

Planbeskrivning

Detaljplan för Magneten 23 m fl i stadsdelen Ulvunda industriområde, Dp 2017-08833



Planområdets läge markerat med gul ring

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planområdet innefattar industrifastigheten Magneten 23 samt den parkmark som ligger norr om fastigheten mot Norrbyvägen. Ägaren till fastigheten Magneten 23, Fastighets AB Gusto, har begärt planändring så att nuvarande verksamheter i byggnaden såsom hotell, kontor och handel kan fortgå, likaså parkeringsmöjligheten på i dag parkmark som arrenderats av staden på årsbasis.

Syftet med planen är att bekräfta nuvarande användning av området. Detta görs genom att ge fastigheten en bredare användning att förutom industri även innefatta hotell, kontor och handel samt att parkmark överförs till gatumark och trafikområde för att ge möjlighet för de parkeringsytor som i dag ligger på parkmark att ligga kvar till dess staden önskar nyttja ytan för trafikändamål. Byggnaden ges kulturskydd då den är ett exempel på storskalig industriarkitektur.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som har betydelse för projektet, riskfrågor och dagvattenhantering, har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Innehåll

Inledning	4
Handlingar	4
Bakgrund – historik	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	9
Park	9
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	10
Markavvattning - dagvatten	10
Stadsbild	11
Befintlig byggnad	11
Parkering	12
Offentlig och kommersiell service	12
Gator och trafik	13
Störningar och risker	13
Planförslag	14
Utökad användning	14
Skydd av kulturvärden	15
Trafikområde	15
Skydd mot störning	15
Ny mur mot Tvärbanan	17
Konsekvenser	17
Behovsbedömning	17
Trafikområde	18
Risk med transporter av farligt gods	18
Risk med flyg	18
Miljökvalitetsnormer för vatten	18
Dagvattenhantering	19
Genomförande	19
Organisatoriska frågor	19
Verkan på befintliga detaljplaner	20
Fastighetsrättsliga frågor	20
Ekonomiska frågor	21
Genomförandetid	21

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget 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

- *Riskutredning Magneten 23* (Tyréns, 2019-07-08)
- *Dagvattenhantering Magneten 23* (Tyréns, 2019-07-10)
- *Miljöteknisk undersökning, inomhusluft* (Tyréns, 2019-12-02)
- *PM Skyddsåtgärder Magneten 23* (Tyréns, 2020-02-18)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret, Tony Andersson, med konsultmedverkan, Landskapslaget AB.

Planens genomförande

Planen har genomförts med standardförfarande enligt PBL(2010:900).

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att bekräfta nuvarande användning av området. Detta görs genom att ge fastigheten en bredare användning att förutom industri även innefatta hotell, kontor och handel. Parkmark överförs till gatumark och trafikområde för att ge möjlighet för de parkeringsytor som i dag ligger på parkmark att ligga kvar till dess staden önskar nyttja ytan för trafikändamål. Byggnaden ges kulturskydd då den är ett exempel på storskalig industriarkitektur.

Bakgrund – historik

År 1904 köpte Stockholms stad Ulvsunda för att utveckla detta till ett industriområde. Området har byggts ut i olika omgångar. Den södra delen dominerades under flera hundra år av verksamheten på Norrby gård. Gården finns med på kartorna över Ulvsunda från 1600-talet. Namnet på gatan utmed planområdet, Norrbyvägen, minner om gårdens betydelse. Norrby gård revs efter en brand i slutet av 1950-talet och gav plats åt Pripps bryggerier. Från 1970-talet och fram till idag har Ulvsunda industriområde varit ett av Stockholms största verksamhetsområden.



Kartöversikt, planområdet markerat med röd punktlinje.

Fram till mitten av 1990-talet har detaljplaner med markanvändning industri tagits fram. Denna industri har under tiden omvandlats till att omfatta inslag av hotell, kontor och handel med tidsbegränsade lov som kan förlängas till högst 15 år.

Bromma flygplats invigdes 1936. Staden har ett avtal med Luftfartsverket om upplåtelse för Bromma flygplats t.o.m. år 2038. År 2015 lades influensområdet för flygbuller fast i en s.k. riksintresseprecisering. I denna redovisas en gräns för flygbuller – FBN 55 dBA. Innanför denna gräns kan det inte planeras för bostäder. Magnet 23 ligger inom denna gräns.

