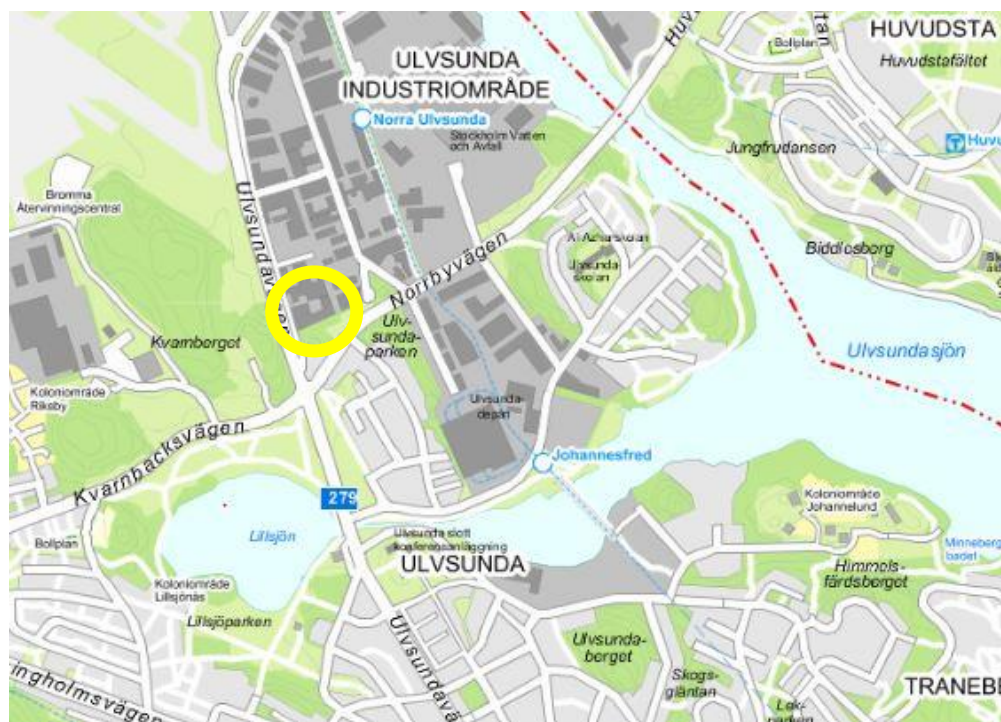


Planbeskrivning

Detaljplan för Elementet 1 m fl i stadsdelen Ulvsunda industriområde, S-Dp 2016-05836



Planområdet markerat med gul ring

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Från 1970-talet och fram till idag har Ulvsunda industriområde varit ett av Stockholms största verksamhetsområden. Denna industri har under tiden omvandlats till att omfatta inslag av handel, kontor, mm med tidsbegränsade lov som endast kan förlängas till högst 15 år. Fastighetsägaren har begärt planändring så att nuvarande verksamheter i byggnaden såsom handel, kontor och fritidsverksamhet kan fortgå.

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syfte är att bekräfta dagens användning av fastigheten Elementet 1 och därmed överföra industrimark till att även innefatta handel, kontor och fritidsverksamhet. Ulvsundavägen förses med ett invallningsskydd för att skydda fastigheten mot olyckor med farligt gods och mot översvänningsrisk vid skyfall.

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	16/4 – 28/5 2019
Granskning	3:e kv 2019
Antagande	4:e kv 2019

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Bakgrund - historik	4
Plandata	5
Ägoförhållanden	6
Arrende för parkering.....	6
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	8
Geotekniska förhållanden.....	8
Hydrologiska förhållanden	8
Recipient.....	8
Dagvatten	9
Befintlig bebyggelse	10
Landskapsbild/stadsbild	12
Offentlig och kommersiell service.....	12
Gator och trafik.....	13
Störningar och risker	13
Planförslag	14
Utökad markanvändning	14
Riskreducerande åtgärder	14
Bestämmelser på plankartan mot risk	14
Konsekvenser	15
Behovsbedömning.....	15
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	15
Åtgärdsförslag för dagvattenhantering	15
Störningar och risker	16
Gator och trafik.....	17
Tidplan	17
Genomförande	17
Organisatoriska frågor.....	17
Verkan på befintliga detaljplaner	18
Fastighetsrättsliga frågor	18
Ekonomiska frågor.....	18
Genomförandetid.....	18

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

- *Parkeringsutredning Fastigheten Elementet 1* (Stendörren Fastigheter AB, 2018-12-10)
- *Riskutredning för planärende* (Briab Brand Riskingenjörerna AB, Josefin Lindström, 2018-12-18)
- *PM Dagvatten Elementet 1* (Structor Mark VA, Martin Jonsson, 2019-01-15)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret med konsultmedverkan, WSP.

