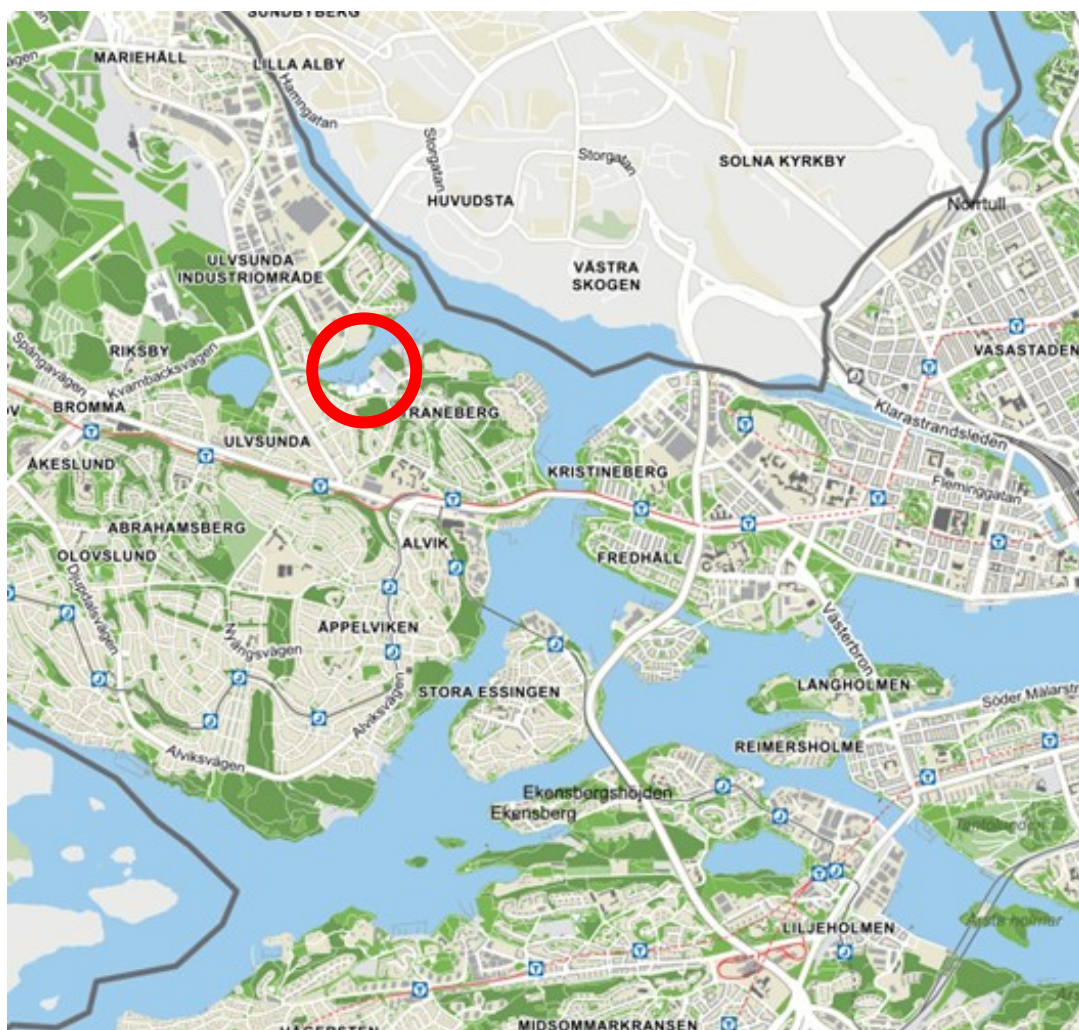


Planbeskrivning

Detaljplan för område vid Stora Båtvarvsgränd, del av Ulvsunda 1:4 mm i stadsdelen Ulvsunda, S-Dp 2016-18120



Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att justera markanvändning och planlägga marken kring båtuppläggningsplatsen i Ulvsunda så att nuvarande användning inte är planstridig. Detaljplanen syftar även till att ge byggnaden Margretelunds Gård rätt planstöd och skyddsbestämmelser.

Då tvärbanan drogs genom området (enligt detaljplan 2007–36057) minskade uppläggningsplatsens utbredning. Tillfälligt har parkområde tagits i anspråk för att ersätta delar av de platser som då försvann. Detaljplanen har utrett om annan yta permanent kan ges tillbaka till området för båtuppläggningsplats. Detaljplanen omfattar endast de delar som avses få ändrad juridisk markanvändning.