Tegelbyggnaden i sju våningar på Magnet 23 uppfördes 1947 och omfattar drygt 21 000 kvm BTA lokalyta för industriändamål. Parkmarken med parkeringsytor inom planområdet har byggts och nyttjas av fastighetsägaren till Magnet 23, Fastighets AB Gusto, med arrende på årsbasis. Parkering på parkmark torde i dag inte klara en laglighetsprövning.

Fastighets AB Gusto, har begärt planändring så att nuvarande verksamheter i byggnaden såsom hotell, kontor och handel kan fortgå, likaså parkeringsmöjligheten på i dag parkmark.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är ca 8 400 kvm stort och ligger i Ulvsunda industriområde i hörnet Norrbyvägen/Voltavägen och utgörs av Magnet 23 (kvartersmark) med adresser Norrbyvägen 30-32 och Voltavägen 15-17 samt del av Ulvsunda industriområde 1:34,

parkmark. Området gränsar i söder till Magneten 32 och i väster till Tvärbanans spårområde.



Planområdet, rödmarkerat, visar Magneten 23 med sin tegelbyggnad i sju våningar med entréer och parkeringar mot Norrbyvägen på del av Ulvsunda industriområde 1:34 som i gällande plan är parkmark.

Ägoförhållanden

Magneten 23 ägs av Fastighets AB Gusto och Ulvsunda industriområde 1:34 ägs av Stockholms stad.

Arrende för parkering

Fastighets AB Gusto arrenderar på årsbasis del av Ulvsunda industriområde 1:34 av staden för angöring och parkering och önskar även fortsatt kunna arrendera denna mark.

Tvärbanan

Tvärbanan går genom Ulvsunda industriområde längs befintligt spårreservat. Tvärbanan passerar Magneten 23 i tråg under marknivån. Norrbyvägen passeras i tunnel.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 2018

Planområdet ingår i stadsutvecklingsområdet Ulvsunda industriområde, som i sin tur ingår i ett större omvandlingsområde runt Ballstaviken. Ulvsunda industriområde har byggts ut i olika omgångar under 1900-talet och har en skiftande industribebyggelse med inslag av bl. a. handel. Industriområdet bör även i framtiden ge plats för små och medelstora tillverkande företag som inte är störande. Här finns möjligheter för företag med hög innovationsgrad vilket kan bidra till ökad service till verksamheter och omgivande stadsbygd. 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.

Gällande detaljplaner



Planmosaik med gällande detaljplaner. Planområdet visas med röd markering. 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 1953 är tilläggsplan med inflygningshöjder. Planen visar för planområdet dubbelromb med höjden 31,0 meter över stadens nollplan.
- Pl 6441A från 1969, (den lilla delen i väster) anger område som ej får bebyggas. Utfartsförbud mot Norrbyvägen. Området anses i planbeskrivningen lämpligt för parkering.
- Pl 7445 från 1980 (Huvudstaledens utbyggnad) anger för det aktuella planområdet parkmark samt ett område närmast Magneten 23 anges för industri, lämpligt för parkering som ej får bebyggas.

Gränsande detaljplan till planområdet österut är Pl 3757A från 1950 som anger gatumark, Voltavägen, och västerut P2007-36057 från 2009 som är detaljplanen för Tvärbanan, inklusive hållplatser, stödmurar och ledningar.

Kulturhistorisk klassificering

Fastigheten med den stora tegelbyggnaden har av Stockholms stadsmuseum bedömts vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, alltså grönmarkerad på stadsmuseets kulturhistoriska klassificerings-

karta. För beskrivning av byggnaden se under rubrik Befintlig byggnad sidan 11.



Utsnitt ur stadsmuseets klassificeringskarta. Magnetvägen 23 är markerad med röd oval.

Huvudstaleden - Norrbyvägen

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. Detta reservat får inte byggas bort eller bebyggelse anläggas som försvårar en framtida utbyggnad av vägreservatet. Korsningen Norrbyvägen – Volta-vägen planeras att byggas ut. De enkelriktade cykelbanorna som går längs med Norrbyvägen ska uppgraderas till pendlingsstandard. En breddning av cykelbanorna beräknas ske framöver. En utbyggnad av busskörfält planeras i samband med utbyggnaden av cykelbanorna.