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syfte är att bekräfta dagens användning av fastigheten Elementet 1 och därmed överföra industrimark till att även innefatta handel, kontor och fritidsverksamhet. Ulvsundavägen förses med ett invallningsskydd för att skydda fastigheten mot olyckor med farligt gods och mot översvänningsrisk vid skyfall.

Bakgrund - historik



Kartöversikt med planområdet markerat med röd linje. Del av tvärbansans spårområde syns uppe till höger.

År 1904 köpte Stockholms stad Ulvsunda för att utveckla detta till ett industriområde. Från 1970-talet och fram till idag har Ulvsunda industriområde varit ett av Stockholms största verksamhetsområden.

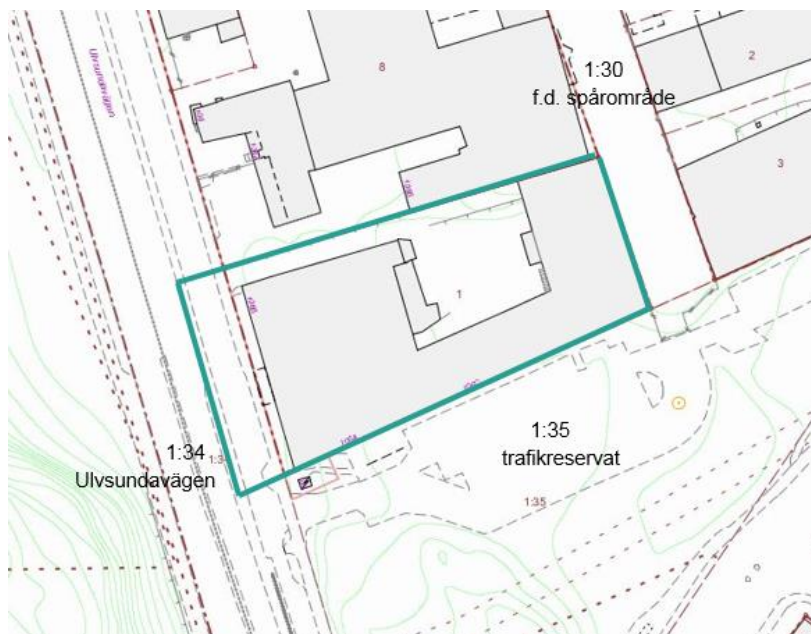
Fram till mitten av 1990-talet har detaljplaner med markanvändning industri tagits fram. Denna industri har under tiden omvandlats till att omfatta inslag av handel, kontor, mm med tidsbegränsade lov som endast kan förlängas till högst 15 år.

Bromma flygplats invigdes 1936. Staden har ett avtal med Luftfartsverket om upplåtelse för Bromma flygplats t.o.m. år 2038. År 2015 lades Bromma flygplats influensområde för flygbuller fast i en s.k. riksintresseprecisering. I denna redovisas en gräns för flygbuller – FBN 55 dBA. Elementet 1 ligger inom denna gräns och fastigheten är därmed olämplig för bostäder.

Fastighetsägaren har begärt planändring så att nuvarande verksamheter i byggnaden såsom handel, kontor och fritidsverksamhet kan fortgå.

Plandata

Läge och areal



Planområdet utgörs av fastigheten Elementet 1 med adress Ulvsundavägen 106 samt del av Ulvsunda 1:34, lokalgatan parallellt med Ulvsundavägen. Fastigheten omfattar ca 0,5 ha

mark. Området gränsar i norr till fastigheten Elementet 8 och i söder till Ulvsunda 1:35, trafikreservat för Huvudstaleden, i väster till Ulvsunda 1:34, Ulvsundavägen, primärled för farligt gods, och i öster till Ulvsunda 1:30, f.d. spårområde.

Ägoförhållanden

Elementet 1 ägs av Fastighets AB Elementet 1 gm/ Stendörren Fastigheter AB. Ulvsunda 1:34 ägs av staden.

