

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Magneten 23 m fl i stadsdelen

Ullsunda Industriområde, S-Dp 2017-08833

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Hur samrådet bedrivits	2
Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets	
ställningstagande.....	2
Statliga och regionala myndigheter och förbund	2
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	6
Övriga remissinstanser	8
Sakägare enligt fastighetsförteckning	8
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	9
Föreslagna förändringar.....	9

Sammanfattning

Planen syftar till att bekräfta befintlig användning av området.

Planförslaget sändes ut på samråd 2019-02-19 - 2019-04-02. Under samrådet har yttranden inkommit från 14 remissinstanser.

Länsstyrelsen önskar fördjupad diskussion kring individrisk, översvämningsrisk, föroreningar, och risken med farligt godstransporter. *Brandförsvaret* menar att riskanalysen är ofullständig avseende risk vid olycka och behöver kompletteras. *Stadsmuseet* önskar utökade skyddsbestämmelser för kulturvärden. *Stadsdelsnämnden* och *exploateringskontoret* tillstyrker förslaget. Exploateringskontoret önskar teckna ett exploateringsavtal med byggaktören som ska reglera genomförande och kostnadsansvar.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet har kompletterande utredningar gjorts, planhandlingarna har förtydligats och exploateringsavtal ska ha tecknats med byggaktören innan planen antas.

Kontorets bedömning är att de inkomna synpunkterna har hanterats och att ett reviderat detaljplaneförslag nu kan föras vidare till granskning.

Stadsbyggnadskontoret

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

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att bekräfta nuvarande användning av planområdet. Fastigheten ges en bredare användning att förutom industri även innefatta hotell, kontor och handel samt att parkmark överförs till trafikområde för att ge möjlighet för de parkeringsytor som i dag ligger på denna mark att ligga kvar till dess staden önskar nyttja ytan för trafikändamål. Byggnaden ges kulturskydd då den är ett fint exempel på storskalig industriarkitektur.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd pågick under perioden 2019-02-19 - 2019-04-02. 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 och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Bromma tisdagen den 19 februari 2019. Samrådsmöte hölls 2019-03-05 i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset. Mötet lockade inga besökare.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nedan redovisas en sammanfattning av inkomna synpunkter. Stadsbyggnadskontorets ställningstagande redovisas i kursiv stil. För yttrandena i sin helhet hänvisas till stadsbyggnadsnämndens handlingar i ärendet, dnr 2017-08833. Handlingarna finns tillgängliga på Stadsbyggnadsexpeditionen, Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen för fram önskemål om kompletterande utredningar och förtydliganden som behövs i planhandlingarna för att säkerställa människors hälsa och säkerhet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planen riskerar att leda till att miljökvalitetsnormer för vatten inte följs. Tyréns dagvattenutredning har inte i tillräcklig omfattning tagit hänsyn till förlusten av den fördröjande och renande verkan som parkmarken hade innan planområdet omvandlades.

Det är inte tydligt redovisat vilka av de föreslagna fördröjande och renande åtgärder som kommer att kunna genomföras eftersom det handlar om befintlig bebyggelse, befintliga ledningssystem och asfaltparkeringar. Detta behöver utredas och redovisas.

Planen försvårar avsevärt möjlighet att följa miljö kvalitetsnormer i de berörda vattenförekomsterna. Utöver en dagvattenanläggning som införts i plankartan behöver kommunen på andra sätt säkerställa att dagvatten samlas in och renas innan det kan ledas bort, helst till Ulvsundasjön.

Risk med flyg

Hotell utgör känslig markanvändning vid risk för olyckor så individrisken avseende luftfart behöver beaktas och ställning behöver tas till markens lämplighet för hotell.

Farligt gods

Planbestämmelser bör införas som anger att byggnaden ska utföras i obrännbart material med hänsyn till risken för olycka med farligt gods samt att ventilation/friskluftsintag ska vara vänt bort från Norrbyvägen.

