

Handläggare
Tony Andersson
Telefon 08-508 27 318**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av fastigheten Magnet 23 m fl i stadsdelen Ulvsunda Industriområde (hotell, kontor)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Karin Norlander

Sammanfattning

Fastighets AB Gusto har ansökt om planändring för sin fastighet Magnet 23 med adress Norrbyvägen 30 i Ulvsunda industriområde. Fastighets AB Gusto önskar ändrad användningsbestämmelse för fastigheten, grönklassad av Stadsmuseet, från enbart industri till att även innefatta befintliga verksamheter, såsom hotell, handel och kontor. Fastighets AB Gusto önskar också fortsatt kunna använda del av Ulvsunda 1:34 (parkmark/kvartersmark), för angöring och parkering. Ulvsunda 1:34 ägs av Stockholms stad.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på möjligheten att behålla byggnaden på Magnet 23, att ge byggnaden kulturskydd, att ge befintliga verksamheter planstöd samt att hitta lösningar för parkeringsbehovet för de befintliga verksamheterna.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planarbete kan påbörjas.

Stadsbyggnadskontoret

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

Utlåtande



Kartöversikt, planområde vid Magneten 23 markerat med rött.



Flygfoto med förändringsområdet markerat som visar Magneten 23 med sin tegelbyggnad i 7 våningar samt parkeringar på var sida om byggnaden. Parkeringen norr om byggnaden är i gällande plan parkmark (del av fastigheten Ulvsunda 1:34).

Syfte

Syftet med planen är att ge byggnaden kulturskydd och bekräfta nuvarande användning av området genom att överföra kvartersmark för industriändamål att även innefatta hotell, kontor och handel samt överföra parkmark till trafikområde och kvartersmark.

Bakgrund

Magneten 23 i Ulvsunda industriområde ägs av Fastighets AB Gusto som önskar ändra användningsbestämmelsen för fastigheten från industri till att även innefatta befintliga verksamheter såsom hotell och kontor. Fastighets AB Gusto önskar även fortsatt kunna använda del av Ulvsunda 1:34 (parkmark/kvartersmark), för angöring och parkering. Ulvsunda 1:34 ägs av Stockholms stad.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger i Ulvsunda industriområde i hörnet Norrbyvägen/Voltavägen och utgörs av fastigheten Magneten 23 med adress Norrbyvägen 30 samt del av fastigheten Ulvsunda 1:34. Området gränsar i söder till fastigheten Magneten 32 och i väster till tvärbanans spårområde. På Magneten 23 står en industri- och kontorsbyggnad uppförd 1947 i sju våningar. Byggnaden omfattar drygt 21 000 kvm BTA lokalyta. Området ligger inom inflygningsområde för Bromma flygplats.

Arrenden för parkering

Fastighets AB Gusto arrenderar mark av staden för parkering på båda sidor om Norrbyvägen. Marken söder om Norrbyvägen, del av fastigheten Ulvsunda 1:34, utgörs till större delen av parkmark och ingår i planområdet. Marken norr om Norrbyvägen, del av fastigheten Ulvsunda 1:20 utgörs av trafikområde och ingår inte i planområdet. Dessa arrenden, två stycken, förlängs med ett år i taget.

Diskussioner har förts med trafikkontoret och exploateringskontoret sedan 2013 om att Fastighets AB Gusto önskar förvärva del av 1:34 att föras till Magneten 23. En lösning har ännu inte uppnåtts då trafikkontoret arbetar med en uppgradering av korsningen Norrbyvägen/Voltavägen och vet ännu inte hur mycket mark som behövs för detta.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet ingår i stadsutvecklingsområdet Ulvsunda industriområde, som i sin tur ingår i ett större omvandlingsområde runt Ballstaviken. För de delar av företagsområdet som pga flygbuller inte kan bebyggas med bostäder anges att de ska behållas för verksamheter, vidareutvecklas och få bättre koppling till nya bostadsområden och Tvärbanan.

Norrbyvägen/Huvudstaleden norr om Magneten 23 är markerad som huvudväg som kan få ny sträckning eller ombyggnad, men är inte upptagen i Stockholmsförhandlingen.

