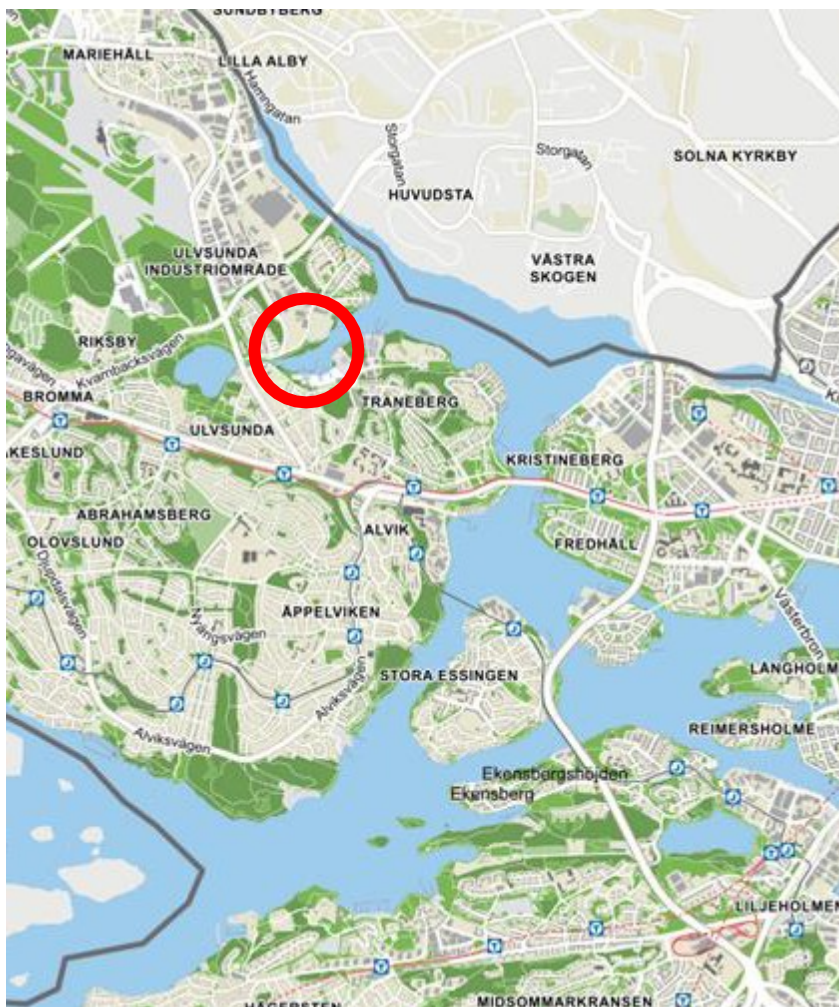


## Laga kraft 2024-04-25

### Planbeskrivning

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

**Stadsbyggnadskontoret**

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

## Sammanfattning

### Planens 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 detaljplaner har annan användning.

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 för att skydda dess kulturhistoriska värden vid underhåll, åtgärder och eventuella ändringar. Byggnaden förses även med bestämmelse om rivningsförbud. Vidare syftar planen till att bekräfta en teknisk anläggning som inte har planstöd.

Stockholms stad äger marken inom planområdet. Ett genomförande av planen innebär att mark, som i gällande planer har användningen allmän platsmark (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 båtuppläggningsplats på sikt bör omvandlas till stadsbebyggelse.

### Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen (PBL) eller miljöbalken (MB) att en miljöbedömning behöver göras.

### Tidplan

Samråd	jan-feb 2020
Granskning	nov-dec 2021
Antagande	mars 2024

## Innehåll

<b>Sammanfattning.....</b>	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan.....	2
<b>Inledning.....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Plandata .....	4
Tidigare ställningstaganden .....	7
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>8</b>
Natur.....	8
Geotekniska förhållanden .....	8
Hydrologiska förhållanden .....	8
Dagvatten .....	9
Befintlig bebyggelse.....	9
Landskapsbild/stadsbild .....	9
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	9
Gator och trafik.....	11
Störningar och risker .....	11
<b>Detaljplan.....</b>	<b>12</b>
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	14
Ny bebyggelse .....	14
Vattenområden .....	15
Gator och trafik .....	15
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>15</b>
Behovsbedömning .....	15
Naturmiljö .....	16
Strandskydd .....	16
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	17
Landskapsbild/stadsbild .....	19
Störningar och risker .....	19
<b>Tidplan .....</b>	<b>19</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>20</b>
Organisatoriska frågor .....	20
Verkan på befintliga detaljplaner .....	20
Fastighetsrättsliga frågor .....	20
Ekonomiska frågor.....	21
Tekniska frågor .....	21
Genomförandetid .....	21

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Detaljplanen 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

- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning* (Liljemark Consulting AB, 2017-12-20)
- *Margretelunds gård Vårdprogram* (Stockholms stad, 2020)
- *Margretelunds gård Bebyggelsehistorisk inventering* (Stockholms stad, 2020)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Tony Andersson och kartingenjör Oscar Jarheim.

### Planens 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 annan användning.

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 för att skydda dess kulturhistoriska värden vid underhåll, åtgärder och eventuella ändringar. Byggnadens förses även med bestämmelse om rivningsförbud. Vidare syftar planen till att bekräfta en teknisk anläggning som inte har planstöd.