Urspårning av tåg

Planområdet ligger i anslutning till tvärbanans spårområde. Förhållandena på plats behöver redovisas, avstånd mellan spår och byggnad och om skyddsräl finns längs aktuell sträcka. Ställning behöver tas till riskerna utifrån markens lämplighet.

Översvämning

100-årsregn ska vara vägledande i bedömningen av översvämningens risker samt en klimatfaktor på mellan 1,2–1,4 ska inkluderas. Att föreslagen gallerränna är tillräcklig vid kraftigt skyfall behöver förtydligas och att vattenvägar som bildas inte påverkar vägar och bebyggelse inom och utanför planområdet.

Föroreningar.

Inom planområdet finns det ett objekt förtecknat i Länsstyrelsens databas över förorenade områden, EBH-stödet. Objektet är noterat i branschen grafisk industri och lösningsmedel har använts. Detta kan finnas kvar i byggnaden och påverka inomhusmiljön. På angränsande fastigheter finns det och har funnits miljöstörande verksamheter av vilka en del har använt lösningsmedel. Detta behöver utredas för att inte riskera människors hälsa. Utredningar och åtgärder ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

Geotekniska förutsättningar

Risk gällande ras, skred, sättningar eller erosion behöver förtydligas i planbeskrivningen. Att risker kan öka i samband med kraftiga skyfall och ett förändrat klimat med högre temperaturer ska beaktas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Tyréns har kompletterat sin riskutredning (2019-06-28). Avseende individrisk så hänvisar Tyréns till en rapport från Trafikverket 2015 där en särskild riskanalys för Bromma Stockholm Airport redovisas baserad på flygrörelser och plansammansättning från år 2012 samt prognos för år 2038. Resultaten redovisas i kartor med influensområden och individriskkurvor och visar sammantaget på en minskande risk. Antalet olyckor inom luftfarten minskar kontinuerligt och säkerheten blir högre för varje år. Fastigheten Magneteten 23 ligger klart utanför influensområdet för individrisken 1×10^{-5} och slutsatsen är att individrisken är acceptabel.

Tvärbanan passerar fastigheten i tråg direkt väster om fastigheten. Avståndet uppskattas till cirka 20 meter men tack vare det nedsänkta läget i tråg under marknivå för Magneteten 23 finns ingen risk för att urspårning skulle kunna ske mot byggnaden.

Stadsbyggnadskontoret har kompletterat plankartan med bestämmelser som anger att byggnaden ska utföras i obrännbart material med hänsyn till risken för olycka med farligt gods samt att ventilation/friskluftsintag ska vara vänt bort från Norrbyvägen.

Vad gäller översvämning har Tyréns kompletterat sina utredningar med ett PM (2020-02-18) avseende skyddsåtgärder till följd av nya förutsättningar. Trafikområdet föreslås försees med en barriär/kantsten utefter Norrbyvägens gång- och cykelbana. Denna barriär/kantsten kan styra regnvatten längs Norrbyvägen istället för in mot byggnaden. För uppsamling av flödet inom planområdet föreslår Tyréns ett öppet dagvattenmagasin (ca 130 m³) på en av pareringsytorna.

Inom fastigheten i byggnaden har det tidigare bedrivits grafisk verksamhet. Tyréns har utfört en miljöteknisk undersökning av inomhusluften (2019-12-02) i syfte är att utreda om tidigare verksamhet i byggnaden kan orsakat förorening som utgör en fara för människors hälsa. Bedömningen görs att tidigare verksamhet inte har kvarlämnat föroreningar med spridning till inomhusluften. Hotellverksamheten bedöms kunna fortgå utan vidare undersökningar eller åtgärder.

Staden arbetar med ett lokalt åtgärdsprogram (LÅP-åtgärder) för att klara miljökvalitetsnormen på vattenförekomster avseende befintlig bebyggelse i hela Ulvsunda industriområde. Många åtgärder är fokuserade kring Bällstaån då det är det största tillflödet till recipienten vars syfte är att Mälaren-Ulvsundasjön skall nå en god ekologisk och kemisk status.