Arrende för parkering

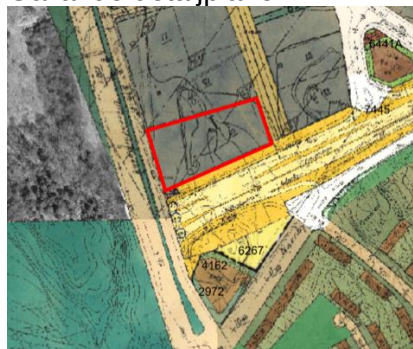
Stendörren Fastigheter AB arrenderar mark av Stockholms stads Parkerings AB söder om fastigheten, del av fastigheten Ulvsunda 1:35, för sina parkeringsbehov. Denna mark utgörs till större delen av trafikreservat för Huvudstaleden. Detta arrende förlängs med ett år i taget.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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 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



Utsnitt planmosaik med gällande detaljplaner. Fastigheten Elementet 1 är markerad med röd linje. Vägreservatet för Huvudstaleden syns i gult.

- Pl 1960B från 1940 anger att byggnad endast får uppföras för industriellt och därmed jämförligt ändamål. Bostäder må icke inredas i större utsträckning än som erfordras för egendomens skötsel och bevakning.

- Pl 4162 från 1953 är tilläggsplan med inflygningshöjder. Planen visar för planområdet en dubbelromb med höjden 25,0 meter över stadens nollplan.

Kulturhistorisk klassificering

Stadsmuseet har inventerat och klassificerat fastigheten. Byggnaderna uppfördes 1938-39 för BPA (Byggproduktion AB) som smidesverkstad. Sedan slutet av 1960-talet har andra verksamheter disponerat lokalerna. Tillbyggnader och ombyggnader har skett. Som en del av den äldre bebyggelsen i Ulvsunda industriområde har byggnaden ett miljövärde och ett visst kulturhistoriskt värde (gul).



Utsnitt ur Stadsmuseets klassificeringskarta. Gul färg innebär fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Riksintressen

Väg 279, Ulvsundavägen

Angränsande väg 279, Ulvsundavägen, är av riksintresse med särskild betydelse för regional eller interregional trafik.

Ulvsundavägen utgör också primärled för farligt gods

Bromma flygplats

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.

Vägreservat

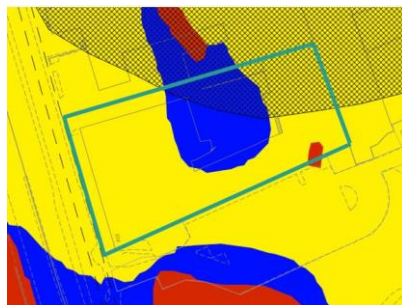
Det pågår arbete med en trafikanalys hos trafikkontoret som kan komma att ge en tydligare bild av Huvudstaledens framtida trafikbelastning och utformning. Huvudstaleden ligger i ett vägreservat längs med bl.a. Norrbyvägen/Huvudstaleden. Reservatet går fram till fastigheten Elementet 1 och omfattar bl a hela befintliga bilparkeringen, som upplåtes av Stockholms Stads Parkerings AB till Elementet 1 på årsbasis. Detta reservat får inte byggas bort eller bebyggelse anläggas som försvårar en framtida utbyggnad av vägreservatet.

Förutsättningar

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken inom planområdet är relativt plan med svag lutning från öst till väst. Marken utgörs av lera och morän samt fyllnadsmassor på del av lerjorden. Gården inom fastigheten ligger huvudsakligen på morän med god möjlighet till infiltration. Planområdet ligger inte inom aktsamhetsområde (finkorniga jordarter) för ras och skred enligt SGU, Sveriges geologiska undersökning. Inga markföroreningar finns registrerade inom planområdet.



Utsnitt ur byggnadsgeologisk karta med fastigheten Elementet 1 markerad. Gult anger lera, blått morän och rött berg i dagen. Rastering anger fyllnadsmassor.