### Plandata

#### Läge, areal, markägoförhållanden

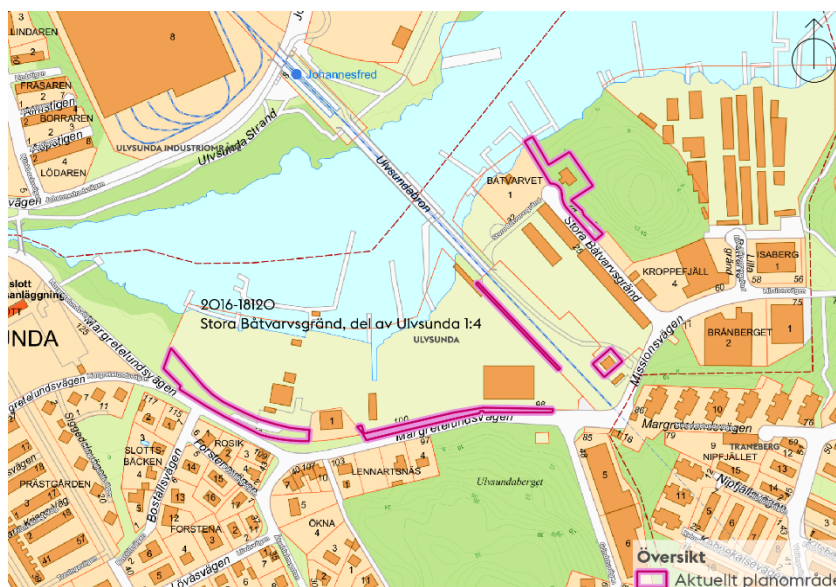
Planområdet ligger i Ulvsunda och avgränsas i söder av

Margretelundsvägen och i norr av Ulvsundasjön. Genom planområdet går tvärbanan på bro mot Ulvsunda industriområde.

Planområdet omfattar del av fastigheterna Ulvsunda 1:1, Ulvsunda 1:4, Ulvsunda 1:6, Ulvsunda 1:7, Ulvsunda 1:11,

Ulvsunda 1:12, Ulvsunda 1:13, Ulvsunda 1:14, Ulvsunda 1:15, Ulvsunda 1:16, Ulvsunda 1:49 och Ulvsunda 1:51. Stockholms stad är markägare för de delar som detaljplanen omfattar utom för fastigheten Ulvsunda 1:5 som ägs av Ellevio. Fastigheten Ulvsunda 1:4 som omfattar Margretelunds gård förvaltas av Fastighetskontoret

Planområdet är indelat i fem delområden och omfattar totalt ca 0,8 hektar.

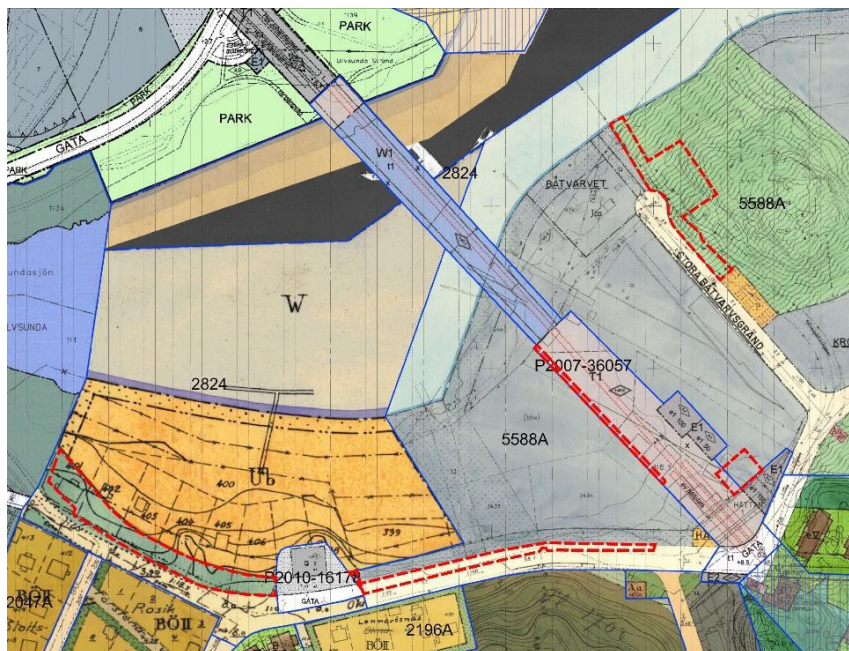


Ungefärligt planområde markerat med rosa linjer.

#### Befintliga stadsplaner och detaljplaner

Planområdet berörs av två stadsplaner, Pl 2824, Stadsplan för del av stadsdelen Ulvsunda (Upplagsplats för småbåtar), Pl 5588A, Stadsplan för upplagsområde m.m vid Margretelund, fastställda 1943, och 1963 samt detaljplan, Dp 2007–36057, Detaljplan för Tvärbanan Norr, laga kraft 2009. Planerna reglerar parkmark och gatumark på allmän plats, samt trafikområde och specialområde för upplag på kvartersmark. Genomförandetiden för samtliga planer har löpt ut.