Stockholms Stad är markägare för de delar som detaljplanen omfattar. En mindre yta parkmark samt strandkant tas i anspråk, dessa delar har dock inga befintliga naturvärden eller tillgång av allmänheten i och med att marken idag redan används som båtuppläggningsplats. Övrig mark är i gällande detaljplan angiven som trafikändamål men används också som båtuppläggningsplats.

Översiktsplanen anger att Margretelundsvägen kan omvandlas till en stadsgata samt att området för båtuppläggningsplats på sikt bör omvandlas till stadsbebyggelse.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd	jan-feb 2020
Granskning	juni 2020
Antagande	oktober 2020

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	6
Natur	6
Geotekniska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden	7
Dagvatten	8
Befintlig bebyggelse	8
Landskapsbild/stadsbild	8
Kulturhistoriskt värdefull miljö	8
Gator och trafik	9
Störningar och risker	10
Planförslag	11
Ny bebyggelse	13
Park och vattenområden	13
Gator och trafik	13
Konsekvenser	13
Behovsbedömning	13
Naturmiljö	14
Strandskydd	14
Miljökvalitetsnormer för vatten	14
Landskapsbild/stadsbild	15
Kulturhistoriskt värdefull miljö	13
Störningar och risker	15
Tidplan	16
Genomförande	16
Organisatoriska frågor	16
Verkan på befintliga detaljplaner	16
Fastighetsrättsliga frågor	16
Ekonomiska frågor	17
Tekniska frågor	17
Genomförandetid	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

- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning* (Liljemark Consulting AB, 2017-12-20)

Medverkande

Planen är framtagen av Tony Andersson på Stadsbyggnadskontoret med stöd av Erik Isacson, Tengbomgruppen AB. Från exploateringskontoret har Lukas Kvarfordt och Monica Almquist deltagit. Fredrik Månsson har varit ansvarig från Idrottsförvaltningen.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att justera markanvändning och planlägga marken kring båtuppläggningsplatsen i Ulvsunda så att nuvarande användning inte är planstridig. Detaljplanen syftar även till att ge byggnaden Margretelunds Gård rätt planstöd och skyddsbestämmelser.

Då tvärbanan drogs genom området (enligt detaljplan 2007–36057) minskade uppläggningsplatsens utbredning. Tillfälligt har parkområde tagits i anspråk för att ersätta delar av de platser som då försvann. Detaljplanen har utrett om annan yta permanent kan ges tillbaka till området för båtuppläggningsplats. Detaljplanen omfattar endast de delar som avses få ändrad juridisk markanvändning.

Plandata

Planområdet ligger i Ulvsunda och avgränsas i söder av Margretelundsvägen och i norr av Ulvsundasjön. Genom planområdet går tvärbanan på bro mot Ulvsunda industriområde.

Läge, areal, markägoförhållanden

Stockholms Stad är markägare för de delar som detaljplanen omfattar. En mindre yta parkmark samt strandkant tas i anspråk,

Övrig mark är i gällande detaljplan angiven som trafikändamål men används också som båtuppläggningsplats. Detaljplanen omfattar endast de delar som avses få ändrad juridisk markanvändning och har därför en begränsad omfattning. Planområdet är uppdelat i fem olika delar vilka totalt omfattar ca 0,8 ha.



Ungefärligt planområde markerat med gulstreckad linje

Tidigare ställningstaganden

Då tvärbanan drogs genom området (enligt detaljplan 2007-36057) minskade uppläggningsplatsens utbredning. Till följd av behovet av fler båtplatser och på grund av det minskade området så har allmän plats, avsedd för park- och trafikändamål, tagits i anspråk. Staden och SL har tillsammans med båtklubbarna enats om att SL ger ett ekonomiskt bidrag till staden för planläggningskostnader samt återställandearbeten av tillfälliga båtuppläggningsområdet.

Kommunfullmäktige godkände 2009-06-15 avtal med AB Storstockholms Lokaltrafik och Stockholms läns landsting rörande genomförande av Tvärbana Norr. Kommunfullmäktige antog 2010-02-01 detaljplanen 2006-06219-54 vilken anger att den västra delen av Margretelundsvägen skall omvandlas till parkmark, samt att ytan norr om denna del ska bli park.