Hydrologiska förhållanden

Recipient

Recipient till planområdet är Bällstaviken och Ulvsundasjön vilket ingår i vattenförekomsten Mälaren-Ulvsundasjön. Avrinnande vatten från planområdet leds idag mot Bällstaviken. Även efter planförslagets genomförande kommer dagvatten att ledas dit. Bällstaviken och Ulvsundasjön omfattas av EU:s vattendirektiv som antogs 2000 och syftar till att skydda och förbättra vattenförekomsten Mälaren-Ulvsundasjön.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren- Stockholm (SE657596-161702), delen som utgörs av Ulvsundasjön med avrinning mot Mälaren - Ulvsundasjön. Enligt VISS februari 2018 har Mälaren-Stockholm som helhet god ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Delar av vattenförekomsten, däribland Ulvsundasjön, har sämre vattenkvalitet och har en ekologisk status som är måttlig men kan påverkas positivt om tillförseln av näringsämnen minskar. Fastställda miljökvalitetsnormer som ska uppnås för vattenförekomsten är god ekologisk status 2021 och god kemisk status 2021 med tidsfrist till 2027. Vattenkvaliteten kommer att behöva förbättras i Ulvsundasjön för att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Dagvatten

Fastigheten Elementet 1 består av tre byggnader vars taklutning varierar. Takdagvatten leds idag med stuprör ned till ledningsnät. Kommunala dagvattenbrunnar finns utanför fastigheten i parallellgatan till Ulvsundavägen.

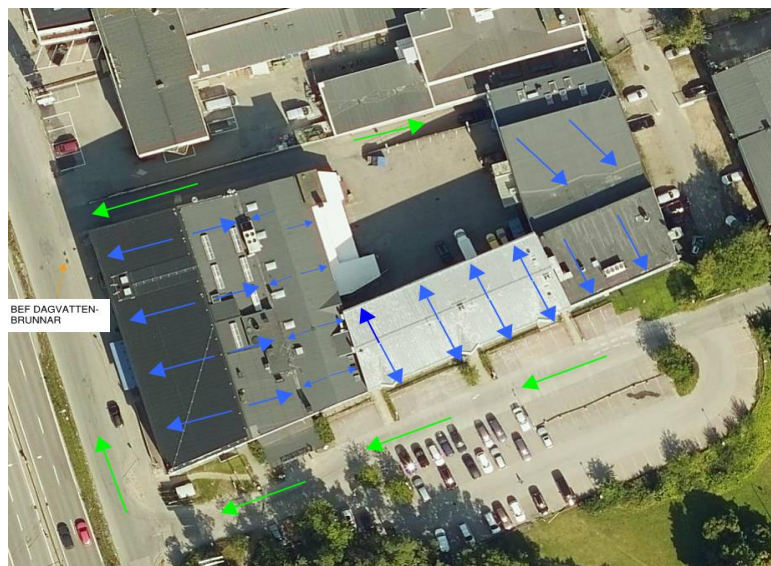


Illustration som redovisar varierande taklutning för fastighetens byggnader med blåa pilar. Gröna pilar visar vattnets väg på marken. (Structor)

Översvämningsrisker - skyfall

Vid kraftig nederbörd är kapaciteten av den vanliga dagvattenhanteringen otillräcklig. Vid ett skyfall hinner inte brunnar och ledningar avleda nederbörden.



Utsnitt ur Stockholms skyfallsmodell där simulering gjorts med 100-årsregn och klimatfaktor. Röd markering indikerar hög sannolikhet för översvämning, orange färg medelhög och gul färg låg sannolikhet.

I Stockholms skyfallsmodell framgår utbredningen av ett 100-årsregn. Inom bebyggelsens innergård konstateras att omfatt-

ningen av ett skyfall, i huvudsak, klassas som låg-medelhög, medan risken ute på Ulvsundavägen och vid infarten till den östra industribyggnaden i områdets norra del klassas som hög

Befintlig bebyggelse



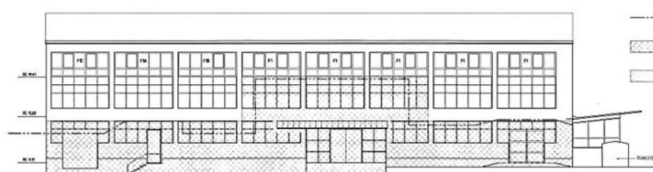
Fastigheten Elementet 1 (markerat i rött) i en vy från söder. Till vänster ser vi Ulvsundavägen och nere till höger en bit av Norrbyvägen.

Byggnaderna på Elementet 1 uppfördes 1938-39 för BPA som smidesverkstad. Sedan slutet av 1960-talet har andra verksamheter disponerat lokalerna. Tillbyggnader och ombyggnader har skett.