Riksintresse

Närliggande Stockholm Bromma flygplats är kommunikationsanläggning av riksintresse. Detta innebär att flygplatsområdet samt de omgivande influensområdena för buller, hinderskydd och flygprocedurer ska skyddas. Tillkommande bebyggelse och andra förändringar får inte innebära att trafikkapaciteten riskerar att inskränkas eller att framtida funktion hotas. Den befintliga byggnaden på fastigheten utgör dock redan idag ett genomträngande hinder gentemot flygplatsens flyghinderreglerande ytor. Byggnaden är uppförd i flygplatsens hinderförteckning.

Förutsättningar

Park

Mark och vegetation

Parkmarken mellan Norrbyvägen och Magneten 23 med gång- och cykelbana, stora uppvuxna träd och två parkeringsytor är del av Ulvsunda industriområde 1:34. Marken innehåller två parkeringsytor, en övre och en nedre, med trappa och gångväg emellan

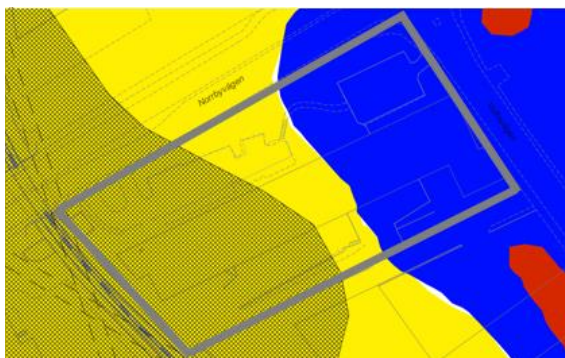


Bild som visar parken med de stora träderna vid Norrbyvägen. De två parkeringsytorna, den övre och den nedre, skymtar bakom växtligheten.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken inom planområdet utgörs av lera och morän samt fyllnadsmassor på del av lerjorden. Möjlighet till djupgående infiltration är begränsad där leran är utbredd. Planområdet ligger inte inom aktsamhetsområde för ras och skred.

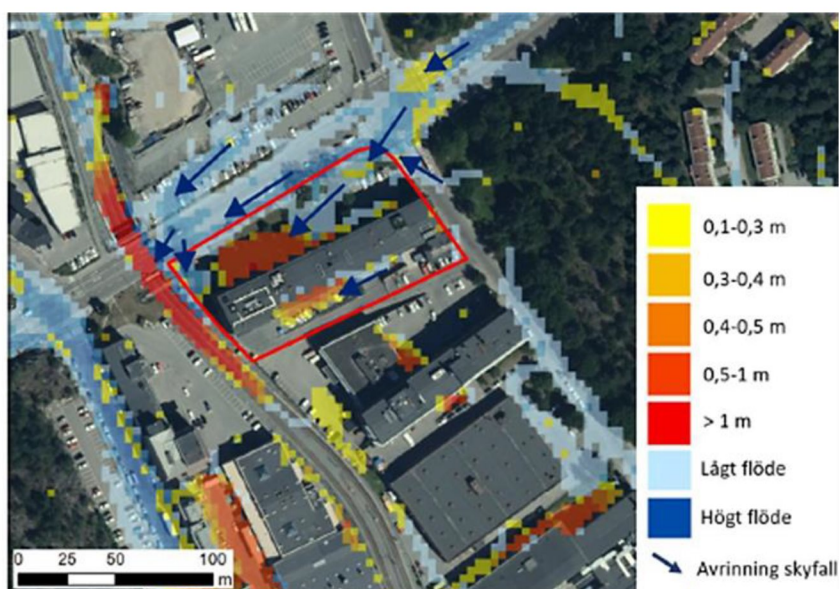


Utsnitt ur byggnadsgeologisk karta med planområdet markerat. Gult anger lera, blått morän och rött berg i dagen. Rastrering anger fyllnadsmassor.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Planområdet ligger i en sänka. Stockholm stads skyfallskartering visar att det vid 100-årsregn kan ske översvämningsrisker inom området. Flödeslinjer indikerar att dagvatten från Norrbyvägen och Voltavägen riskerar att rinna in i planområdet främst via infartsvägar där vägkantstenen är nedsänkt. Dock är risken störst för att dagvatten från gång- och cykelbanan längs med Norrbyvägen och Voltavägen rinner in i planområdet.