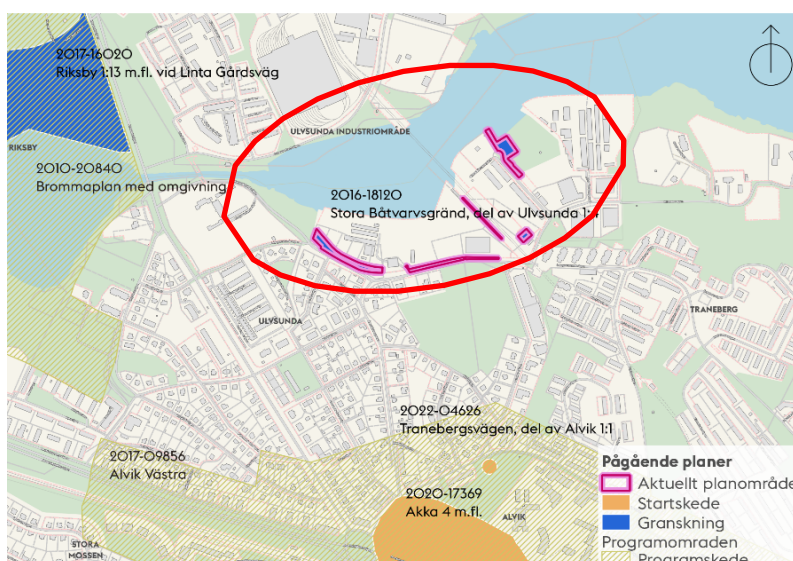




*Befintliga detaljplaner med ungefärligt planområde markerat med röd streckad linje.*

#### Pågående detaljplaner i området

Norr om planområdet, i norra delen av Ulvsunda industriområde/Bällsta hamn samt Riksby finns flera pågående planprojekt. De syftar till att omvandla befintligt industriområde till stadsbebyggelse med en stor mängd bostäder och kontor samt skapa en aktiv strandpromenad mot Bällstaviken/Ulvsundasjön.



*Pågående planer utanför planområdet. Röd ring markerar planområdet.*

## Tidigare ställningstaganden

Då tvärbanan drogs genom området (enligt detaljplan Dp 2007-36057) minskade uppläggningsplatsens utbredning. Till följd av behovet av fler båtplatser och på grund av det

minskade området så har allmän plats, avsedd för park- och trafikändamål, tagits i anspråk. Staden och Storstockholms lokaltrafik (SL) har tillsammans med båtklubbarna enats om att SL ger ett ekonomiskt bidrag till staden för planläggningskostnader samt återställandearbeten av det tillfälliga båtuppläggningsområdet.

Kommunfullmäktige godkände den 15 juni 2009 ett avtal med AB Storstockholms Lokaltrafik och Stockholms läns landsting rörande genomförande av Tvärbana Norr. Kommunfullmäktige antog i februari 2010 detaljplanen Dp 2006-06219, Detaljplan för fastigheten Ulvsunda slott 1, vilken anger att den västra delen av Margretelundsvägen ska omvandlas till parkmark, samt att ytan norr om denna del ska bli park.

### Översiktsplan

Översiktsplanen anger 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 och Margretelundsvägen omvandlas till en stadsgata av lokal karaktär.

### Strandskydd

Strandskydd gäller för land- och vattenområden inom 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Enligt den strandskyddslagstiftning som trädde i kraft den 1 juli 2009 återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan ersätts med en ny. Större delen av planområdet ligger inom 100 meter från strandlinjen och omfattas således av strandskydd.

## Förutsättningar

### Natur

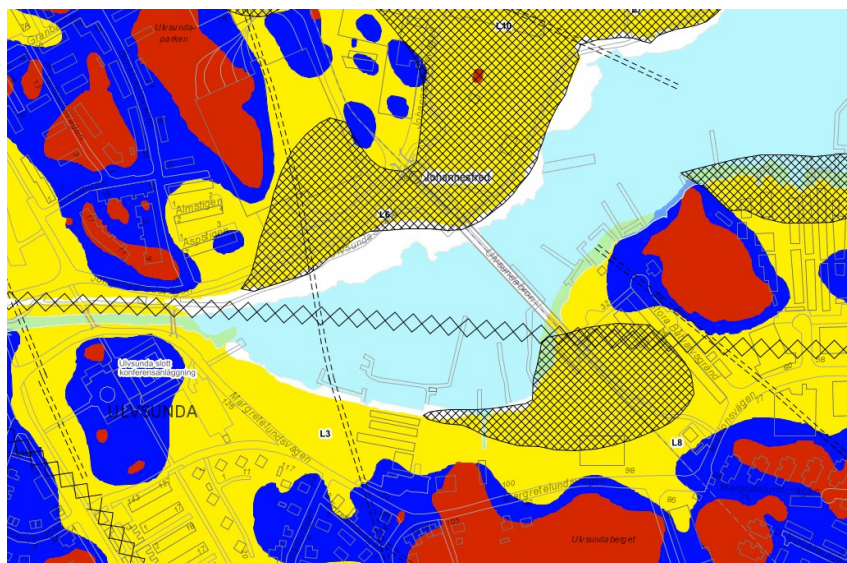
#### Mark och vegetation

Marken för båtuppläggning är i dagsläget till största delen grusad. Margretelunds gård är belägen i en sluttning vid foten av ett mindre bergsparti beväxt med barr-och lövskog. Berget omsluter byggnaden från tre håll. Den närmaste utemiljö består i huvudsak av en mindre trädgård som omger byggnaden på alla fyra sidor. Intill fasaderna växer planterade buskage och runtom huset växer lövträd av varierad ålder och art, däribland ek, lönn, rönn, alm och syren, samt en hel del sly.