Översiktsplan

Översiktsplanen anger att Margretelundsvägen på lång sikt kan omvandlas till en stadsgata samt att båtuppläggningsplatserna på sikt bör omvandlas till stadsbebyggelse

Kommunala beslut i övrigt

Norr om planområdet, i norra delen av Ulvsunda industriområde/Bällsta hamn finns flera pågående planprojekt vilka syftar till att omvandla befintligt industriområde till stadsbebyggelse med en stor mängd bostäder och kontor samt skapa en aktiv strandpromenad mot Bällstaviken/Ulvsundasjön.

Strandskydd

Strandskydd gäller för land- och vattenområden inom 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Enligt den strandskyddslagstiftning från den 1 juli 2009 återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan ersätts med en ny. Större delen av planområdet ligger inom 100 meter från strandlinjen och omfattas således av strandskydd.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Detaljplanen avser inte att ändra några befintliga förutsättningar för mark eller naturvärden. Marken inom planområdet är i dagsläget plan och grusad.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden



Jordarter i området. Bild: SGU

Marken i planområdet består framför allt av lera med fyllnadsmaterial. Inga nya byggnader föreslås på den planlagda marken.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Större delen av planområdet ligger på låg höjd över havsnivån. Verksamheten som planläggning medger är dock inte känslig för tillfällig översvämning. Området sluttar svagt ner mot Mälaren-Ulvsundasjön varav ingen risk för översvämning av närliggande gator etc. föreligger. Margretelunds Gård lägsta del ligger på ca 5 meter över havet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Ulvsundasjön (SE658229-162450). Enligt VISS september 2018 har Mälaren-Ulvsundasjön måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för Mälaren-Ulvsundasjön är god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

Stockholms stad driver ett strukturerat arbete för att uppnå en god vattenstatus i sjöar och vattendrag så att miljö kvalitetsnormerna ska kunna följas. Stadens Dagvattenstrategi och Handlingsplan för god vattenstatus är grundläggande dokument för detta arbete.

Dessa kommer att konkretiseras i lokala åtgärdsprogram för alla vattenförekomster i Stockholm. De lokala åtgärdsprogrammen ska ange vilka åtgärder som behöver genomföras för att uppnå god ekologisk och kemisk status.

Dagvatten

Situationen för dagvatten förändras inte från dagsläget. På markytan finns idag fyllnadsmaterial.

Befintlig bebyggelse

Söder om planområdet finns småhusbebyggelse. Väster om planområdet ligger Ulvsunda Slott. Den enda byggnaden inom planområdet är Margretelunds Gård vilken i dagsläget förvaltas av fastighetskontoret och lokalerna hyrs ut till en konstförening. Inom båtuppläggningsområdet finns ett antal plåtskjul som används som båtuppläggningsplatser.

Landskapsbild/stadsbild

Båtuppläggningsplatserna är i dagsläget och sedan lång tid inhägnade och hindrar idag allmänheten att komma ner till vattenlinjen. Detaljplanen varken förbättrar eller försämrar allmänhetens tillgång till att ta sig till vattnet utan bekräftar endast befintlig användning. Den del av marken som är planlagd som park, väster om planområdet, ska i fortsättningen inte användas som uppläggningsyta och allmänhetens tillgång till allmän plats och vattenlinjen kommer därför som helhet att öka i närområdet.

Kultuhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Margretelunds Gård, trävillan inom planområdet, uppfördes 1830 och är mest känd som "Rosa Villan". Ursprungligen var dock byggnaden gulmålad och idag är den grå/lilamålad. Byggnaden har enligt Stadsmuseets kultuhistoriska klassificering högsta klassificering, blått, vilket innebär bebyggelse av synnerligen högt kultuhistoriskt värde. Gården har gett namn till intilliggande Margretelundsvägen och Margretelunds båtsällskap.



Margretelunds gård

Byggnaden har invändigt renoverats efter att byggnaden under lång tid stått tom och vandaliserats. Flera av byggnadens fönster är igensatta.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns redovisade i eller i anslutning till planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Marken som planläggs har idag åtkomst från den befintliga båtuppläggningsplatsen, området är redan idag inhägnat.

