

Handläggare
Tony Andersson
Telefon 08-508 27 318**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Antagande av förslag till detaljplan för områden
vid Stora Båtvarvsgränd, del av fastigheten
Ulvsunda 1:4 m.fl. i stadsdelen Ulvsunda
(båtupplägningsplats)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder Karin Norlander
Bitr. Avdelningschef Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Detaljplanen bekräftar och säkrar 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 redovisas som allmän plats, trafikändamål samt område för upplag. Genom att säkra användningen möjliggörs att verksamheten kan bedrivas under ordnade former och planens genomförande innebär därmed ett tydliggörande kring vilka ytor som är lämpliga för båtuppläggning.

Med detaljplanen ges den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden Margretelunds gård planstöd genom användningsbestämmelserna centrumverksamhet, besöksanläggningar och kontor vilket möjliggör kulturändamål. Detta gör det möjligt för gården att användas på ett sådant sätt att den skulle kunna utgöra en målpunkt i området. Gården förses även med skydds- och varsamhetsbestämmelser samt bestämmelse om rivningsförbud som skyddar dess kulturhistoriska värden. Även en befintlig likriktarstation ges planstöd.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm*Bilagor: Plankarta, planbeskrivning, samrådsredogörelse GDPR,
granskningsutlåtande GDPR.*

Utifrån inkomna synpunkter under samråd och granskning har planen kompletterats med bestämmelser om varsamhet och skydd av kulturvärden för Margaretelunds gård, skydd av träd utmed Margaretelundsvägen samt upphävande av strandskydd och utvecklade skäl för upphävandet. Kontorets bedömning avseende påverkan på miljökvalitetsnormer för Ulvsundasjön har utvecklats.

Stockholms stad äger marken inom planområdet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanen syftar till att bekräfta nuvarande markanvändning för båtuppläggning.

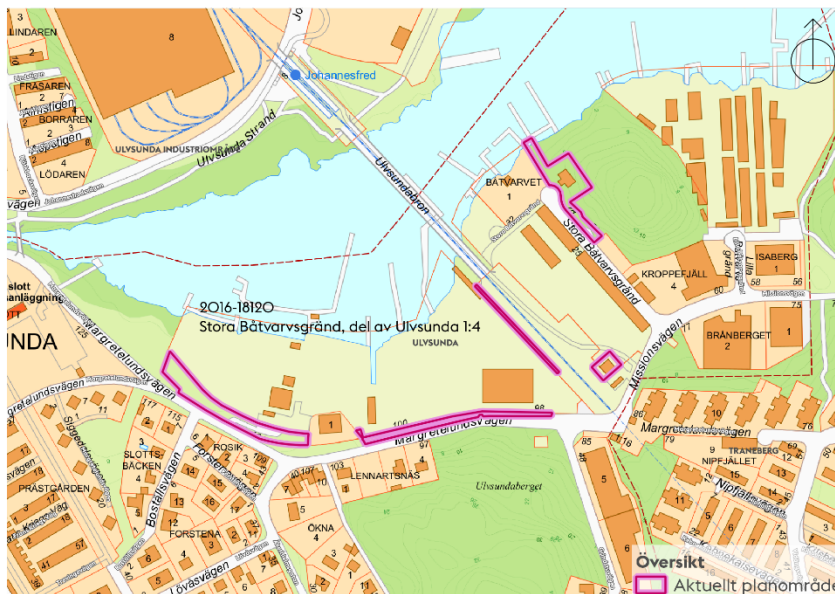
Detaljplanen syftar även till att ge den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden Margaretelunds Gård planstöd genom användningsbestämmelser centrumverksamhet och kontor som möjliggör kulturändamål. Gården förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser för att skydda dess kulturhistoriska värden vid underhåll, åtgärder och eventuella ändringar. Även rivningsförbud införs på plankartan. Vidare syftar planen till att bekräfta en teknisk anläggning som inte har planstöd.