Gällande detaljplaner



*Planmosaik med gällande detaljplaner och förändringsområdet i rött.
Inom området gäller Pl 440, 4162, 6441A och 7445.*

- Pl 440 från 1927 anger att byggnad endast får uppföras för industriändamål, ej hinder för kontorslägenheter ävensom mindre bostadslägenheter för bevakningspersonal.
- Pl 4162 från 1963 är tilläggsplan med inflygningshöjder. Dubbelromb med höjden 31,0 för planområdet.
- Pl 6441A från 1969, (den lilla delen i väster) anger område som ej får bebyggas med utfartsförbud mot Norrbyvägen, anses också i planbeskrivningen lämplig för parkering.
- Pl 7445 från 1980 anger parkmark, område lämpligt för parkering som ej får bebyggas, ledningsområde och utfartsförbud mot Norrbyvägen.

Riksintresse

Närliggande Stockholm-Bromma flygplats är kommunikationsanläggning av riksintresse enligt 3 kapitlet miljöbalken. Tillkommande bebyggelse och andra förändringar får inte innebära att trafikkapaciteten riskerar att inskränkas eller att framtida funktion hotas.

Pågående planering i området

Planarbete pågår för fastigheten Elementet 1 med adress Ulvsundavägen 106A (Dnr 2016-05836) för att möjliggöra handel, kontor och fritidsverksamhet, utöver industri. En startpromemoria godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2016-06-16.

En förstudie för Ballstahamn, norr om planområdet pågår, som är en del av Ulvsunda industriområde.

Det pågår arbete med en trafikanalys hos trafikkontoret som kan komma att ge en tydligare bild av Huvudstaledens framtida trafikbelastning och utformning. Huvudstaleden ligger i ett vägreservat längs med bl.a. Norrbyvägen/Huvudstaleden. Detta reservat får inte byggas bort eller bebyggelse anläggas som försvårar en framtida utbyggnad av vägreservatet. Korsningen Norrbyvägen – Voltavägen ska byggas ut. De enkelriktade cykelbanorna som går längs med Norrbyvägen ska uppgraderas till pendlingsstandard. En breddning av cykelbanorna beräknas ske först 2018. En utbyggnad av busskörfält planeras i samband med utbyggnaden av cykelbanorna.

Förutsättningar

Befintlig byggnad - kulturhistoriskt värdefull

Byggnaden på Magneten 23 uppfördes 1947 för Stockholms Kexfabrik efter ritningar av arkitekten Adrian Langendal. Huset är ett fint exempel på en storskalig industriarkitektur i rött tegel. Byggnaden präglas av sin stora sammanhållna volym med tegelfasader med utskjutande murpelare, det sidoställda trapphuset och den putsade lågdelen i öster. Byggnaden är väl synlig i stadsbilden och har miljöskapande och stadsbildsmässiga värden.

Fastigheten med bebyggelse har av Stockholms stadsmuseum bedömts vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, alltså grönmarkerad på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. För sådan bebyggelse kan plan- och bygglagens 8:e kap. tillämpas vilket innebär att bebyggelsen inte får förvanskas, att underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadens kulturhistoriska värden, att underhållet ska utföras så att de särskilda värdena bevaras, att ändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag samt med tillvaratagande av byggnadens kulturhistoriska värden. I det fortsatta planarbetet måste förslag till skydds- och varsamhetsbestämmelser tas fram.

Hotel Mornington i Bromma

Hotel Mornington i Bromma AB förhyr ca 8 600 kvm (BTA) av byggnaden för hotellverksamhet. Hotellet öppnade 1991 och omfattade ursprungligen 127 hotellrum. Under åren har hotellverksamheten utökats och omfattar i dag 217 hotellrum, med tillhörande restaurang och gym och önskar utöka ytterligare.



Byggnadens norra fasad utmed Norrbyvägen/Huvudstaleden. Tvärbanans område syns till höger i bilden. (Fastighets AB Gusto)

Dagens användning av byggnaden

Uppgifter lämnade av Fastighets AB Gusto:

Hotell, restaurang, konferens och gym	ca 8 600 kvm
Ny hotellverksamhet	ca 3 800 kvm
Kontor	ca 4 200 kvm
Service-/verkstads- och lagerytor	ca 1 900 kvm
Teknikutrymmen	ca 1 800 kvm
Kommunikationsutrymmen	<u>ca 700 kvm</u>
	21 000 kvm

Arrenden för parkering

Fastighets AB Gusto arrenderar mark av staden för parkering på båda sidor Norrbyvägen. Marken söder om Norrbyvägen, del av fastigheten Ulvsunda 1:34, ingår i planområdet och utgörs till större delen av parkmark. Marken norr om Norrbyvägen, del av fastigheten Ulvsunda 1:20 utgörs av trafikområde men ingår inte i planområdet. Dessa arrenden för parkering, två stycken, har förlängts med ett år i taget. Den arrenderade marken inom planområdet (parkmarken) har i dag 53 parkeringsplatser. Det finns även 51 parkeringsplatser på kvartersmark söder om byggnaden, dvs. totalt ca 104 p-platser inom planområdet.