Utsnitt ur Stockholm stads skyfallskartering, 2019-06-25 (Tyréns)

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Ulvsundasjön (SE 658229-162450). VISS statusklassning för Mälaren-Ulvsundasjön är måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Den måttliga ekologiska statusklassningen beror på växtplankton, näringsämnespåverkan och måttliga allmänna förhållanden (sammanvägning av näringshalt, ljusförhållanden och försurning). Att vattenförekomsten inte uppnår god kemisk status beror på höga halter av kvicksilver, PBDE, bly, antracen och tributyltenn. Miljökvalitetsnormen för Mälaren-Ulvsundasjön är god ekologisk status 2021 och god ytvattenstatus 2027. Planområdet omfattas inte av Östra Mälarens vattenskyddsområde.

Markavvattning - dagvatten

Planområdet avvattnas via brunnar i lågpunkter med anslutning till det allmänna dagvattennätet via förbindelsepunkter i väster och öster. Anslutningarna i den västra sidan är för dagvatten medan anslutning i öster består av en kombinerad ledning där

dagvatten tillsammans med spillvatten leds till Brommas reningsverk. Den slutliga recipienten för dagvattnet är Ulvsundasjön.

Stadsbild

Ulvsunda industriområde har en mycket skiftande industribebyggelse. Planområdet är beläget i industriområdets sydvästra del som präglas av flygets höjdrestriktioner vilket innebär att byggnaderna generellt sett är låga.

Befintlig byggnad

Byggnaden på Magneten 23 uppfördes 1947 för Stockholms Kexfabrik efter ritningar av arkitekten Adrian Langendal. Byggnaden omfattar drygt 21 000 kvm BTA lokalyta. Byggnaden är väl synlig i stadsbilden och har miljöskapande och stadsbildsmässiga värden. Byggnaden präglas av sin stora sammanhållna volym med utskjutande murpelare, det sidoställda trapphuset och den putsade lågdelen i öster.



Tegelbyggnadens norra fasad utmed Norrbyvägen/Huvudstaleden. Tvärbanans område syns till höger i bilden där tågen går i tråg förbi Magneten 23 och i passage under Norrbyvägen.



Tegelbyggnadens norra fasad med utskjutande murpelare och burspråk. Längst bort till höger ligger entrén till hotelldelen med ett utskjutande tak. Till höger syns också den nedre belägna parkeringsytan.



Tegelbyggnadens östra fasad utmed Voltavägen med sidoställt trapphus och putsad lågdel.

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.

Fastigheten har i dag för delar av byggnaden både permanenta och tidsbegränsade bygglov för hotellverksamhet, kontor och handel. Tidsbegränsade bygglov gäller för som längst en period av 15 år och flera av dem har gått ut.

Parkering

Den mark Fastighets AB Gusto arrenderar av staden för parkering, del av Ulvsunda industriområde 1:34, har 53 parkeringsplatser fördelade på två parkeringsytor. Det finns även 51 parkeringsplatser på den egna kvartersmarken söder om byggnaden, dvs. totalt ca 104 parkeringsplatser inom planområdet.

Fastighets AB Gusto har behov av att kunna nyttja marken på Ulvsunda industriområde 1:34 för att kunna bedriva verksamheten på sin fastighet. Den marken är utöver parkering nödvändig för att komma till entréer från Norrbyvägen.

Hotellverksamhetens behov av platser gäller framförallt nattetid och är då ca 90 platser. Övriga verksamheter har dagtid ett behov av c:a 50 platser. I fastighetens källarplan finns möjlighet att ställa om ytor och få ytterligare ca 20 platser. Behovet torde framgent minska då parkeringsplatserna planeras att avgiftsbeläggas. Tvärbanans utbyggnad torde också minska behovet av parkeringsplatser.

Offentlig och kommersiell service

I närområdet saknas idag samhällsservice i fråga om kultur, skolor, idrott, vårdcentraler och bibliotek. Närmaste centrum finns vid Brommaplan och Alvik. I närområdet finns ett större kommersiellt centrum i Bromma Blocks med mat- och sportaffärer

samt ett köpcentrum för detaljhandel. På Bromma Blocks planeras även för att bygga ut med fler mataffärer, och biografer.

Gator och trafik

Biltrafik

Enligt trafikflödeskartan som innehåller heltäckande uppgifter om trafikmängder i Stockholm trafikeras Norrbyvägen vid planområdet av ca 20 800 fordon/dygn varav 8 % är tung trafik och Voltavägen av ca 200 fordon/dygn varav 8 % är tung trafik. Trafikflödet redovisas som årsmedelsvardagsdygnstrafik.