Bakgrund

Plandata

Planområdet ligger i Ulvsunda och avgränsas i söder av Margaretelundsvägen och i norr av Ulvsundasjön. Över planområdet går tvärbanan på bro mot Ulvsunda industriområde. Planområdet omfattar del av fastigheterna Ulvsunda 1:1, Ulvsunda 1:4, Ulvsunda

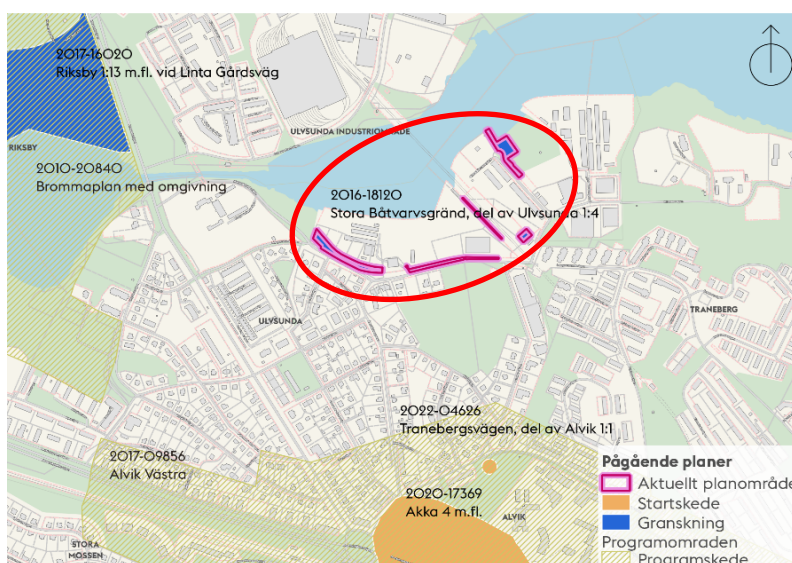
1:49. Detaljplanen är indelad i fem delområden och omfattar totalt ca 0,8 hektar.



Ungefärligt planområde markerat med rosa linjer.

Pågående detaljplaner i området

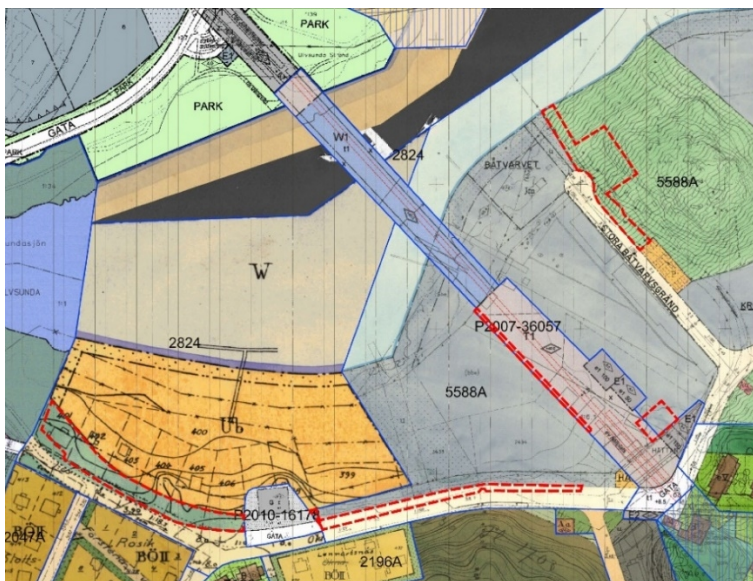
Norr om planområdet, i norra delen av Ulvsunda industriområde/Bällsta hamn samt Riksby finns flera pågående planprojekt. De syftar till att omvandla befintligt industriområde till stadsbebyggelse med en stor mängd bostäder och kontor samt skapa en aktiv strandpromenad mot Bällstaviken/Ulvsundasjön.



Pågående detaljplaner utanför planområdet. Röd ring markerar planområdet.

Gällande stads- och detaljplaner

Planområdet berörs av två stadsplaner, Pl 2824, Stadsplan för del av stadsdelen Ulsvunda (Upplagsplats för småbåtar), Pl 5588A, Stadsplan för upplagsområde m.m vid Margretelund, fastställda 1943, och 1963 samt detaljplan Dp 2007-36057, Detaljplan för Tvärbana 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.



Gällande detaljplaner med ungefärligt planområde markerat med röstreckad linje.