Befintlig gatufasad mot Ulvsundavägen

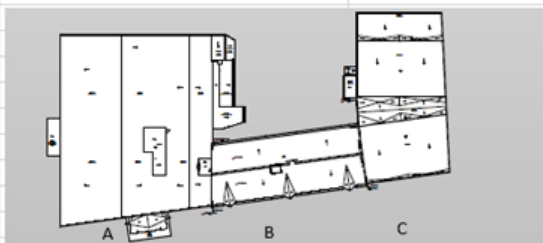
Ursprungligen var byggnadens gatufasad helt uppglasad. Vid ändrad användning och framtida ombyggnader bör byggnadens karaktär av industribyggnad bibehållas. Fasaderna kan med fördel åter glasas med ursprungsritningarna som utgångspunkt.



Fasad mot Ulvsundavägen. Fasadritning från en bygglovsansökan 2000. (Stendörren)

Pågående verksamheter

Elgiganten AB	2 502 Butik	A
Kindahls Bromma AB	739 Fritidsverksamhet	A
Gymnastikför. Stockholm Top Gymnastics	815 Fritidsverksamhet	A
Nitton 91 ADB-Utveckling AB	530 Kontor	B
Itaab Trading AB	229 Kontor	B
Carspect AB	275 Kontor	B
NSEC AB	259 Kontor	B
Securitas Direct i Sverige AB	250 Kontor	B
Marknadsinformation i Sverige AB	409 Kontor	B
Betonghålltagning NBT AB	430 Lager	B/C
Kents Bilplåt i Solna AB	1 105 Lager/industri	C
Dieseltrim i Bromma AB	1 091 Lager/industri	C
Svedbergs Lackering AB	677 Lager/industri	C



Sammanställning av uthyrd yta till pågående verksamheter 2018.
(Stendörren)

Byggnad markerad med A omfattar ca 2500 kvm handel och drygt 1550 kvm fritidsverksamhet. Byggnad markerad med B omfattar knappt 2000 kvm kontor och byggnad markerad med C omfattar ca 3300 kvm lager och industrilokaler, totalt ca 9300kvm. Byggnadernas bruttoarea är ca 10 000 kvm.

Pågående användning av fastigheten har haft ett tidsbegränsat bygglov som gick ut 2015.



Del av den södra fasaden som ligger mot trafikområdet med parkering söder om fastigheten. (Stendörren)

Parkering, bil och cykel

Stendörren Fastigheter AB redovisar i en egen parkeringsutredning dagens parkeringssituation. Fastigheten angörs från den lokala parallellgatan till Ulvsundavägen. Inom fastigheten disponeras 20 parkeringsplatser för personal. Byggnad A har en entré ut över trafikområdet där också kundparkering arrenderas av staden, 142 platser. Ett visst samnyttjande av p-platser sker, då handel och fritidsverksamhet sker på kvällar och helger, medan kontors- och industriverksamheter sker dagtid på vardagar. Det finns gott om möjligheter att parkera cyklar både på fastighetens mark och utanför på den allmänna arrenderade marken. Parkeringsutredning redovisar ca 120 cykel-parkeringsplatser med cc 0,5 meter fördelade på och utanför fastigheten, delvis under tak.

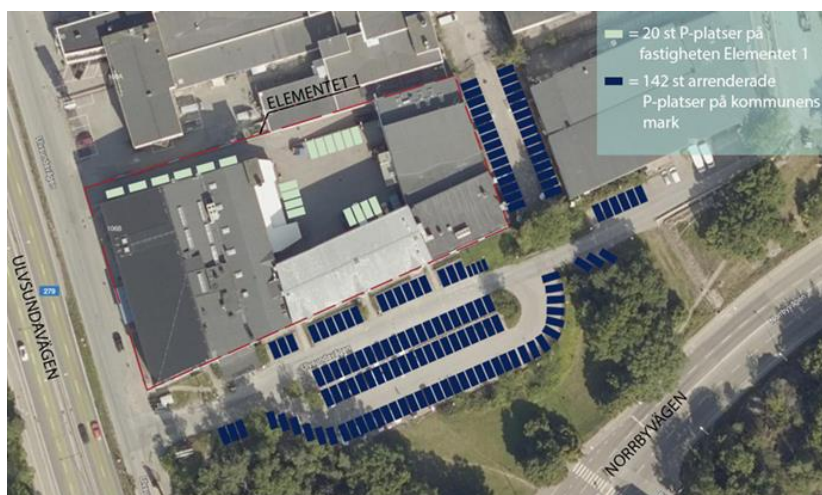


Illustration över parkeringsplatser. 20 platser inom fastigheten markerade vita och 142 platser på allmän mark arrenderade av Stockholms Parkerings AB. (Stendörren)

Landskapsbild/stadsbild

Ulvsunda industriområde har idag en mycket skiftande industribebyggelse med stort inslag av handel i vissa delar. Planområdet är beläget i områdets sydvästra del som präglas av flygets höjdstrektioner vilket innebär att husen generellt sett är låga.

