

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

## **Antagande av förslag till detaljplan för fastigheten Magneten 23 m fl i stadsdelen Ulvsunda industriområde (Hotell, kontor)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Karin Norlander

Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Planförslaget syftar till att ge fastigheten Magneten 23 ett bredare användningsområde. Idag är fastigheten planlagd för enbart industri men nyttjas även för kontor, handel och hotell. Planläggningen innebär ett bekräftande av nuvarande användningsområden. De parkeringsytor som i dag ligger på parkmark kommer att överföras till gatumark för att kunna nyttjas av fastighetsägaren tills staden behöver ytan för trafikändamål.

Aktuellt planområdet ligger i Ulvsunda och angränsar till Norrbyvägen. Den befintliga byggnaden inom fastigheten anses vara kulturhistoriskt värdefull, då den är ett exempel på storskalig industriarkitektur och får ett skydd i och med planläggningen.

Efter granskning har riskfrågan utretts ytterligare.

Magneten 23 ägs av Fastighets AB Gusto och parkmarken ägs av Stockholms stad.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslag till detaljplan.

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

## UTLÅTANDE

### Syfte

Syftet med planen är att bekräfta nuvarande användning inom planområdet. Idag är fastigheten planlagd för enbart industri men nyttjas även för kontor, handel och hotell. Parkmarken överförs till gatumark så att de parkeringsytor som i dag ligger på parkmark fortsatt kan nyttjas av fastighetsägaren tills staden behöver ytan för trafikändamål.

### Bakgrund

#### Plandata



Kartöversikt, planområdet markerat med röd punktlinje.

#### Läge och areal

Planområdet är ca 8 400 kvm stort och ligger i hörnet Norrbyvägen/Voltavägen och utgörs av Magneten 23 (kvartersmark) samt del av Ulvsunda industriområde 1:34 (parkmark). Området gränsar i söder till Magneten 32 och i väster till Tvärbanans spårområde.



Planområdet, rödmärkat, 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

## 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 eller mindre bostadslägenheter för bevakningspersonal.
- Pl 4162 från 1953 är tilläggsplan med inflygningshöjder.
- Pl 6441A från 1969, (den lilla delen i väster) anger område som ej får bebyggas.
- Pl 7445 från 1980 (Huvudstaledens utbyggnad) anger parkmark samt att ett område närmast Magnetten 23 anges för industri samt mark lämpligt för parkering som ej får bebyggas.

## Pågående detaljplaner i området



Karta som visar planområdets avgränsning, samt angränsande pågående detaljplaner.

**Elementet 1, Dnr 2016-05836**

Planarbete pågår för fastigheten Elementet 1 för att möjliggöra handel, kontor och fritidsverksamhet, utöver industri. En startpromemoria godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2016-06-16. Granskning beräknas under hösten 2020.

**Gjutmästaren 6, Dnr 2018-06893**

Planarbete pågår för Gjutmästaren 6 för att omvandla denna del av Ulvsunda industriområde till en socialt och ekologiskt hållbar blandad stadsbebyggelse. Den första etappen av Bällsta Hamn syftar till att tillvarata områdets höga kulturhistoriska värden och utveckla platsen till en central mötesplats för idrott och kultur.

**Huvudstaleden - Norrbyvägen**

De enkelriktade cykelbanorna som går längs med Norrbyvägen ska uppgraderas till pendlingsstandard. En utbyggnad av busskörfält planeras i samband med utbyggnaden av cykelbanorna.

**Övergripande beslut och styrande dokument****Översiktsplan**

Planområdet ingår i stadsutvecklingsområdet Ulvsunda industriområde, som i sin tur ingår i ett större omvandlingsområde runt Bällstaviken. 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.

**Riksintresse**

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

**Nuvarande förhållanden****Stadsbild**

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

**Kulturhistorisk klassificering**

Fastigheten med den stora tegelbyggnaden har av Stadsmuseet bedömts vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, och är grönmarkerad på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta.



*Utsnitt ur stadsmuseets  
klassificeringskarta.  
Magnet 23 är markerad  
med röd oval.*

#### Trafik och kollektivtrafik

Norrbyvägen vid planområdet trafikeras av ca 20 800 fordon/dygn och Voltavägen av ca 200 fordon/dygn. Norrbyvägen ingår i Stockholms cykelpendlingsstråk. Detta pendlingsstråk skapar ett sammanhängande system, knyter ihop stadsdelar samt skapar kopplingar över kommungränsen till Solna. 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

Norrbyvägen är sekundärled för farligt gods. Vid ett ev utsläpp finns det risk för ansamling av brännbar vätska vid den befintliga byggnaden, då den ligger i en lågpunkt, dvs under vägnivån på Norrbyvägen.