### Geotekniska förhållanden

#### Markförhållanden

Marken i planområdet består till delar av berg i dagen, morän och lera både med och utan fyllnadsmaterial.



*Byggnadsgeologisk karta över området. Gult visar lera, blått visar morän, rött visar berg i dagen och skrafferat området visar fyllnadsmaterial i området.*

### Hydrologiska förhållanden

#### Översvämningsrisker

Större delen av planområdet ligger på låg höjd över havsnivån och det finns risk för översvämning. Margretelunds gård ligger ca fem meter över nollplanet.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren –



Ulvsundasjön (SE658229-162450). Miljökvalitetsnormen som ska uppnås för Mälaren – Ulvsundasjön är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027 med undantag för bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Det mindre stränga kravet för ekologisk status är enbart kopplat till fysisk påverkan av bebyggelsen. För samtliga andra typer av påverkan ska god status uppnås på kvalitetsfaktornivå. Avseende kemisk status får halterna för undantagna ämnen inte öka och lokala påverkanskällor ska åtgärdas oavsett det mindre stränga kravet.

Ekologisk status är otillfredsställande enligt VISS november 2023. Klassningen baseras på miljökonsekvenstypen morfologiska förändringar och kontinuitet. Miljökonsekvenstyperna övergödning och miljögifter har bedömts till måttlig status.

Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk ytvattenstatus enligt VISS november 2023. Ämnen som inte uppnår god kemisk status i vattenförekomsten är kvicksilver, polybromerade difenyletrar polybromerade difenyletrar (PBDE), perfluoroktansulfonsyra (PFOS), bly, antracen och tributyltenn (TBT).

Stockholms stad driver genom miljöförvaltningen ett strukturerat arbete för att uppnå en god vattenstatus i sjöar och vattendrag för att miljökvalitetsnormerna ska uppnås. Stadens dagvattenstrategi och handlingsplan för god vattenstatus är grundläggande dokument för detta arbete. Dessa konkretiseras i lokala åtgärdsprogram för alla vattenförekomster i Stockholm. Ett lokalt åtgärdsprogram har tagits fram för Mälaren-Ulvsundasjön (juni 2021) som belyser behov av åtgärder för att miljökvalitetsnormerna ska kunna följas.

### **Dagvatten**

Dagvatten avrinner mot Mälaren- Ulvsundasjön. Marken inom planområdet är i huvudsak grusad eller gräsbeklädd och genomsläpplig för dagvatten. Mindre delar består av berg i dagen eller lera med eller utan fyllnadsmaterial.

### **Befintlig bebyggelse**

Söder om planområdet finns småhusbebyggelse. Väster om planområdet ligger Ulvsunda Slott. Inom planområdet finns

Margretelunds gård vilken i dagsläget förvaltas av fastighetskontoret och lokalerna hyrs ut till en konstförening. Här finns även en likriktarstation för tvärbanan. Inom båtuppläggningsområdet finns ett antal plåtskjul som används för båtförvaring.



*Bebyggelse inom båtupplaget.*

### **Landskapsbild/stadsbild**

Planområdet angränsar till ett villaområde i Ulvsunda och verksamhetsområdet Ulvsunda industriområde. Båtuppläggning har en lång historia på platsen tillsammans med båtbyggare invid Ulvsundavikens skyddande vatten. Båtuppläggningsplatsen har succesivt utökats mot Margretelundsvägen och bakomvarande villor. Karaktären är väsensskild villaområdet med stora upplagsytor som byter skepnad säsongvis i och med torrsättning och sjösättning av båtarna.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### **Bebyggelse**

Inom planområdet ligger trävillan Margretelunds gård, som uppfördes 1830 och till en början hade funktionen av lantligt sommarnöje för välbärgade stadsbor. Enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering uppnår byggnaden högsta klassificering, blått, vilket innebär att den har synnerligen högt kulturhistoriskt värde.



*Margretelunds gård i fonden. I förgrunden båtupplag.*

Till gården hörde även tre ekonomibyggnader, en fruktträdgård och mark för småjordbruk. Huvudbyggnaden användes som permanentbostad fram till omkring 1970. Under 80-talet genomfördes en omfattande renovering och modernisering av byggnaden. Sedan 2018 hyrs byggnaden av en konstförening. Av den ursprungliga gårdsmiljön är huvudbyggnaden från 1830 samt rester av äldre husgrunder, vegetation och gångstråk det enda som återstår idag. Trots senare förändringar har byggnaden i stort bibehållit sin ursprungliga utformning exteriört. Interiört har byggnaden genomgått förändringar i både planlösning och ytskikt, men interiören bevarar en tidstypisk karaktär som speglar det borgerliga bostadsskicket vid tiden för uppförandet.

Sammantaget besitter Margretelunds gård mycket höga kulturhistoriska värden kopplade till dess funktion som lantligt sommarnöje i stadens utkant. Gården har ett högt miljöskapande värde som en av få äldre byggnader i sin omgivning som berättar om Brommas äldre lantliga karaktär. Huvudbyggnaden berättar även om de villkor som präglade borgarklassens möjlighet att skaffa dubbla boenden och om de stilideal som var rådande vid 1800-talets början.