Offentlig och kommersiell service

I närområdet saknas idag samhällsservice i fråga om kultur, skolor, idrott, vårdcentraler, bibliotek etc. 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, biografier etc.

Gator och trafik

Biltrafik

Enligt Trafikflödeskartan för 2014 trafikeras Ulvsundavägen vid planområdet av ca 35 300 fordon/dygn varav 8 % är tung trafik och den parallella lokalgatan av ca 3 500 fordon/dygn varav 10 % är tung trafik. Norrbyvägen trafikeras av ca 19 400 fordon/dygn varav 8 % är tung trafik. Trafikflödet redovisas som årsmedelsvardagsdygnstrafik (ÅMVD) och omfattar samtliga motorfordon.

Gång- och cykeltrafik

Den närläggna Norrbyvägen ingår enligt översiktsplanen i Stockholms cykelpendlingsstråk. Det pendlingsnätet skapar ett sammanhängande system som knyter ihop stadsdelarna samt kopplar ihop över kommungränsen till Solna.

Kollektivtrafik

Inom 100 meter finns busshållplats på Norrbyvägen med flertal linjer till Mörby/Ekerö, Brommaplan/Danderyds sjukhus och Alvik/Spånga. Inom en radie av 500 meter finns hållplats Norra Ulvsunda på Tvärbanan, som trafikerar linjen Alvik-Solna.

Störningar och risker

Förorenad mark

Inga markföroreningar finns registrerade inom planområdet.

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 25-35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är 30-48 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Buller

Planområdet ligger inom Bromma flygplats influensområde för flygbuller – FBN 55 dBA. Planområdet är också med sitt läge intill Ulvsundavägen kraftigt bullerutsatt av vägtrafiken med bullernivåer mellan 60 och 70 dBA. Då det inte planeras för några bostäder finns det inte några riktvärden att förhålla sig till.

Risk

Briab Brand & Riskingenjörerna har fått i uppdrag av Stendörren fastigheter att utreda riskbilden i området för att fastställa om de pågående verksamheterna är lämpliga i området och vilka eventuella riskreducerande åtgärder som kan behövas för att sänka riskerna till acceptabla nivåer. I Ulvsunda industriområde finns

flertalet verksamheter med tillstånd för hantering av brandfarliga och/eller explosiva varor.

Risken för flygolyckor är förhöjd på grund av närheten till Bromma flygplats. Majoriteten av alla flygolyckor sker i samband med start eller landning. En riskutredning har gjorts för Bromma flygplats 2015.

Ulvsundavägen (väg 279), 13 meter från planområdet, är primär transportled för farligt gods. Norrbyvägen, 57 meter från planområdet, är sekundär transportled för farligt gods. Den så kallade riskhanteringsprocessen bör beaktas då detaljplanen är belägen inom 150 meter från transportled för farligt gods. Detta innebär att riskpåverkan från dessa transportleder har utretts.

Planförslag

Utökad markanvändning

Detaljplanen bekräftar dagens användning av fastigheten och medger att användningen förutom för industri även innefattar handel, kontor och fritidsverksamhet. Byggrätten följer befintliga byggnader då inga tillbyggnader planeras.

Riskreducerande åtgärder

Briabs riskutredning avseende farligt gods på Ulvsundavägen och Norrbyvägen pekar på riskreducerande åtgärder såsom invallningskydd och brandklassade fasader för att sänka riskerna till acceptabla nivåer för fastigheten.

Invallningsåtgärd på stadens mark

Området mellan Ulvsundavägen och planområdet förses med invallningsåtgärd, skyddsvall/mur. Detta ger ett utökat skydd i form av avskärmning mellan en olycka med farligt gods och planområdet samt ger även ett visst skydd mot översvämning vid kraftigt regn. Denna åtgärd måste ske i samråd och samarbete med Stockholms stad som är markägare.

Bestämmelser på plankartan mot risk

Skydd mot störning på allmän mark

Låg mur Låg mur mot Ulvsundavägen för att förhindra att utsläpp av farligt ämne eller kraftigt regn når fastigheten.