Region Stockholm Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen anser att Tvärbanan bör ingå i planbeskrivningen. I direkt anslutning till planområdet har förvaltningen nyttjanderätt för Tvärbanan. Planförslaget medför inte någon inskränkning av nyttjanderätten och någon inskränkning får heller inte ske. Tvärbanan ger upphov till luftburet buller samt buller via marken, s.k. stomljud. Norr om planområdet ligger en växel som kan orsaka impulsljud vid spårvagnspassage. Buller och stomljud kan även uppkomma från arbetsfordon och vid spårunderhåll. Sådana ljud uppstår vanligen nattetid.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planbeskrivningen har kompletterats med information om Tvärbanan.

Storstockholms Brandförsvär

Brandförsvaret gör bedömningen att den riskreducerande åtgärden gällande att en låg mur eller likande bör anläggas inte är tillräckligt tydlig. Åtgärden behöver verifieras för att säkerställa att den ger avsett skydd. Riskanalysen är ofullständig med avseende på motivering och analys gentemot andra tänkbara riskreducerande åtgärder. En ny risknivå behöver tas fram för att en bedömning ska kunna göras av åtgärdens inverkan och därmed säkerställa att risknivån är acceptabel. Den riskreducerande åtgärdens utformning behöver även preciseras.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

I Tyréns kompletterande PM (2020-02-18) avseende skyddsåtgärder föreslås att trafikområdet förses med en barriär/kantsten på trafikområdets mark utefter Norrbyvägens gång- och cykelbana. Denna utgör en fysisk barriär mellan riskkällan och det skyddsvärda objektet och kan förhindra fordon från att passera. Den förhöjda kantstenen kan också styra vätskor längs vägen istället för in mot byggnaden, exempelvis vid pölbränder. Kantstenen ger också ett avstånd på ca 20 meter mellan körbana och byggnad. Vid infarter placeras flödeshinder som tar vid där kantstenen slutar för att leda bort farlig vätska från infarten.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra i ärendet.

Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra i ärendet.

Luftfartsverket

Luftfartsverket, LFV, har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning (Communication, Navigation, Surveillance) inget att erinra mot detaljplanen.

Swedavia Airports

Swedavia Bromma Stockholm Airport har inget att erinra mot planförslaget utifrån ett flyghinderperspektiv då förslaget inte avser några fysiska förändringar av byggnadens utformning avseende höjder, utan endast avser förändring av möjlig verksamhet inom fastigheten. Byggnaden utgör redan idag ett genomträngande hinder gentemot flygplatsens flyghinderreglerande ytor och byggnaden är uppförd i flygplatsens hinderförteckning.

Beroende på bullersituationen i flygplatsens närhet bör inte detaljplanen möjliggöra för permanentbostäder, vård- eller utbildningslokaler inom fastigheten.

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Planbestämmelserna medger inte permanentbostäder, vård- eller utbildningslokaler inom fastigheten.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Bromma stadsdelsnämnd, 2019-03-28

Nämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen. Förvaltningen har ingenting att erinra mot den föreslagna detaljplanen och föreslår att den godkänns. Den yta parkmark som förvaltas är en extensiv yta som åtgärdas i liten omfattning. Förvaltningen klipper gräset samt ansar emellanåt buskar och träd. På grund av närheten till den starkt trafikerade gatan nyttjas ytan inte av allmänheten.