Markägoförhållanden

Stockholms stad genom exploaterings- och fastighetskontoret är markägare för de delar som detaljplanen omfattar.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Enligt strandskyddslagstiftningen från 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.

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.

Stockholms byggnadsordning

Planområdet angränsar till stadsbyggnadskaraktärerna trädgårdsstad (del av Ulvsunda) och verksamhetsområdet Ulvsunda industriområde. Båtoppläggning har en lång historia på platsen tillsammans med båtbyggor invid Ulvsundavikens skyddade vatten. Båtopplägningsplatsen har succesivt utökats mot Margretelundsvägen och bakomvarande villaområde. Karaktären är väsensskild villaområdet med stora upplagsytor som byter skepnad säsongvis i och med torrsättning och sjösättning av båtarna.

Kommunala beslut i övrigt

Då tvärbanan drogs genom området (enligt detaljplan Dp 2007-36057) minskade upplägningsplatsens 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.

Kommunfullmäktige godkände den 15 juni 2009 ett avtal med AB Storstockholms Lokaltrafik och Stockholms läns landsting rörande genomförande av Tvärbana Norr. Kommunfullmäktige antog den 1 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.

Nuvarande förhållanden

De delar som ingår i planområdet är mark som används för båtoppläggning, trafikområde samt Margretelunds gård. De olika delområdena angörs från platsen för båtupplaget samt från Margretelundsvägen och Stora Båtvarvsgränd.

Båtopplägningsplatserna är i dagsläget och sedan lång tid tillbaka inhägnade och hindrar idag allmänheten att komma ner till vattenlinjen. Margretelunds gård, en trävilla uppförd 1830, uppnår enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering högsta klassificering vilket innebär att den har ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde.

Miljöförvaltningen har under 2017 låtit utföra provtagningar som visar på förhöjda halter av markföroreningar inom planområdet. När det gäller risk för spridning av föroreningar från jorden till ytvatten (Ulvsundasjön) eller risk för grundvatten uppmättes halter av bl.a. kvicksilver, tributyltenn (TBT) och polyklorerade bifenyl (PCB) som överstiger riktvärdena för mindre känslig markanvändning.

Arbete inom planområdet avger tidvis höga bullernivåer från bland annat slipmaskiner. Bullret från småbåtshamnars verksamhet räknas som verksamhetsbuller.

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren – Ulvsundasjön för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

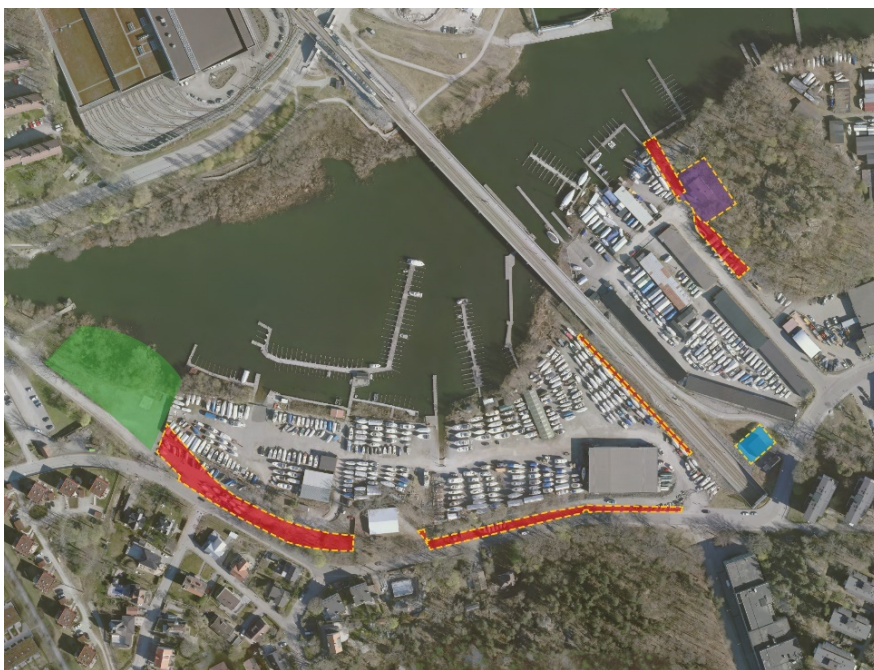
Större delen av planområdet ligger på låg höjd över havsnivån och det finns risk för översvämning men båtupplaget är inte känslig för det. Margretelunds gård ligger på ca fem meter över nollplanet.