*Margretelunds gård.*

#### Fornlämningar

Inga fornlämningar finns redovisade i eller i anslutning till planområdet.

#### Gator och trafik

##### Gatunät

Marken som planläggs nås idag via den befintliga båtuppläggningsplatsen som angörs från Margretelundsvägen och Stora Båtvarvsgränd. Båtuppläggningsplatsen är inhägnad.

Planområdet angränsar till Margretelundsvägen i söder som är cirka nio meter bred, har en smal trottoar, en parkeringsrad och ingen cykelbana.



*Margretelundsvägen. Till höger är en del av de båtuppläggningsplatser som i dagsläget ligger på allmän plats.*



## Störningar och risker

### Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens geodatabas (2023) för potentiellt förorenade områden är båtuppläggningsplatserna klassade som riskklass 1, vilket innebär en mycket stor risk för föroreningar.

Miljöförvaltningen har under 2017 låtit utföra provtagningar inom ursprungliga båtupplagsområdet i en översiktlig miljöteknisk markundersökning. Alla provpunkter ligger utanför planområdet. Resultatet uppvisade förhöjda halter av koppar, kvicksilver, bly, zink, PCB, de tennorganiska föreningarna monobutyltenn (MBT) och tributyltenn TBT samt Igarol i ytliga prover och prover från djupare jordlager. När det gäller risk för spridning av föroreningar från jorden till ytvatten (Ulvsundasjön) eller risk för grundvatten uppmättes halter av kvicksilver, TBT och polyklorerade bifenyler (PCB) som överstiger riktvärden för skydd av närbeläget ytvatten.

Inom det aktuella planområdet har inga markprover tagits. Om mark- och anläggningsarbeten ska utföras inom området framöver behöver hänsyn tas till eventuell föroreningsförekomst i marken och en anmälan lämnas in till miljöförvaltningen.

### Buller, vibrationer

Arbete inom planområdet avger ibland buller från slipmaskiner. Bullret från småbåtshamnars verksamhet räknas som verksamhetsbuller och vägledningen om industri- och annat verksamhetsbuller är därmed tillämplig.

### Farligt gods

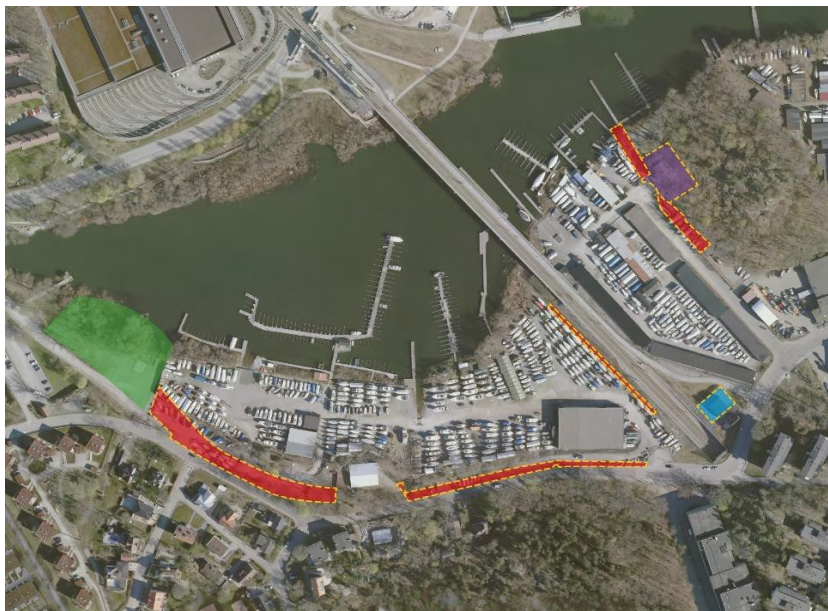
Inget farligt gods transporteras på Margretelundsvägen.

## Detaljplan

Detaljplanen innebär att ytterligare mark kring båtuppläggningsplatsen i Ulvsunda kan användas för båtuppläggning (V1). Margretelunds gård planläggs som kvartersmark och förses med skydds- och verksamhetsbestämmelser samt bestämmelse om rivningsförbud vilket hindrar förvanskning av dess kulturhistoriska värden. Detaljplanen innebär även att befintlig teknisk anläggning - likriktarstation bekräftas.



Detaljplanen omfattar ett begränsat markområde och bekräftar därmed befintlig markanvändning. Bilden nedan visar översiktligt de områden där båtuppläggningsplatserna strider mot stadsplanerna Pl 2824 och Pl 5588A.



Markerade områden i bilden ovan visar översiktligt de områden där markanvändningen i dagsläget är planstridig. Gul streckad linje markerar planområdets avgränsning.

Grönmarkerad yta ligger utanför planområdet och är planlagd som park men används som tillfällig yta för båtuppläggning, som en följd av att antalet båtplatser minskade. Båtuppläggnings ska upphöra och marken ska anläggas som parkmark.