Exploateringskontoret

Exploateringskontoret ser positivt på föreslagen detaljplan men har följande invändningar. Eftersom det inte finns någon direkt plan att bygga ut parkområdet, del av Ulvsunda 1:34, till gata under genomförandetiden för planen är det lämpligt att användningen är T, trafik med syftet vägreservat, eftersom området ska utgöra allmän plats i framtiden. Planbeskrivningen behöver då ändras under rubriken "Trafikområde" och under "Genomförande". Under rubriken "Organisatoriska frågor" ska det skrivas in att fastighetsägaren till Magneten 23 ska teckna ett exploateringsavtal med exploateringskontoret. Avtalet ska reglera genomförandet och kostnadsansvar för de åtgärder som krävs på del av Ulvsunda industriområde 1 34 till följd av detaljplanen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Efter att ha tagit del av exploateringskontorets synpunkter har de delar av parkområdet som utgörs av gång- och cykelbanan fått benämningen GATA och resterande del har fått beteckningen T1, Trafikområde. Ett exploateringsavtal har, innan planen antas, tecknats mellan fastighetsägaren och exploateringskontoret

avseende den mark som överförs från parkmark till kvartersmark. När det gäller genomförandet av nödvändiga riskåtgärder som krävs inom trafikområdet för att hotellverksamheten ska kunna fortgå så har staden godkänt att fastighetsägaren genomför dessa inom ramen för det arrendeavtal som finns för de befintliga parkeringsplatserna. Åtgärderna kommer att vara genomförda när detaljplanen förs fram för antagande.

Stockholms stadsmuseum

Stadsmuseet menar att föreslagen bestämmelse för skydd av kulturvärden är för generellt formulerad och ger ingen vägledning. PBL går dock utöver föreslagen bestämmelse då lagen omfattar hela byggnadsverket, alltså även interiörer. Varsamhetsbestämmelser bör precisera vilken varsamhet som ska tillämpas vid möjlig ändring. Skydds- och varsamhetsbestämmelserna måste förtydligas och ange vad som ska bevaras (t ex volymer, fasader, utskjutande murpelare, fönsterindelning, olika material och liknande), och påtala och precisera varsamhet vid eventuella möjliga ändringar. Stadsmuseet anser att planen måste omarbetas enligt ovanstående.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planbestämmelserna avseende kulturvärden har utökats enligt stadsmuseets önskemål med en utökad varsamhetsbestämmelse.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet ställer sig positivt till planens syfte, att ge planstöd till befintlig verksamhet samt att lägga till varsamhetsbestämmelser och ge byggnaden kulturskydd i plan. Rådet anser att de befintliga stora träden längs Norrbyvägen har ett så stort stadsbildsvärde att de måste bevaras. Rådet ser två möjliga handlingsvägar: antingen att endast den för parkering ianspråktaga marken görs om till gatumark, eller så skyddas träden i detaljplanen på gatumark. Staden bör välja den lösning som bäst värnar såväl byggnaden, träden som hotellverksamheten.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

De tre träden närmst Norrbyvägen är tre popplar som pryder sin plats. Tyvärr står träden nära körbanan med trädskronor som hänger över väg och cykelbana. Poppeln är ett mjukt träslag och det är bara några år sedan en stor gren gick av och föll över väg och cykelbana. Arborister som anlitats för beskärning har alla dömt ut träden och ansett att de borde tas ner för att undvika olyckor. Att ge dessa träd skydd är inte hållbart utan staden har här ett löpande ansvar då de står på stadens mark.

Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshinderfrågor

Rådet påpekar att en permanentning av hotellverksamhet måste innebära att krav kan ställas på tillgänglighet och användbarhet. Det finns inget redovisat om byggnadens status i detta avseende.

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med tillgänglighetskrav för hotellverksamheten.

Övriga remissinstanser**Stockholm Vatten och Avfall AB*****Avfallshantering***

Detaljplanen kommer inte innebära några förändringar av avfallshanteringen i området. För att uppnå målen i stadens avfallsplan och miljöprogram förordas att det i fastigheten möjliggörs för fastighetsnära insamling av förpackningar, tidningar och matavfall. För restauranger, storkök, caféer, livsmedelsbutiker och liknande kan matavfallsskvarn till sluten tank användas. Alla verksamheter som riskerar att släppa ut mer fett än vad normalt hushållsavloppsvatten innehåller måste ha en typgodkänd fettavskiljare installerad för att förhindra att fett släpps ut i avloppsnätet. Det är viktigt att säkerställa god framkomlighet och angöring för hämtfordon, samt beakta trafiksäkerhet. Backning ska undvikas och får endast förekomma vid vändning med max en billängd.