Gång- och cykeltrafik

Norrbyvägen ingår i Stockholms cykelpendlingsstråk enligt översiktsplanen. Det pendlingsnätet skapar ett sammanhängande system, knyter ihop stadsdelar samt kopplar ihop över kommungränsen till Solna.

Kollektivtrafik

Längs Norrbyvägen går flera busslinjer mellan Brommaplan, Sundbyberg och Solna. Tvärbanan trafikerar genom Ulvsunda mellan Alvik och Solna och har en station ca 400 meter norr om planområdet.

Störningar och risker

Förorenad luft

Inom fastigheten i byggnaden har det tidigare bedrivits grafisk verksamhet. Verksamheten har innefattat bl.a. ljuskopiering, mikrofilmning, repografiarbeten, kvalificerat flerfärgstryck, kontorsoffset, ritmaterialförsäljning och databehandlade mikrofilsystem. Tyrén 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 efter utförd provtagning att tidigare verksamhet inte har kvarlämnat föroreningar med spridning till inomhusluften. Hotellverksamheten bedöms kunna fortgå utan vidare undersökningar eller åtgärder.

Bromma flygplats

Fastigheten påverkas av Bromma flygplats med flygbuller och höjdbegränsningar och ligger under den nuvarande bullermattan 60 dBA. Befintlig byggnad utgör ett genomträngande hinder gentemot flygplatsens flyghinderreglerade ytor. Planförslaget medger dock inga förändringar av byggnadshöjder som kan ge påverkan på riksintresset enligt Swedavia.

Tvärbanan

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.

Farligt gods – skyfall/översvämning

Norrbyvägen är en sekundär transportled för farligt gods. Fastigheten Magneten 23 ligger i en sänka. Ett utsläpp på Norrbyvägen riskerar att rinna in och ansamlas inom planområdet. Befintlig kantsten upp mot cykel- och gångbana är 8 – 14 cm hög och nedsänkt på två ställen (infarter) vilket gör att det blir flödesförbindelse mellan Norrbyvägen och fastigheten. Flödena från Norrbyvägen och Voltavägen riskerar att rinna in i planområdet där kantstenen är nedsänkt.

Riskreducerande åtgärder

Markarbeten har påbörjats enligt en överenskommelse mellan staden och Fastighets AB Gusto (se under Avtal, sid 20) efter det att Tyréns utredningar tagits fram avseende riskreducerande åtgärder (se Skydd mot störning, sid 15). Riskreducerande markarbeten är en förutsättning för planförslaget och åtgärderna ska vara genomförda innan startbesked kan ges för den nya användningen.

Planförslag

Planförslaget innebär att nuvarande användning av området bekräftas genom att kvartersmark för industriändamål överförs att även innefatta hotell, kontor och handel. Parkmarken, del av Ulvsunda industriområde 1:34, överförs till gatumark (GATA), nuvarande gångbana längs Norrbyvägen, och trafikområde (T1) för att möjliggöra nuvarande angöring och parkering lagenligt. Byggnaden ges kulturskydd då den är ett exempel på storskalig industriarkitektur. Då burspråk och ett entrétak på norra fasaden går in över Ulvsunda industriområde 1:34 överförs ett långt smalt markområde genom fastighetsreglering till Magneten 23. Området är 4,5 meter brett och ca 127 meter långt och tillför Magneten 23 ca 570 kvm (se Fastighetsrättsliga frågor, sid 20).

Utökad användning

Industrifastigheten omfattar drygt 21 000 kvm BTA lokalyta och har för delar av byggnaden både permanenta och tidsbegränsade bygglov för hotellverksamhet, kontor och handel. Fastigheten ges nu användningsbestämmelser så att pågående användning kan fortgå.

Tillgänglighet

Med planförslaget ställs myndighetskrav på tillgänglighet på mark och till byggnadsdelar.

Avfallshantering

För att uppnå målen i stadens avfallsplan och miljöprogram förordas att det i fastigheten möjliggörs för fastighetsnära insamling av förpackningar, tidningar och matavfall. God framkomlighet och angöring för hämtfordon ska säkerställas samt trafiksäkerheten beaktas. Backning ska undvikas.

Skydd av kulturvärden

Byggnaden bedöms av stadsmuseet som särskilt värdefull, ett fint exempel på en storskalig industriarkitektur i rött tegel. En var-samhetsbestämmelse (k1) anger vilka karaktärsdrag och värden som ska värnas och bibehållas till sin utformning.