Skydd mot störning på kvartersmark

Inom ett avstånd om 30 meter från Ulvsundavägen ska fasader utföras i lägst brandteknisk klass EI30.

Friskluftsintag ska vara riktade bort från Ulvsundavägen och placeras högt.

Utrymningsväg får inte finnas mot Ulvsundavägen och Norrbyvägen.

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 skydds-status. 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.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren- Stockholm. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Ulvsundavägen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Bromma reningsverk för att sedan släppas ut i Saltsjön via kulvert. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Åtgärdsförslag för dagvattenhantering

Då fastighetens befintliga byggnader behålls och ingen ny exploatering sker ger detaljplanen ingen påverkan på dagvattnet. Dock ges i PM för dagvatten (Structor) mindre åtgärdsförslag för dagvattenhantering på lokal nivå för växtbäddar och genomsläpplig beläggning.

Växtbäddar

Förändringar i mindre skala på lokal nivå kan påverka recipientens ekologiska och kemiska status positivt. Ytor kring fastighetens fasad i väst kan utnyttjas till växtbäddar eller planteringsytor då takdagvatten kan ledas och fördröjas och renas innan bräddavlopp ansluts till befintligt dagvattennät. Växtbäddar kan

även placeras på godsmottagningen/parkeringen där plats finns. De bidrar också med estetiska värden och möjlighet till ökad biologisk mångfald i stadsmiljö. Växtbäddar kan placeras i direkt anslutning till byggnader och därmed ge ökad tillgänglighet för stuprör att kopplas till anläggningen.

Genomsläpplig beläggning

En genomsläpplig beläggning kan bidra med flödesutjämning och rening av dagvatten som exempelvis grus, hålstensbeläggning och genomsläpplig asfalt. Även pelleplattan kan infiltrera dagvatten, är praktisk och kan tillverkas i olika material. Fördelen med pelleplattan är att den är elastisk, UV-beständig, lätt vikt, god genomsläpplighet, klarar höga belastningar och har mindre risk för kompaktering.



Illustration av pelleplattan. (Stenportens dagvattenutredning)

Störningar och risker

Brandfarliga och/eller explosiva varor

Risken för planområdet med avseende att flertalet verksamheter i Ulvsunda industriområde har tillstånd att hantera brandfarliga och/eller explosiva varor bedöms acceptabel baserat på de mängder som hanteras och motsvarande rekommenderade schablonriskavstånd enligt Sprängämnesinspektionens föreskrifter.

Flygolyckor

Riskutredningen för Bromma flygplats 2015 visade att individrisken överskred de acceptanskriterier som använts i Briab Brands utredning för personintensiva verksamheter. Prognosen är dock att risken kommer att minska succesivt fram till år 2038 som var horisontår för utredningen. Riskerna från flygolyckor på planområdet anses vara acceptabel utifrån den pågående markanvändningen.

Farligt gods

Då Ulvsundavägen är primärled för farligt gods förordar Briab Brands utredning som en förutsättning för befintliga verksamheter i fastigheten invallningsåtgärder på stadens mark och att

bebyggelsen förses med brandklassade fasader inom 30 meter från Ulvsundavägen.

Översvämningsrisker

Eftersom kapaciteten av den vanliga dagvattenhanteringen är otillräcklig vid ett kraftigt skyfall är det viktigt att se över vilka åtgärder fastigheten kan göra för att förhindra skador på byggnader och instängda områden. Den invallningsåtgärd som föreslås som skydd för olyckor med farligt gods är också ett skydd vid skyfall och översvämningar.

Gator och trafik

Planförslaget påverkar inte dagens trafiksituation då pågående verksamheter beräknas fortgå.

Tidplan

Samråd	16/4 – 28/5 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 Elementet 1 gm/ Stendörren Fastigheter AB avseende kostnader för detaljplanens framtagande.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 1960B, från år 1940, samt Pl 4162, från år 1953, helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastigheter och ägoförhållanden**

Planområdet omfattar del av fastigheten Elementet 1 som ägs av Stendörren Fastigheter AB via dotterbolaget Fastighets AB Elementet 1. Ulvsunda 1:34 ägs av Stockholms kommun.

Användning av mark

Planförslaget möjliggör att fastigheten Elementet 1 används för handel, industri, kontor och fritidsverksamhet.

Fastighetsbildning

Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

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

Maria Borup
planhandläggare