Enligt riksintressepreciseringen för Bromma flygplats ligger planområdet delvis inom influensområde för riskpåverkan gällande individriskkurvan.

#### Mark och vegetation

Parkmarken mellan Norrbyvägen och Magnet 23 består idag av en gång- och cykelbana och stora uppvuxna träd. Marken innehåller också två parkeringsytor, en övre och en nedre, med trappa och gångväg emellan. Denna mark ägs av Stockholms stad.





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

#### Befintlig byggnad

Byggnaden på Magneten 23 uppfördes 1947 för Stockholms Kexfabrik. 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.*



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

Hotel Mornington i Bromma AB hyr ca 8 600 kvm (BTA) av byggnaden för hotellverksamhet. Fastigheten har i dag 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 mot Norrbyvägen, 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.

**Planförslaget**

Planförslaget innebär att nuvarande användning av området bekräftas genom att kvartersmark för industriändamål ändras till att även innefatta hotell, kontor och handel. Parkmark, i form av nuvarande gångbana längs Norrbyvägen, läggs över till gatumark (GATA). Då burspråk och entrétak på norra fasaden når in över parkmarken överförs ett långt smalt markområde genom fastighetsreglering till Magneten 23. Övrig parkmark överförs till trafikområde (T1) för att göra nuvarande angöring och parkering lagenligt.

Fastighets AB Gusto har behov av att nyttja marken mellan byggnaden och Norrbyvägen för att kunna bedriva verksamhet på fastigheten. Marken är nödvändig för att komma till entréer från Norrbyvägen. Ett trafikområde som inte är utbyggt/ianspråktaget kan upplåtas med tidsbegränsat arrende till en privat aktör, vilket är aktuellt i detta fall.

Byggnaden ges en varsamhetsbestämmelse (k1) då den är ett exempel på bevarandevärd storskalig industriarkitektur.

Avseende olycka med farligt gods ska byggnaden vara utförd i obrännbart material. Utrymning från byggnaden samt friskluftsintag ska ske bort från Norrbyvägen. Detta regleras med planbestämmelse. För att förhindra att utsläpp av farligt gods vid olycka eller att kraftigt regn kan ansamlas mot befintlig byggnad föreslås att trafikområdet utmed Norrbyvägen förses med en barriär. En kantsten är idag under uppförande med syfte att hindra flödet på Norrbyvägen att rinna ned mot byggnaden, för att i stället följa vägbanan. Vid infarterna föreslås flödeshinder.

För uppsamling av ökade regnmängder inom planområdet föreslås ett öppet dagvattenmagasin (ca 130 m<sup>3</sup>) på den nedre parkeringsytan som skulle klara ett 100-årsregn.

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

## **Planförslagets konsekvenser**

### **En växande stad**

#### Bostadsförsörjning

Inga bostäder tillskapas då planområdet ligger inom Bromma flygplats influensområde för buller.

#### Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget bidrar positivt till det lokala näringslivet genom att utveckla befintlig byggnad till att utöver industri innefatta även hotellverksamhet, kontor och handel. Mornington Hotell, som hyr en stor del av byggnaden, är under utveckling. Hotellet ligger i nära anslutning till Bromma flygfält och Bromma Blocks samt till utvecklingen av Bällsta hamn/Ulvsunda industriområde.

### **En sammanhängande stad**

#### En socialt sammanhållen stad

Planförslaget är av begränsad omfattning och bekräftar enbart nuvarande användning av kontor, handel och hotell. Det kan innebära en större närvaro av personer dygnet runt än om fastigheten enbart hade industriändamål, vilket är positivt för området.

#### Trygghet

Att Norrbyvägen är sekundärled till farligt gods har medfört att riskfrågor avseende farligt gods och översvänningsrisk har beaktats i detaljplanen. Tillsammans med utvecklingen i området som helhet med mer rörelse i området, dygnet runt, bidrar även det till en ökad trygghet.

#### Jämställdhet

Närheten till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv eftersom det finns flera möjliga transportsätt.

#### Trafik och mobilitet

Detaljplanen ger möjlighet att i en framtid ta trafikområdet i anspråk om behov uppstår av utbyggnad av Huvudstaleden. Närheten till tvärbanan och busslinjer ger god tillgång till kollektivtrafik.

### **God offentlig miljö**

#### Arkitektur och gestaltning

Byggnaden ges ett skydd i plankartan då den är ett exempel på bevarandevärd storskalig industriarkitektur. Byggnaden är väl synlig i stadsbilden och har miljöskapande och stadsbildsmässiga värden. Varsamhetsbestämmelse anger vad som bör bevaras, som



volym, fasader, utskjutande murpelare, fönsterindelning och befintliga material.

#### Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget påverkar inte möjligheten för människor att utöva idrott och ta del av kulturella aktiviteter. Hotellgäster och kontorspersonal kommer i framtiden kunna ta del av kommande verksamheter i intilliggande byggnader i Gjutmästaren 6, som är tänkt att utvecklas till en central mötesplats för idrott och kultur.

### **En klimatsmart och tålig stad**

#### Grön och vattennära stad

De stora volymskapande träden vid Norrbyvägen avses att bevaras. Dagvatten från planområdet avleds i det kombinerade avloppsnätet till Henriksdals reningsverk. Föroreningsmängden i dagvattnet förväntas inte öka, eftersom befintlig verksamhet fortgår.

#### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget innehåller inga bostäder på grund av närheten till Bromma flygplats. Förslaget innebär inga konsekvenser avseende buller eller luft. Norrbyvägen som är sekundärled för farligt gods kräver bestämmelser avseende risk i detaljplanen. De riskfrågor som identifierats är individrisk avseende flyget, olyckor med farligt gods på Norrbyvägen samt översvämningsrisk vid kraftigt regnande. Individrisken har utretts av Tyréns där utredningen kommer fram till att individrisken är acceptabel och avtar för varje år. Flygplatsen är också stängd nattetid. Riskfrågorna har reglerats med bestämmelser på plankartan.

#### Teknisk försörjning

Avseende teknisk försörjning krävs inga utbyggnader då befintlig verksamhet fortgår.

### **Planprocess**

#### **Process**

Planförslaget har tagits fram med standardförfarande. Plansamråd pågick 2019-02-19 till 2019-04-02. Samrådsförslaget syftade till att bekräfta befintlig användning av området. Samrådsmötet som hölls 2019-03-05 i Tekniska nämndhuset lockade inga deltagare. 14 remissvar inkom. Granskning pågick 2020-05-27 till 2020-06-23 med ett bearbetat förslag. Fem remissvar inkom.

#### **Samlade synpunkter**

Länsstyrelsen önskade avseende samrådsförslaget en fördjupad diskussion kring individrisk, översvämningsrisk, föroreningar, och risken med farligt godstransporter. Brandförsvaret menade att riskanalysen var ofullständig avseende risk vid olycka och behövde

kompletteras. Stadsmuseet önskade utökade skyddsbestämmelser för kulturvärden. Stadsdelsnämnden och exploateringskontoret tillstyrkte förslaget. Exploateringskontoret önskade teckna ett exploateringsavtal med byggaktören som ska reglera genomförande och kostnadsansvar.

Inför granskningen har förslaget bearbetats. Länsstyrelsen önskade ytterligare kompletteringar avseende dagvattenhantering, individrisk och geoteknik. Stockholm Vatten och Avfall önskade ett u-område över befintlig vattenledning och fastighetsägaren till Magneten 23 önskade en justering av en riskbestämmelse.

Inkomna synpunkter har föranlett två ändringar av planförslaget på plankartan. Trafikområdet har kompletterats med ett u-område och en planbestämmelse avseende risk har justerats.

#### **Tidigare ställningstaganden i ärendet**

Stadsbyggnadsnämnden fattade 2017-08-31 beslut om att påbörja planarbete.

#### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Länsstyrelsen framförde under granskningen att planens utformning riskerade att medföra att miljö kvalitetsnormer för vatten inte kan följas samt att bebyggelsen riskerar att bli olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Länsstyrelsens synpunkter föranledde en ytterligare utredning från Tyréns (2020-08-17), för att bemöta dessa synpunkter. Därefter har planbeskrivningen kompletterats med avsnitt avseende individrisk och risk för ras och skred.

#### **Planavtal**

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

Avtal har också 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.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på möjligheten att behålla befintlig byggnad på Magnetten 23 som genom planen får ett förstärkt skydd samt att ge befintliga verksamheter, industri, hotell, handel och kontor planstöd. Utökningen av antalet användningar inom fastigheten bidrar positivt till det lokala näringslivet och till utvecklingen av Bällsta hamn/Ulvsunda industriområde som ett mer blandat och levande område än idag.

Ett genomförande av planen innebär vidare att befintliga risker som uppkommer av närheten till Norrbyvägen, som är sekundärled för farligt gods samt översvämningsrisk, kan tas om hand vilket bidrar till en ökad trygghet i området.

Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget ligger i linje med stadens tankar om områdets utveckling och föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslag till detaljplan.

**SLUT**