Område med befintliga ledningar finns längs Margretelundsvägen.

Planens innehåll

Syfte och huvuddrag

Planläggningen föreslås omfatta ett begränsat markområde för att bekräfta befintlig markanvändning för båtuppläggning. Bilden nedan visar översiktligt de områden där båtuppläggningsplatserna strider mot gällande planer.



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. Båtuppläggningsplatser ska upphöra och marken ska rustas upp och anläggas som parkmark.

Rödmarkerade områden är planlagda för trafikändamål eller planterad allmän plats men används för båtuppläggning. Längs spårområdet sydvästra gräns justeras användningen så att mark som idag är planlagd som trafikområde planläggs för båtuppläggning med byggrätt för ett mindre byggnadsverk, avsett för båtförvaring med en högsta byggnadshöjd på 6,0 meter.

Inom blått markerat område justerar detaljplanen även byggrätt för redan uppförda teknikbyggnader nordost om spåret, med en största bruttoarea om 150 kvadratmeter ovan mark samt en högsta byggnadshöjd om 6,0 meter.

Lila markering visar läget för Margretelunds gård. Denna del av planområdet som ligger i nordost är i gällande plan allmän plats med användningen park och trafikändamål. Området föreslås planläggas som kvartersmark där byggnaden bekräftas med användningsbestämmelser som möjliggör centrumändamål, kontor och därigenom verksamhet för kulturändamål, samt förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser och bestämmelse om rivningsförbud. Planen medger även de båtuppläggningsplatser och den ramp för sjösättning av båtar som ligger där idag.

Margretelunds gård förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser som hindrar en förvanskning av dess kulturhistoriska värden. Underhåll, åtgärder och eventuella ändringar ska utföras varsamt så att de kulturhistoriska värdena både exteriört och interiört upprätthålls eller förstärks. En äldre veranda i två våningar bevaras.



Margretelunds gård i fonden. I förgrunden båtupplag.



Margretelunds gård.

Planförslagets konsekvenser

En socialt sammanhållen stad

I och med att Margretelunds gård får planstöd och förses med användningsbestämmelser som möjliggör publik verksamhet kan gården i framtiden utgöra en målpunkt i området vilket ger förutsättningar för en socialt sammanhållen stad.

Trygghet

Genom att planlägga för båtuppläggning möjliggörs för verksamheten att pågå under mer ordnade former och med ett

tydligare ansvar för båtklubben, vilket skulle kunna påverka tryggheten på ett positivt sätt.

Jämställdhet

Planens genomförande bedöms kunna ge positiva konsekvenser gällande jämställdhet. Med publika aktiviteter samlas fler människor i området vilket ger en ökad trygghet för både män och kvinnor.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Margretelunds gård kan fortsatt nyttjas som kontor och för publik verksamhet.

Kulturmiljö i en växande stad

Margretelunds gård har inget planstöd i gällande plan då området är planlagt som parkmark. Med användningsbestämmelser som medger besöksanläggning, centrumändamål och kontor vilket inbegriper kulturändamål, möjliggörs för en bredare användning av byggnaden. Planen ska skydda de kulturhistoriska värdena och förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Grön och vattennära stad

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. Planen reglerar att träd över en viss stamdiameter inte får fällas.

För att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen behöver strandskyddet upphävas. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planförslaget inte påverkar strandskyddets syften negativt. Planförslaget berör en begränsad del av strandskyddat område som redan är exploaterat och inhägnat. Båtuppläggning måste för sin funktion ligga vid vatten. Stadsbyggnadskontoret anser att upphävandet av strandskyddet är motiverat utifrån de särskilda skäl som anges i 7 kap. 18c § punkt 1, 2 och 3 miljöbalken.