Trafikområde

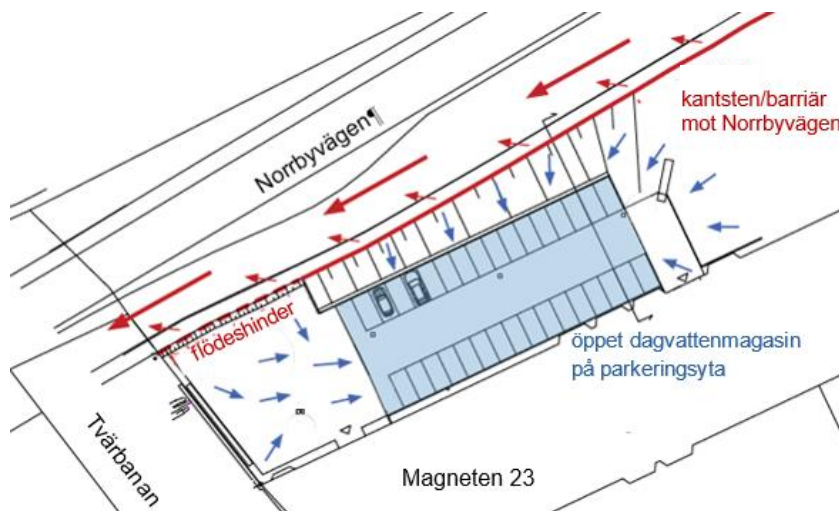
Den befintliga gångbanan utmed Norrbyvägen överförs till gatumark och övrig parkmark som inte tillförts Magneten 23 överförs till trafikområde (T1). Ett trafikområde som inte är utbyggt/ ianspråktaget kan upplåtas med tidsbegränsat arrende till en privat aktör. Detta innebär att byggnaden på Magneten 23 fortsatt kan nyttja sin entré och parkeringsytorna på byggnadens norra sida. Staden kan då fortsatt arrendera ut marken för parkering till dess att staden själv i framtiden önskar nyttja delar av området till exempelvis utbyggnad av Huvudstaleden/ Norrbyvägen, busskörfält och cykelbanor.

Skydd mot störning

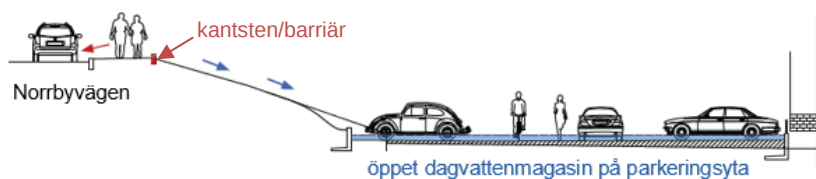
Norrbyvägen är sekundärled för farligt gods. Avseende olycka med farligt gods ska byggnaden vara utförd i obrännbart material samt utrymning från byggnaden ska kunna ske bort från Norrbyvägen. Detta regleras med planbestämmelser.

Kantsten och dagvattenmagasin

I Tyréns utredningar avseende skyddsåtgärder för planområdet föreslås skydd mot olycka med farligt gods, skydd mot översvämning vid skyfall och skydd mot påkörning av byggnaden vid dess infart. För att förhindra nedströmning av farligt gods vid olycka eller kraftigt regn mot fastigheten föreslås att trafikområdet utmed Norrbyvägen förses med en barriär, förslagsvis kantsten som hindrar flödet på Norrbyvägen att rinna ned mot byggnaden utan i stället följa vägbanan. Vid infarterna anläggs flödes-hinder. För uppsamling av ökade regnmängder inom planområdet föreslår utredningen ett öppet dagvattenmagasin (ca 130 m³) på den nedre parkeringsytan som skulle klara ett 100-årsregn.

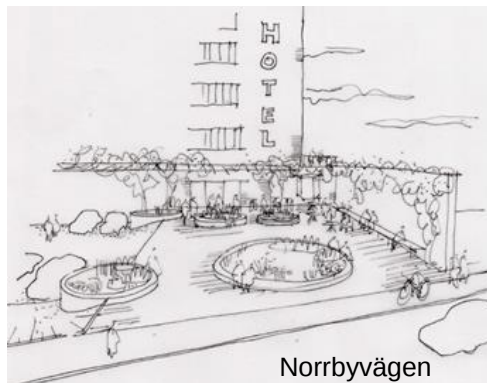


Illustrationer av riskreducerande åtgärder inom trafikområdet. Vatten/vätskan på Norrbyvägen kommer att leta sig ner på vägbanan utefter kantstenen och inte in mot fastigheten eftersom Norrbyvägen lutar. (Paju Arkitektur och Landskap AB)



En avskiljande barriär är under uppförande mellan gång- och cykelbanan och slänten ned mot byggnaden (mars 2020).