Margretelundsvägen går direkt söder om planområdet. Gatan är nio meter bred, har en smal trottoar, en parkeringsrad och ingen cykelbana.



Margretelundsvägen. Till höger är en del av de båtuppläggningsplatser som i dagsläget ligger på allmän plats.

Störningar och risker

Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens geodatabas (2018) för potentiellt förorenade områden så är båtuppläggningsplatsen ej riskklassad.

Miljöförvaltningen har under 2017 låtit utföra provtagningar i området i en översiktlig miljöteknisk markundersökning. Resultatet visade att flera ämnen, både metaller och organiska föreningar uppvisade förhöjda halter både i ytliga prover och i prover från djupare jordlager, av dessa ämnen bedöms endast PCB utgöra en risk för människors hälsa. Vid aktuella PCB-halter kan hälsorisker vid långvarig exponering i form av intag av jord eller hudkontakt med jord/damm föreligga. Vid korttidsexponering utgör dock sannolikt aktuella PCB-halter en acceptabel risk, då de understiger begränsningsvärdet för korttidsexponering. Osäkerhet finns dock kring huruvida det inom den västra delen av provtagningsområdet kan förekomma enstaka delar med halt över begränsningsvärdet. Miljöförvaltningen rekommenderar att de som vistas inom varvsområdet bör informeras om att det inom området sannolikt kan förekomma halter av föreningar i ytlig jord.

När det gäller risk för spridning av föreningar från jorden till ytvatten (Ulvsundasjön) eller risk för grundvatten uppmättes halter av bl.a. kvicksilver, TBT och PCB som överstiger styrande för riktvärdena. Om mark- och anläggningsarbeten ska utföras inom området framöver behöver hänsyn tas till föroreningsförekomst i marken och en anmälan lämnas in till miljöförvaltningen.

Ulvsundavikens Varvsförening har tagit fram miljöregler vilka är alla båtägares skyldighet att sätta sig in i och följa.

Buller, vibrationer

Arbete inom planområdet avger buller i form av bland annat slipmaskiner. Bullret från småbåtshamnars verksamhet räknas som verksamhetsbuller och vägledningen om industri- och annat verksamhetsbuller är därmed tillämplig.

Farligt gods

Inget farligt gods transporteras på Margretlundsvägen.

Planförslag

Detaljplanen föreslås ta med så begränsad mark som möjligt och planlägga för att medge befintlig markanvändning.



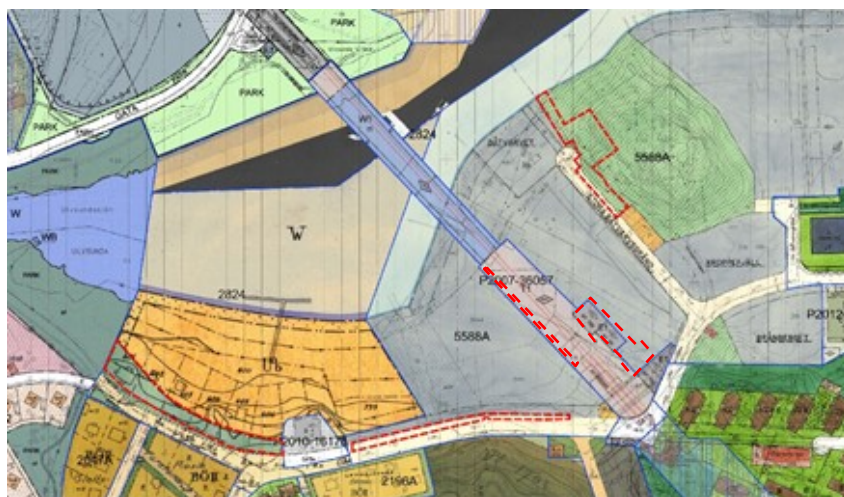
Markerade områden i bilden ovan visar översiktligt de områden där markanvändningen i dagsläget är planstridig. Grönmarkerad yta är nyligen planlagd som parkmark men har tills nu tillfälligt använts som uppläggningsyta. Rosa markerad yta visar läge för Margretelunds Gård, vilken också är planstridig. Rött område är område för trafikändamål och parkmark men används idag som båtuppläggningsyta. Ungefärlig plangräns är gulstreckad.