Fastighets AB Gusto har behov av att kunna nyttja marken på Ulvsunda 1:34 för att kunna bedriva verksamhet på fastigheten. Den marken är utöver parkering nödvändig för att komma till entréer.

Generellt sätt används parkeringen direkt norr om byggnaden som gästparkering och parkeringen söder om byggnaden som personalparkering. Tidigare har det funnits garage med ca 20-25 platser inom byggnaden i bottenvåningen.



Här skimtar del av parkeringen norr om byggnaden utmed Norrbyvägen på del av fastigheten Ulvsunda 1:34. (Fastighets AB Gusto)

Parkeringsplan för ytterstaden:

Enligt gällande parkeringsplan för ytterstaden för befintliga verksamheter i byggnaden skulle det behövas ca 250 platser, vilket är långt över vad som i dag nyttjas.

Parkeringsutredning

Fastighets AB Gusto har genomfört en separat parkeringsutredning för att säkerställa vilket utnyttjande av parkeringar hotellet i dagsläget har. Genom vaktbolag har antalet utnyttjade platser mätts varje natt under perioden 7:e mars till 25:e april 2016. Hotellverksamhetens behov av platser gäller framförallt nattetid och är då ca 90 platser. Behovet torde framgent minska då parkeringsplatserna planeras att avgiftsbeläggas. Tvärbanans vidare utbyggnad torde också minska behovet av parkeringsplatser. Övriga verksamheter har dagtid ett behov av ca 48 platser. I fastighetens källarplan finns möjlighet att ställa om ytor och få ytterligare 22 platser

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Det är viktigt att i ett tidigt skede beakta vattenavrinningen in på fastigheten Magnet 23 från gatumarken då fastigheten ligger i en sänka.

Risk

Norrbyvägen är en sekundär transportled för farligt gods. Lämpligheten för markanvändning tillfällig vistelse och kontor har inte har prövats tidigare då den befintliga detaljplanen är från 1927. Storstockholms brandförsvaret rekommenderar därför att en detaljerad riskanalys tas fram för att undersöka om den planerade markanvändning är lämplig och vilka eventuella skyddsåtgärder som behövs. Fastigheten Magnet 23 ligger i en sänka. Detta bör

beaktas då ett utsläpp på Norrbyvägen riskerar att rinna in och ansamlas inom planområdet. Risk bör beskrivas som individrisk samt samhällsrisk. Åtgärder och restriktioner ska säkerställas med planbestämmelser.

Planprocess och preliminär tidplan

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

En preliminär tidplan föreslås enligt följande:

Start-PM	31 aug 2017
Samråd	1:a kv 2018
Granskning	3:e kv 2018
Antagande	4:e kv 2018

Planavtal tecknades 2016-04-04 mellan Stockholms stadsbyggnadsnämnd och Fastighets AB Gusto.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på möjligheten att behålla byggnaden på Magneten 23, att ge byggnaden kulturskydd, att ge befintliga verksamheter planstöd samt att hitta lösningar för parkeringsbehovet för de befintliga verksamheterna.

Flera trafikrelaterade frågor måste redas ut under planarbetets gång. Trafikkontoret måste se över sitt behov långsiktigt och Norrbyvägen är omledningsväg för farligt gods.

Trafikkontoret har meddelat att de inte har möjlighet att redan nu avgöra viken yta som behövs för ombyggnader av vägar och gatukorsning. Deras önskemål är att staden gör de justeringar i plan som behövs för att göra det möjligt att förlänga arrendet (årsvis). Arrendet går inte att förlänga så länge det ligger på parkmark. Att planlägga marken som allmän plats/trafikområde/kvartersmark ska undersökas vidare. Eventuellt kan en del av marken förvärfvas.

Parkeringsproblematiken är av stor vikt för detaljplanen för vilka verksamheter som kan medges. I ny detaljplan måste det redovisas hur parkeringarna tas omhand för de verksamheter som tillåts i planen. Verksamheterna i befintlig byggnad betraktas på samma sätt som i ny byggnad.

Det totala parkeringsbehovet behöver studeras ytterligare där närheten till tvärbanan, gröna parkeringstal och lånecyklar kommer att ingå. Detaljplanen planeras att tas fram i samarbete med trafikkontoret och exploateringskontoret.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT