

## Planbeskrivning

### Detaljplan för Magneten 23 m fl i stadsdelen Ulvsunda Industriområde, S-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 på årsbasis.

### **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 samt att parkmark överförs till gatumark 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 fint 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.

### **Tidplan**

Samråd	19/2 – 2/4 2019
Granskning	3:e kv 2019
Antagande	4:e kv 2019

## Innehåll

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
<b>Tidplan</b> .....	<b>2</b>
<b>Inledning</b> .....	<b>4</b>
Handlingar .....	4
<b>Bakgrund - historik</b> .....	<b>4</b>
Plandata .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	6
<b>Förutsättningar</b> .....	<b>8</b>
Park .....	8
Geotekniska förhållanden.....	9
Hydrologiska förhållanden.....	9
Markavvattning - dagvatten .....	10
Stadsbild .....	10
Befintlig byggnad - kulturhistoriskt värdefull.....	10
Parkering .....	11
Offentlig och kommersiell service.....	12
Gator och trafik.....	12
Störningar och risker .....	12
<b>Planförslag</b> .....	<b>13</b>
Utökad användning.....	13
Trafikområde .....	13
Skydd mot störning.....	13
Kulturhistoriskt värdefull byggnad. ....	14
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>14</b>
Behovsbedömning.....	14
Trafikområde .....	14
Risk med transporter av farligt gods.....	15
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	15
Dagvattenhantering .....	15
<b>Tidplan</b> .....	<b>16</b>
<b>Genomförande</b> .....	<b>16</b>
Organisatoriska frågor.....	16
Verkan på befintliga detaljplaner .....	16
Fastighetsrättsliga frågor .....	17

## 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, 2018-08-17)
- *Dagvattenhantering Magneten 23* (Tyréns, 2018-09-13)

#### Medverkande

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

### 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 samt att parkmark överförs till gatemark 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 fint exempel på storskalig industriarkitektur.

### Bakgrund - historik



Kartöversikt, planområdet markerat med röd punktlinje.

År 1904 köpte Stockholms stad Ulvsunda för att utveckla detta till ett industriområde. Område 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.

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. Flera av dessa lov har förfallit.

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. Magneten 23 ligger inom denna gräns.

Tegelbyggnaden i sju våningar på Magneten 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 Magneten 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 Magneten 23 (kvartersmark) med adresser Norrbyvägen 30-32 och Voltavägen 15-17 samt del av Ulvsunda 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 1:34 som i gällande plan är parkmark.

#### Ägoförhållanden

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

#### Arrende för parkering

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

#### Tidigare ställningstaganden

##### Översiktsplan 2018

Planområdet ingår i stadsutvecklingsområdet Ulvsunda industriområde, som i sin tur ingår i ett större omvandlingsområde runt Bällstaviken. 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 PI 440, 4162, 6441A och 7445.

- PI 440 från 1927 anger att byggnad endast får uppföras för industriändamål, ej hinder för kontorslägenheter ävensom mindre bostadslägenheter för bevakningspersonal.
- PI 4162 från 1953 är tilläggsplan med inflygningshöjder. Planen visar för planområdet dubbelromb med höjden 31,0 meter över stadens nollplan.
- PI 6441A från 1969, (den lilla delen i väster) anger område som ej får bebyggas. Utfartsförbud mot Norrbyvägen. Området anses i planbeskrivningen lämpligt för parkering.
- PI 7445 från 1980 (Huvudstaledens utbyggnad) anger för det aktuella planområdet parkmark samt ett område närmast Magneteten 23 anges för industri, lämpligt för parkering som ej får bebyggas.

Gränsande detaljplan till planområdet österut är PI 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 grönmärkt på stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. För beskrivning av byggnaden se under rubrik Befintlig byggnad sidan 10.



Utsnitt ur stadsmuseets klassificeringskarta. Magneten 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 ska 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 enligt miljöbalken. Tillkommande bebyggelse och andra förändringar får inte innebära att trafikkapaciteten riskerar att inskränkas eller att framtida funktion hotas

#### Förutsättningar

##### Park

##### Mark och vegetation

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



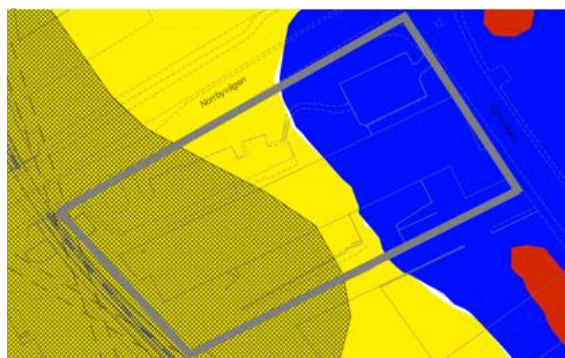


Bild som visar parken med de stora träderna vid Norrbyvägen. De två parkeringsplatserna, den övre och den nedre, skymtar bakom växtligheten.

### 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.



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 sannolikhetsbedömning (2015) visar att det vid 100-årsregn kan ske översvämningar inom området. Länsstyrelsens lågpunktskarterings 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.

### Miljö kvalitetsnormer 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. Miljö kvalitetsnormen 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 byggts ut i omgångar under 1900-talet och har en mycket skiftande industribebyggelse. Planområdet är beläget i områdets sydvästra del som präglas av flygets höjdrestriktioner vilket innebär att husen generellt sett är låga.

### Befintlig byggnad - kulturhistoriskt värdefull

Byggnaden på Magnetten 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 bedöms som särskilt värdefull.

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.



Byggnadens norra fasad utmed Norrbyvägen/Huvudstaleden. Hotel Mornington i Bromma förhyr ca 8 600 kvm (BTA) av byggnaden för hotellverksamhet Tvärbanans område syns till höger i bilden. (Fastighets AB Gusto)



Byggnadens östra fasad utmed Voltavägen med det sidoställda trapphuset och den putsade lågdelen.

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

### **Parkering**

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

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

Hotellverksamhetens behov av platser gäller framförallt nattetid och är då ca 90 platser. Övriga verksamheter har dagtid ett behov av c:a 48 platser. I fastighetens källarplan finns möjlighet att ställa om ytor och få ytterligare 22 platser. Behovet torde fram-

gent minska då parkeringsplatserna planeras att avgiftsbeläggas. Tvärbanans vidare 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 biografier.

### **Gator och trafik**

#### **Biltrafik**

Enligt trafikflödeskartan som innehåller heltäckande uppgifter om trafikmängder i Stockholm för 2014 trafikeras Norrbyvägen vid planområdet av ca 19 400 fordon/dygn varav 8 % är tung trafik och Voltavägen av ca 200 fordon/dygn varav där också 8 % är tung trafik. Trafikflödet redovisas som årsmedelsvardagsdygns- trafik och omfattar samtliga motorfordon.

#### **Gång- och cykeltrafik**

Norrbyvägen ingår enligt översiktsplanen i Stockholms cykel- pendlingsstråk, det pendlingsnät som skapar ett sammanhängande system, knyter ihop stadsdelar samt kopplar ihop över kommun- gränsen till Solna.

#### **Kollektivtrafik**

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

### **Störningar och risker**

#### **Buller**

Fastigheten påverkas av riksintresset flygplats med flygbuller och höjdbegränsningar och ligger under den nuvarande bullermattan 60 dBA.

#### **Farligt gods**

Norrbyvägen är en sekundär transportled för farligt gods. Fastig- heten Magneten 23 ligger i en sänka. Ett utsläpp på Norrbyvägen riskerar att rinna in och ansamlas inom planområdet.

### **Planförslag**

Planförslaget innebär att nuvarande användning av området bekräftas genom att kvarteretsmark för industriändamål överförs till även innefatta hotell, kontor och handel. Då parkmark inte medger parkering så överförs parkmarken här till gatemark för att möjliggöra nuvarande angöring och parkering på ett lämpligt sätt. Staden kan då fortsatt arrendera ut marken för parkering till dess att staden själv i framtiden önskar nyttja delar av området till exempelvis utbyggd Huvudstaled, busskörfält och cykelbanor. Byggnaden ges kulturskydd då den är ett fint exempel på storskalig industriarkitektur

Då burspråk på norra fasaden går in över Ulvsunda Industriområde 1:34 överförs ett smalt område utmed fasaden om cirka 160 kvm till Magneten 23 genom fastighetsreglering, se illustration sidan 17.

### **Utökad användning**

Industrifastigheten omfattar drygt 21 000 kvm BTA lokalyta och har i dag för delar av byggnaden både permanenta och tidsbegränsade bygglov för hotellverksamhet, kontor och handel. Fastigheten ges nu användningsbestämmelser så att pågående användning kan fortgå. Hotel Mornington i Bromma förhyr t ex ca 8 600 kvm (BTA) av byggnaden innefattande drygt 200 hotellrum med tillhörande restaurang och gym.

### **Trafikområde**

Parkmarken mellan fastigheten och Norrbyvägen överförs till trafikområde (GATA). Ett trafikområde som inte är utbyggt/ianspråktaget för allmänt ändamål 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 i avvaktan på stadens utbyggnad av Norrbyvägen/Huvudstaleden.

### **Skydd mot störning**

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.

Då trafikområdet lutar ned mot fastigheten så finns risk att vid en olycka farligt gods rinner ned mot byggnaden och vid ett kraftigt regn så är risken stor för påtryckande dagvatten ned mot byggnaden. För att förhindra nedströmning av farligt gods eller kraftigt regn mot fastigheten förses Norrbyvägen med en låg mur/förhöjd kantsten som hindrar flödet ned mot byggnaden. För upp

samling av flödet anläggs dagvattenmagasin med reningsfunktion under mark i anslutning till entrén mot Norrbyvägen.

Avseende olycka med farligt gods ska utrymning från byggnaden kunna ske bort från Norrbyvägen.

### **Kulturhistoriskt värdefull byggnad.**

Byggnaden bedöms som särskilt värdefull. Plan- och bygglagens 8:e kap. kan då tillämpas och skydds- och varsamhetsbestämmelser för byggnaden anges på plankartan. Byggnaden är ett fint exempel på en storskalig industriarkitektur i rött tegel som präglas av sin stora sammanhållna volym med utskjutande murpelare, det sidoställda trapphuset och den putsade lågdelen i öster. Bebyggelsen får inte förvanskas, underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadens kulturhistoriska värden, underhållet ska utföras så att de särskilda värdena bevaras, ändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag samt med tillvaratagande av byggnadens kulturhistoriska värden.

### **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.

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, har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

#### **Trafikområde**

Trafikområdet ger staden rådighet över marken vid kommande utbyggnad av cykelbanor, busskörfält, utbyggnad av korsningen Norrbyvägen/Voltavägen och eventuell utbyggnad av Huvudstaleden. Ny situation uppstår då som får hitta sin lösning. Med skyddsbestämmelser inom området kan

### **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 beräknas frekvensen 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 byggrätt medges mellan befintlig byggnad och Norrbyvägen, låg mur eller motsvarande funktion bör anläggas mot Norrbyvägen, anlägga dagvattenmagasin med reningsfunktion bör anläggas vid entrén mot Norrbyvägen samt att byggnadens utrymning ska kunna ske bort från Norrbyvägen.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Ulvsundasjön.

### **Dagvattenhantering**

Med hänvisning till Tyréns dagvattenutredning bedöms befintliga ledningssystem för avvattning av planområdet 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 sedan släppas ut i Ulvsundasjön via kulvert. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### **Påtryckande dagvatten**

På grund av markens lutning inom planområdet och att del av Norrbyvägens och Voltavägens vägyta bidrar med avrinning till planområdet har dagvatten härifrån fri inströmning även vid

mindre flöden. Förslag på en mur, enligt riskutredningen, innebär möjlighet att skära av avrinningsvägen ner till fastigheten. Transporten av dagvatten från vägbanan leds då längs med muren. För att samla upp dagvattnet kan en gallerränna anläggas längs med muren. Rännan har sedan förbindelse till ett slutet magasin där utloppet utrustas med en avstängningsventil för katastrofskydd. Muren innebär en möjlighet att separera dag-vatten från vägen och fastigheten. På så vis minskar risken för att påtryckande väg-dagvatten belastar fastighetens ledningssystem.

Framtida breddning av cykelvägen innebär ökad mängd påtryckande dagvatten till planområdet. Vid utformning av den nya cykelvägen kan enklare dagvattenåtgärder (t.ex. höjdsättning av vägbanan) minska mängden påtryckande dagvatten till fastigheten.

### **Tidplan**

Samråd	1-2:a kv 2019
Granskning	3:e kv 2019
Antagande	4:e kv 2019

### **Genomförande**

#### **Organisatoriska frågor**

##### Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsprövning vid bygglov.

Exploateringskontoret medverkar genom sitt markägaransvar och bekostar åtgärder på allmän plats (gatumark).

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.

#### **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 1:34 som ägs av Stockholms kommun och fastigheten Magneteten 23 som ägs av Fastighets AB Gusto.

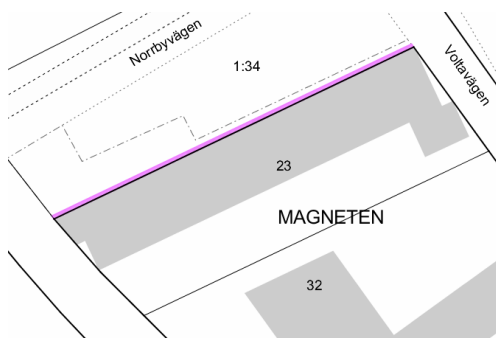
### Användning av mark

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

### Fastighetsbildning

Lämplighet avseende fastigheters utformning mm provas vid lantmäteriförrättning.

Genom fastighetsreglering överförs ett område om cirka 160 kvm från Ulvsunda Industriområde 1:34 (gatumark) till Magneteten 23 (kvartersmark), se nedan.



Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns då olika ändamål finns för Magneteten 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