Kulturliv, idrott och rekreation

Detaljplanen bekräftar befintlig användning för båtuppläggning vilket möjliggör för fler att förvara sina båtar. Därmed främjas möjlighet till den typen av fritidsaktivitet.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Det finns en risk att mark för båtuppläggning som är genomsläpplig, via nedträngande vatten, bidrar till transport av

påträffade markföroreningar (TBT och PCB) till Ulvsundasjön. Med hänsyn till den begränsade delen av båtuppläggningsplatsen som detaljplanen omfattar finns mycket begränsade möjligheter att med detaljplanen som instrument reglera att problematiken åtgärdas, till exempel genom dagvattenåtgärder eller sanering av föroreningar. Ett lokalt åtgärdsprogram finns framtaget för Ulvsundasjön som långsiktigt belyser hur miljö kvalitetsnormen för Ulvsundasjön ska uppnås. Åtgärdsprogrammet innehåller förslag på åtgärder som bedöms minska tillförseln av aktuella föroreningar till recipient. I det sammanhanget får avsteget från Ulvsundasjöns miljö kvalitetsnormer, som detaljplanen innebär en risk för, anses acceptabelt.

Underhållsarbeten inom planområdet kan vid tillfällen ge höga ljudnivåer från exempelvis 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.

Den verksamhet som detaljplanen medger är inte känslig för tillfällig översvämning.

Teknisk försörjning

Befintliga ledningar tillgängliggörs genom markreservat för allmänna underjordiska ledningar längs Margretelundsvägen.

Planprocess

Process

Planarbetet har genomförts med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 14 januari till 25 februari 2020. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd publicerades i lokaltidningen Mitt i Bromma den 14 januari 2020. Inget publikt samrådsmöte hölls.

Planförslaget skickades ut för granskning under perioden 24 november till 22 december 2022. Under granskningen har 19

yttranden inkommit, inklusive yttrande från sakägare med 47 namnunderskrifter.

Efter granskningen har en planbestämmelse om att marken ska vara genomsläpplig tagits bort på plankartan. Det bedöms inte som en väsentlig ändring av planförslaget och planen behöver därför inte granskas på nytt.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades första gången i stadsbyggnadsnämnden den 23 maj 2018. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Nästa tillfälle ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden var den 30 september 2021 vid redovisning av plansamråd. Nämnden godkände redovisningen och beslöt att det skulle ställas ut för granskning i enlighet med stadsbyggnadskontorets utlåtande.

Samlade synpunkter

Remissinstanser har framfört synpunkter i sak, framför allt vad gäller miljö kvalitetsnormer för vatten, strandskydd, plantekniska frågor, ledningar, parkering för funktionshindrade samt naturmiljö och parkmark. Flera remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget. Flera boende är kritiska till planförslaget och framför synpunkter om negativ påverkan med båtuppläggning på platsen samt önskemål om utökning och upprustning av grönytor i närområdet. Övriga sakägare framför synpunkter gällande kulturmiljö och planområdets avgränsning.

Efter samråd och granskning har planen kompletterats med bestämmelser om varsamhet och skydd av kulturvärden för Margaretelunds gård, skydd av träd utmed Margaretelundsvägen samt upphävande av strandskydd och utvecklade motiv för upphävande. Kontorets bedömning avseende påverkan på miljö kvalitetsnormer i Ulvsundasjön har utvecklats i planbeskrivningen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett. Länsstyrelsen delar kontoret bedömning.

Planavtal

Planavtal har tecknats med exploateringskontoret för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Kontoret är positivt till att planen bekräftar befintlig användning för båtuppläggning, samt att Margretelunds gård kan nyttjas för olika verksamheter och därmed utgöra en målpunkt i området.

Skydds- och varsamhetsbestämmelserna för underhåll, åtgärder och eventuella ändringar säkrar dessutom byggnadens kulturhistoriska värden in- och utvändigt. Planen bekräftar till stor del gällande markanvändning, med undantag för införandet av en byggrätt vid spårområdet där byggrätt för båtförvaring möjliggörs.

Genom att bekräfta användningen för båtuppläggning möjliggörs att verksamheten kan bedrivas under ordnade former och planens genomförande innebär därmed ett tydliggörande kring vilka ytor som är lämpliga för båtuppläggning. I ett långsiktigt perspektiv är ambitionen att genomföra översiktsplanens mål och skapa bättre tillgång till stadens stränder.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

SLUT