VA-teknik

I dagvattenutredningen föreslaget dagvattenmagasin och dagvattenbrunn har placerats över befintlig vattenledning. Deras placeringar behöver flyttas. Ny placering ska kontrolleras så att det fungerar höjdmässigt och hydrauliskt. Utredningen bör kompletteras med beskrivning av hur eventuella dagvattenflöden vid stora regn från planområdet påverkar nedströms område.

Stockholm Exergi AB

Stockholm Exergi har ledningar för fjärrvärme inom fastigheten som måste beaktas.

Ellevio AB

Ellevio har ett större 11 kV och 0,4 kV befintligt kabelstråk i Voltavägen längs planområdets kant. Stråket löper vidare genom planområdets nya gatemark, mellan befintlig byggnad och Norrbyvägen. Kablarna måste beaktas och kan behöva flyttas om förändring av markanvändningen genomförs. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av byggherre.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Inga synpunkter har inkommit från sakägare eller övriga närboende.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Remissinstanserna ser positivt på de pågående verksamheterna inom planområdet. För att säkerställa människors hälsa och säkerhet har kompletterande utredningar och förtydliganden gjorts. Ställning måste tas till markens lämplighet för hotellverksamhet. Individrisk och samhällsrisk liksom riskreducerande åtgärder gentemot, olyckor med farligt gods, översvämning vid skyfall och markföroreningar från tidigare verksamheter i området har utretts vidare. Staden och byggaktören är överens om att de riskreducerande åtgärderna på stadens mark, trafikområdet, utförs av byggaktören inom det befintliga ramavtalet för parkeringsplatserna. Ett exploateringsavtal kommer att ha tecknats med fastighetsägaren till Magnet 23 avseende överföring av mark till Magnet 23.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts har följande förändringar/kompletteringar gjorts i planhandlingarna:

Plankartan

Markanvändning

- Beteckningen GATA behålls för gång- och cykelbanan och den övriga marken ges beteckningen T1 för trafikområde. Byggnad får inte uppföras.
- Ett markområde utefter byggnadens norra fasad har förts över till fastigheten Magnet 23. Del av detta område får bebyggas med skärmtak vid hotellentrén.

Skydd av kulturvärden

- k1 Byggnaden får inte förvanskas. Ändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag såsom dess stora sammanhållande volym i rött tegel, det sidoställda trapphuset och den putsade lågdelen i öster. Underhåll ska ske med traditionella material och metoder som bevarar byggnadens karaktär.

Skydd mot störning

- m1 Utmed Norrbyvägen får flödesbarriär placeras, för att hindra inflöden från gatan mot kvartersmarken.
- m2 Dagvattenmagasin får placeras inom vägreservatet.
- m3 Påkörningshinder får placeras framför hotellentrén mot Norrbyvägen.
- m4 Byggnaden ska vara utförd i obrännbart material. Utrymningsväg får inte finnas mot Norrbyvägen. Friskluftsintag ska vändas bort från Norrbyvägen

Villkor för lov

- Startbesked får ges för ändrad markanvändning då riskreducerande åtgärder på trafikområdet genomförts (flödesbarriär, dagvattenhantering, påkörningshinder).

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen följer upp ändringarna på plankartan och förtydligar de riskreducerande åtgärderna i enlighet med de kompletterande utredningarna.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på utvecklingen i Ulvsunda industriområde med de blandade verksamheterna och anser att planförslaget är ett led i denna riktning.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en möjlig väg att kunna fortsätta med pågående verksamheter inom fastigheten och att möjlighet ges till fortsatt arrende av parkeringsytorna mot Norrbyvägen till dess staden önskar nyttja delar av ytan för trafikändamål.

Stadsbyggnadskontoret för nu planen vidare till granskning.

Karin Norlander
planchef

Tony Andersson
stadsplanerare