Utöver dessa riskreducerande åtgärder rekommenderas även flödeshinder vid infarter från Norrbyvägen och ett inkörningskydd vid entrén som kan ge ett skydd mot att ett fordon, avsiktligt eller oavsiktligt, når entrén mot Norrbyvägen.



Förslag på inkörnings-
skydd i form av plante-
ringsytor innanför runda
murar. (Paju Arkitektur
och Landskap AB)

Ny mur mot Tvärbanan

Fastighets AB Gusto har beviljats bygglov 2019-03-07 för en mur på Tvärbanans fastighet utmed gränsen till infarten till entrén till sin byggnad på Magneteten 23. Illustrationer från bygglovs-ansökan.

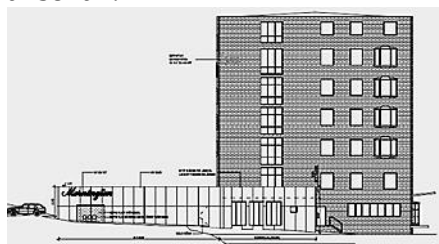


Illustration som visar muren
mot Tvärbanan. Höjden
motsvarar lågdelen på tegel-
byggnadens västra sida.

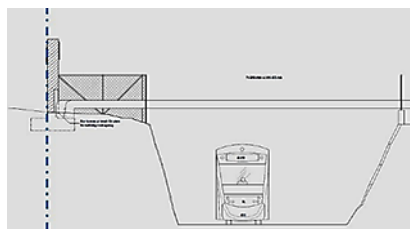


Illustration som visar
Tvärbanans tråg, till vänster
anger den streckade linjen
fastighetsgränsen mot
Magneteten 23 och att muren är
beviljad på Tvärbanans
fastighet.

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 miljö-bedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet, riskfrågor och dagvattenhantering, redovisas i planbeskrivningen.

Trafikområde

Trafikområde ger staden rådighet över marken vid kommande utbyggnad av cykelbanor, busskörfält, utbyggnad av korsningen Norrbyvägen/Voltavägen och eventuell utbyggnad av Huvudstaleden.

Risk med transporter av farligt gods

Med hänvisning till Tyréns riskutredning visar beräkningar att både individrisken och samhällsrisken för det aktuella avståndet, 20 meter mellan väg och byggnad, ligger inom ALARP-området (As Low As Reasonably Practicable). Detta innebär att åtgärder ska vidtas om kostnaderna anses vara i proportion i förhållande till den riskreducerande effekten.

Vid beräkning av individrisken har frekvensen beräknats för en olycka för en specifik sträcka av Norrbyvägen förbi planområdet. Vid beräkning av samhällsrisken har hänsyn tagits till Norrbyvägen, frekvensen för olycka med farligt gods på vägen och fördelningen av transporterna med farligt gods. Den yta som har undersökts utgör ett en kvadratkilometer stort område.

De riskreducerande åtgärder som föreslås i utredningen för att erhålla en acceptabel risknivå har tagits om hand i planförslaget. Ingen byggnad medges mellan befintlig byggnad och Norrbyvägen. Området är lämpligt för exempelvis parkering.

Risk med flyg

Hotell utgör känslig markanvändning så individrisken avseende luftfart behöver beaktas. Avseende individrisken så hänvisar Tyréns till en rapport från Trafikverket 2015 där en särskild riskanalys för Bromma flygplats redovisas baserad på flygrörelser och plansammansättning från år 2012 samt prognos för år 2038. Resultaten visar sammantaget på en minskande risk. Antalet olyckor inom luftfarten minskar kontinuerligt och säkerheten blir högre för varje år. Fastigheten Magneten 23 ligger klart utanför influensområdet för individrisken 1×10^{-5} som är måttstocken för acceptans och slutsatsen är att individrisken är acceptabel.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Ulvsundasjön. När/om trafikområdet hårdgörs i större grad än i dag bör till exempel genomsläppliga material och växtbäddar implementeras för att inte motverka att miljökvalitetsnormerna uppnås i Ulvsundasjön. Vid ombyggnad av trafikområdet bör allt dagvatten efter rening

och flödesutjämning ansluta till duplicerad ledning väster om planområdet. Åtgärderna innebär minskad transport av näringsämnen till Ulvsundasjön som har måttlig status på grund av näringspåverkan.