Rödmarkerade områden är planlagda för trafikändamål eller park men används för båtuppläggning. Längs spårområdets sydvästra gräns justeras användningen så att mark som idag är planlagd som trafikområde planläggs för båtuppläggning med byggrätt för mindre skjul, avsett för båtförvaring med en högsta byggnadshöjd på 6,0 meter. Inom övriga delar som planläggs för båtuppläggning gäller att marken inte får förses med byggnad. Längs Margretelundsvägen finns befintliga ledningar och marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (**u**). Säsongsvis uppställning av båtar som är flyttbara är tillåten.

Inom blåmarkerat område justeras byggrätten för en befintlig likriktarstation/teknikhus (**E1**) nordost om spåret. Största bruttoarea anges till 150 kvadratmeter ovan mark och en högsta byggnadshöjd på 6,0 meter.

Lila markering visar läget för Margretelunds gård. Denna del av

planområdet som ligger i nordöst är i stadsplan Pl 5588A allmän plats med användningen park och trafikändamål. Området föreslås planläggas som kvartersmark för att säkra användningen av Margretelunds gård, samt för att medge de båtuppläggningsplatser och den ramp för sjösättning av båtar som ligger där idag. Gården regleras med användningsbestämmelser som möjliggör besöksanläggningar (**R**), centrumändamål (**C**) och kontor (**K**). Bestämmelserna medger även kulturell verksamhet. Fastighetskontoret avser eventuellt att avstycka Margretelunds gård från Ulvsunda 1:4 och därmed bilda en egen fastighet. En tillgänglighetsanpassad angöring och parkeringsplats för funktionshindrade kan då komma att behöva tillskapas på fastigheten.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Margretelundsgård förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser som hindrar en förvanskning av dess kulturhistoriska värden. Byggnaden skyddas även med rivningsförbud (**r**). Ett särskilt vårdprogram för hur underhåll, åtgärder och eventuella ändringar ska utföras har tagits fram. För Margretelunds gård innebär detta att det ursprungliga 1830-talets stiluttryck och materialval prioriteras. Underhåll, åtgärder och eventuella ändringar ska utföras varsamt så att de kulturhistoriska värdena upprätthålls eller förstärks.

Viktiga arkitektoniska element är byggnadens ursprungliga volym, plan- och takform. Även dess välbevarade och symmetriska fasadarkitektur med naturstenssockel, slät-panelade fasader, pilastrar, gavelfrontoner samt dekorativa fönster- och dörromfattningar. Även bevarade material såsom fasadpanel, pilastrar och takfot i trä. Till detta material lika ursprungligt, exempelvis taktegel och fasaddetaljer i trä. En äldre veranda i två våningar med lövsågerier och plåttak bevaras. Interiört ska hänsyn tas till delvis ursprunglig planlösning, rumsvolymer och dörröppningar som bidrar till förståelsen för husets äldre användning och karaktär.

Fasaderna målas i en dovt rosa kulör och fasaddetaljer såsom pilastrar och gesims målas i en pärlgrå kulör med pigment av grön umbra.

Bestämmelser på plankartan enligt nedan:

**q1** - Byggnadens exteriör med veranda och panelarkitektur får inte förändras.

**q2** - Äldre fast inredning ska bevaras.

**q3** - Underhåll ska ske med traditionella material och metoder anpassade till byggnadens kulturhistoriska värde.

**k1** - Ändringar av interiören ska ta särskild hänsyn till äldre planlösning.

**k2** - Ändring av exteriör färgsättning ska utföras enligt ursprungligt färgsättningsschema.

### **Ny bebyggelse**

Längs spårområdets sydvästra gräns planläggs för båtuppläggning med byggrätt för mindre byggnadsverk i form av båtskjul med en högsta byggnadshöjd på 6,0 meter. Med tanke på delområdet läge i anslutning till spårområdet finner kontoret i en avvägning mellan olika intressen att påverkan på omgivningen är begränsad.

### **Vattenområden**

Planen omfattar en mindre del av Ulvsundajön vilken planläggs som vattenområde där bryggor för småbåtar får anläggas (**W1**).

### **Gator och trafik**

Detaljplanen innebär att inga nya infarter skapas och inga åtgärder på den befintliga gatustrukturen behöver genomföras.

#### **Påverkan på gatunät**

Den allmänna platsmarken norr om Margretelundsvägen som föreslås bli kvartersmark är i stadsplan Pl 2824 reglerad som gatuplantering. Planändringen hindrar att gatusektionen kan breddas. Trafikkontoret ser dock inga ombyggnadsprojekt i närtid för gatan och den är inte utpekad som huvud- eller pendlingsstråk för cykel.

#### **Kollektivtrafik**

Ingen kollektivtrafik går längs med Margretelundsvägen. Tvärbanan påverkas inte av detaljplanen.

### **Konsekvenser**

#### **Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglaget (PBL) eller miljöbalken (MB) att en miljöbedömning behöver göras.

Översiktsplanen anger att området kan omvandlas till blandad stadsbebyggelse samt att ett gångstråk längs vattnet bör anordnas. I dagsläget är exploatering av området inte aktuellt bland annat

på grund av att bullernivåerna från flyg till och från Bromma inte tillåter bostadsexploatering. Detaljplanen bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. detaljplanen berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas nedan.

### **Naturmiljö**

Den del av parkmarken som föreslås blir kvartersmark används redan idag som båtuppläggningsplats vilket innebär att inga naturvärden går förlorade. Utmed Margretelundsvägen finns ett par större träd som i planen skyddas med bestämmelse om att träd med en stamdiameter över 25 centimeter mätt 1 meter över mark inte får fällas. Förbudet gäller inte för träd som är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (**n1**). Marklov krävs för fällning av träd.

### **Strandskydd**

För att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen behöver strandskyddet upphävas. Detta görs med en bestämmelse på plankartan. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att detaljplanen inte påverkar strandskyddets syften negativt. Detaljplanen berör en begränsad del av strandskyddat område som redan är exploaterat och inhägnat med undantag för vattenområdet.

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:

I en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen anser stadsbyggnadskontoret att 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. Då verksamheten redan är

etablerad på platsen bedöms det inte vara rimligt att flytta den. En flytt ligger i dagsläget inte heller i proportion till vad som är rimligt i förhållande till de åtgärder och kostnader som det skulle innebära.

För Margretelunds gård upphävs strandskyddet med anledning av att marken redan är i anspråkstagen för befintlig byggnad. Marken kring byggnaden som också planläggs som kvartersmark krävs för att möjliggöra utrymme för den verksamhet som kan komma att bedrivas där, exempelvis yta för uteservering. Visst utrymme kring byggnaden krävs även för att möjliggöra renovering och underhåll. Avgränsningen mot vattnet motiveras med att den delen av marken är den yta som är minst kuperad i anslutning till byggnaden. Föreslagen markanvändning gör det möjligt för gården att användas på ett sådant sätt att den skulle kunna utgöra en målpunkt i området och därmed tillgänglig för allmänheten.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Enligt den övergripande miljötekniska markundersökningen som tagits fram i anslutning till planområdet har halter av kvicksilver, TBT och PCB uppmätts som överskrider riktvärden för skydd av närbeläget ytvatten i Naturvårdsverkets riktvärdesmodell. Det kan inte uteslutas att mark inom planområdet som planeras som båtuppläggningsplats har en liknande föroreningsituation. Då mark planlagd för båtuppläggning är genomsläpplig finns risk att nedträngande vatten transporterar föroreningar, belägna inom och nedströms planområdet, från jorden till recipient.

Halterna av kvicksilver är i linje med nationella medelvärden vilket talar för att det inte finns betydande tillförsel från lokala påverkanskällor i anslutning till recipienten. Därför fokuseras på övriga kända föroreningar inom båtuppläggningsplatsen som överskrider riktvärden för skydd av närbeläget ytvatten, TBT och PCB. Tillförseln av TBT och PCB behöver upphöra för att uppnå god status i recipienten.

Provtagning av markföroreningar inom aktuellt planområde har inte gjorts. 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.

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 bedömer att det inte är rimligt att utföra sanering på den del av båtuppläggningsplatsen som detaljplanen berör med hänsyn till områdets begränsade omfattning och de begränsade möjligheterna att med aktuell detaljplan som instrument reglera och vidta åtgärder. Sanering får begränsad effekt om den inte görs för hela båtuppläggningsplatsen, inklusive förorenade båtupplägningsytor 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.

Enligt åtgärdsprogrammet för Mälaren-Ulvsundasjön 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. Detaljerade åtgärder finns närmare beskrivna i respektive kommuns åtgärdsdokument. 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. Åtgärdsprogrammet föreslår även, som en del av tillsynen, att krav bör ställas på sanering av förorenade områden som riskerar att påverka vattenkvaliteten.

Risk för läckage av föroreningar till recipient är kopplade till historiska föroreningar utanför planområdet. Den verksamhet med båtupplag som planen medger bedöms inte tillföra föroreningar till recipient som äventyrar att god status uppnås. 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.

### **Landskapsbild/stadsbild**

#### **Markanvändning**

Detaljplanen innebär inga fysiska förändringar av området utan syftar till att tillåta befintlig markanvändning, med undantag för reglering som tillåter mindre byggnadsverk utmed spårområdets sydvästra gräns. Med detaljplanen omvandlas mindre områden parkmark och trafikområde till kvartersmark för att bekräfta befintlig markanvändning. Det kommer varken att öka eller minska allmänhetens tillgång till strandlinjen.

#### **Stadsutveckling**

Översiktsplanen anger att Margretelundsvägen på lång sikt kan omvandlas till en stadsgata samt att båtuppläggningsplatserna norr om vägen på sikt bör omvandlas till stadsbebyggelse. Enligt exploateringskontoret ligger dessa planer långt fram i tiden. Vid ett antagande av detaljplanen ligger en genomförandetid på fem år från det datum då planen får laga kraft, genomförandetiden blir då styrande över när en eventuell ny detaljplan för framtida stadsutveckling i området kan få laga kraft.

### **Störningar och risker**

#### **Buller och vibrationer**

Arbete från planområdet kan vid tillfällena ge höga ljudnivåer från t.ex. slipmaskiner. Då planområdet endast omfattar en begränsad del av båtuppläggningsplatsen och den huvudsakliga bullerkällan därmed ligger utanför planområdet, har det inte bedömts som relevant att införa bestämmelser för reglering av buller.

Eventuellt arbete inom området är säsongsbundet och tillfälligt varför inte någon mätning av bullernivåer har bedömts vara möjlig

eller nödvändig.

#### Översvämningsrisker

Den verksamhet som planläggningen medger är inte känslig för eventuell översvämning.

#### Tidplan

Samråd	14 januari – 25 februari 2020.
Granskning	24 november – 21 december 2021.
Antagande	mars 2024.