Dagvattenhantering

Befintliga ledningssystem för avvattning av planområdet bedöms vara tillräckliga i dag. Dock bör underhåll av t.ex. befintliga gallerrännor och brunnar ses över. Föreslagna åtgärder innebär en mindre belastning på recipienten jämfört med idag då dessa har en renande funktion. Parkeringsytor bör anläggas med genomsläppligt material så att infiltration i dessa säkerställs. Vatten från avloppsledningar renas sedan vid Bromma reningsverk för att därefter släppas ut i Ulvsundasjön via kulvert. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Påtryckande dagvatten

Genom att anlägga en kantsten i gränsen mellan Norrbyvägen och trafikområdet ges möjlighet att skära av avrinningsvägen ner till fastigheten. Transporten av dagvatten från vägbanan leds då längs med kantstenen vilket innebär en möjlighet att separera dagvatten från vägen och fastigheten. På så vis minskar risken för att vägdagvatten belastar fastighetens ledningssystem. Vid kraftigt regn samlas dagvattnet upp i ett öppet dagvattenmagasin placerat på den nedre parkeringsytan.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsprövning vid bygglov.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägare.

Byggaktören ansvarar för och bekostar åtgärder inom kvartersmark samt för anslutningar till omgivande gator och parkmark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän plats.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan stadsbyggnadskontoret och Fastighets AB Gusto avseende kostnader för detaljplanens framtagande.

Ett avtal har tecknats mellan staden och Fastighets AB Gusto där staden godkänner (februari 2020) att Fastighets AB Gusto utför de arbeten på arrendemarken på Ulvsunda industriområde 1:34 som krävs som skydd mot störning för planens genomförande.

Exploateringsavtal har tecknats mellan exploateringskontoret och Fastighets AB Gusto. Exploateringsavtalet avser den fastighetsreglering som plankartan visar av överföring av mark från exploateringsnämndens fastighet Ulvsunda industriområde 1:34 till Magneten 23 till följd av detaljplanen.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 440, Pl 4162, Pl 6441A, och Pl 7445 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

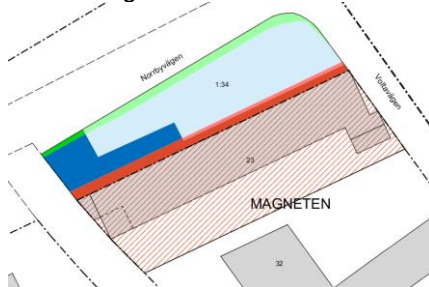
Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Ulvsunda industriområde 1:34 som ägs av Stockholms kommun och fastigheten Magneten 23 som ägs av Fastighets AB Gusto.

Användning av mark

Planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för handel, industri, kontor, hotell och trafikområde. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik.

Förändringskarta



Det område som tidigare var avsett för industri får följande nya användningar:

- Det mörkt röda området och hela Magneten 23 (skrafferat rött) blir avsett för handel, industri, kontor och hotell.
- Det mörkt blå området får användningen trafikområde
- Det mörkt gröna området blir allmänt gatuområde

Det som tidigare var parkmark får följande nya användningar:

- Det ljus röda området blir avsett för handel, industri, kontor och hotell.
- Det ljus blå området får användningen trafikområde
- Det ljus gröna området blir allmänt gatuområde

Fastighetsbildning

Lämplighet avseende fastigheters utformning mm provas vid lantmäteriförrättning.

Genom fastighetsreglering överförs ett område från Ulvsunda industriområde 1:34 till Magnetten 23, se mörkt och ljust röda områden i förändringskartan ovan. Det område som avsatts till trafikområde kan avstyckas till egen fastighet, se mörkt och ljust blå områden i förändringskartan ovan.

Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns då olika ändamål finns för Magnetten 23.

Ekonomiska frågor**Teknisk försörjning**

Nyanläggning av allmänna ledningar bekostas av ledningsägande bolag. Byggaktören ansöker om anslutning till kommunala och andra ledningsnät.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Karin Norlander
planchef

Tony Andersson
stadsplanerare