#### Genomförande

##### Organisatoriska frågor

##### Ansvarsfördelning

Detaljplanens genomförande bekräftar enbart befintliga förhållanden vilket innebär att ett genomförande av planen inte medför krav på nybyggnation. Förhållandena mellan aktörerna förblir desamma som innan denna detaljplans laga kraft. Stockholms stad kommer även fortsättningsvis att äga marken.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

##### Verkan på befintliga detaljplaner

Detaljplanen innebär att delar av befintliga stads- och detaljplaner Pl 2824, Pl 5588A och Dp 2007–36057 upphör att gälla inom planområdet.

##### Fastighetsrättsliga frågor

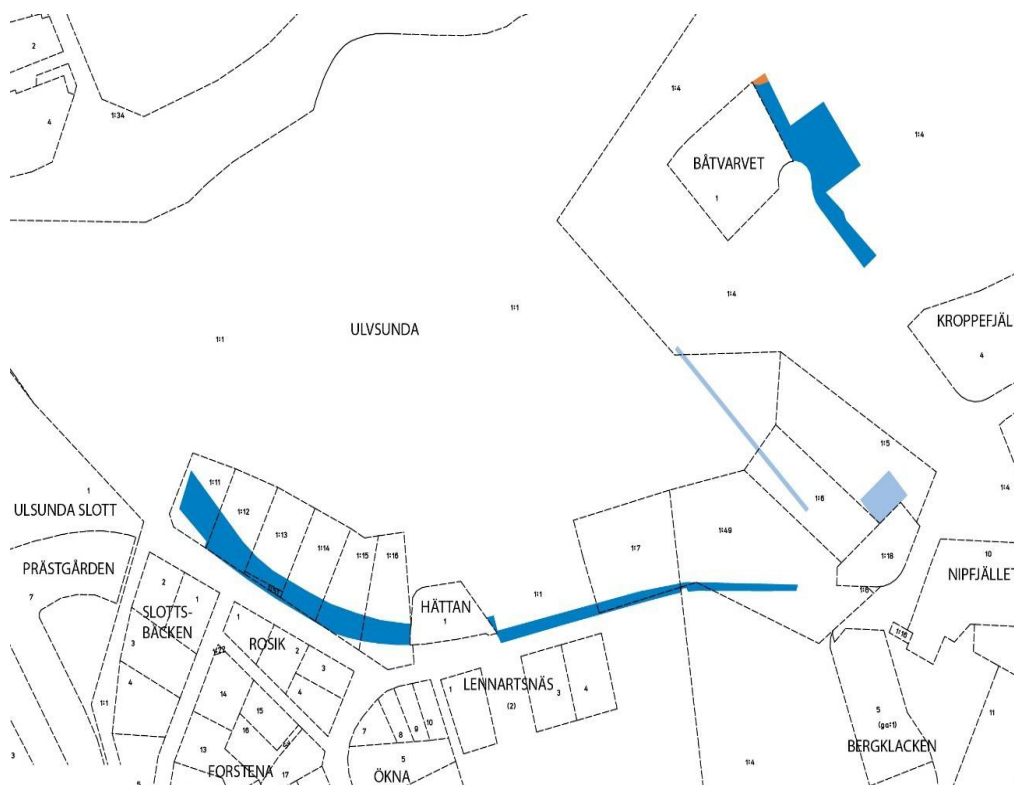
##### Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna Ulvsunda 1:1, Ulvsunda 1:4, Ulvsunda 1:5, Ulvsunda 1:6, Ulvsunda 1:7, Ulvsunda 1:11, Ulvsunda 1:12, Ulvsunda 1:13, Ulvsunda 1:14, Ulvsunda 1:15, Ulvsunda 1:16, Ulvsunda 1:49 och Ulvsunda 1:51. Ulvsunda 1:5 ägs av Ellevio, övriga fastigheter ägs av Stockholms stad.

##### Användning av mark

Detaljplanen redovisar användning inom kvartersmark och vattenområde. Mark inom planområdet har i stadsplanerna Pl 2824, Pl 5588A och detaljplan Dp 2007–36057 användningen allmän platsmark ”park” och ”gatumark”, vilket i detaljplanen

ändras till kvartersmark ”besöksanläggningar, centrumändamål och kontor”, ”båtuppläggningsplats” samt ”vattenområde”. Användningen inom kvartersmark ”trafikområde” och ”specialområde för upplag” ändras till kvartersmark ”båtuppläggningsplats” samt ”likriktarstation och teknikhus”.



Figuren illustrerar ändringar av användning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Blå = mark som ändras från allmän platsmark till kvartersmark.  
Ljusblå = mark som fortsatt är kvartersmark.  
Orange = mark som övergår från allmän platsmark till vattenområde.

### Fastighetsbildning

Detaljplanens genomförande kräver ingen fastighetsbildning. Planen möjliggör dock avstyckning av fastigheter för olika ändamål. Eventuella nya fastigheters lämplighet prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning.

### Ekonomiska frågor

Stadens kostnader omfattar återställande av parkmark i slottsparken som använts temporärt som båtuppläggning.

### Tekniska frågor

Befintliga ledningar finns inom planområdet. Detaljplanen innebär inga nya tekniska anläggningar utan bekräftar befintliga förhållanden.

**Genomförandetid**

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