Bilden ovan visar översiktligt de områden där båtuppläggningsplatserna strider mot gällande planer. Längst i väster tar uppläggningsplatserna en större del parkmark i anspråk (grönmarkerad) vilken ligger i anslutning till Ulvsunda slott, detta är en följd av att antalet båtplatser minskade i och med byggnation av tvärbanan. Denna mark ska anläggas som parkmark och ingår inte i planområdet.

Längs med Margretelundsvägen tas yta i anspråk vilken i gällande plan är allmän plats, plantering.

Inom delarna längs spåren justeras användningen så att en del mark som idag är planlagd som trafikområde planläggs som båtuppläggning samt justeringar i lägena för redan uppförda teknikbyggnader.

De östra delarna av planområdet är i gällande plan allmän plats i form av park och trafikändamål och föreslås få användningen kvartersmark för att medge användningen av Margretelunds Gård och av de båtuppläggningsplatser samt ramp för sjösättande av båtar som ligger där idag.



Gällande detaljplaner ("planmosaik") med ungefärligt planområde markerat med röd streckad linje.

För att ytterligare kompensera för förlorade båtuppläggningsplatser, i och med bygget av Tvärbanan, har exploateringskontoret och båtsällskapet en dialog gällande åtgärder av ytan för uppläggningsplatserna för att kunna effektivisera markanvändningen. Dessa åtgärder och detaljplanen är inte beroende av varandra.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Byggnaden Margretelunds Gård får bekräftad markanvändning. Byggnaden får rivningsskydd (r) och skyddsbestämmelse (q) vilken anger att byggnadens exteriör inte får förvanskas. Av den befintliga interiören finns inte mycket bevarat.

Ny bebyggelse

Ingen ny bebyggelse föreslås på de planlagda delarna.

Park och vattenområden

I planområdet finns inga naturvärden, marken används redan idag som uppläggningsplats för båtar och är belagd med grus.

Gator och trafik

Marken som planläggs blir kvartersmark. Detaljplanen kräver inte att några nya infarter skapas och inga åtgärder på den befintliga strukturen behöver genomföras.

Fastighetskontoret avser eventuellt att fastighetsbilda mark för Margretelunds Gård. En parkeringsplats kan då komma att behöva tillskapas på fastigheten.

Påverkan på gatunät

Den allmänna platsmark norr om Margretelundsvägen som föreslås bli kvartersmark är planlagd som gatuplantering. Planändringen hindrar att gatusektionen skulle kunna breddas, Trafikkontoret ser dock inga projekt i närtid för gatan och den är inte utpekad som huvud- eller pendlingsstråk för cykel.

Kollektivtrafik

Ingen kollektivtrafik går längs med Margretelundsvägen. Tvärbanan påverkas inte av planförslaget.

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.

Gällande översiktsplan anger att området kan omvandlas till blandad stadsbebyggelse samt att ett gångstråk längs vattnet bör anordnas. I dagsläget är inte exploatering av området aktuellt och detaljplanen hindrar inte en kommande utveckling av området. 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 har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Den del av parkmarken som föreslås blir kvartersmark används redan idag som båtuppläggningsplats vilket innebär att inga naturvärden går förlorade.

Strandskydd

Vid detaljpaneläggning återinträder strandskydd enligt miljöbalken. För att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen behöver strandskyddet upphävas, vilket kan göras om det finns särskilda skäl, Länsstyrelsen prövar upphävandet av strandskyddet. Stockholm stad avser att begära att Länsstyrelsen upphäver strandskyddet inom alla delar av planområdet där strandskyddet återinförs.

Upphävande av strandskyddet bedöms kunna göras med hänvisning till att:

- Detaljplanen innebär ingen påverkan på naturmiljön jämfört med dagsläget.
- Marken redan är tagen i anspråk (exploaterad och instängslad) med hänvisning till MB 7 kap 18 c §, punkt 1.
- Detaljplanen påverkar inte allmänhetens tillgång till strandlinjen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Ulvsundasjön för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten negativt i Mälaren-Ulvsundasjön eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs. Varvsföreningen har satt upp miljöregler för att minska belastningen på miljö som bland annat rör hantering av bränslen, bottenfärger samt andra kemikalier. Det är alla båtägares skyldighet att sätta sig in i, förstå och rätta sig efter miljöreglerna.

Landskapsbild/stadsbild

Markanvändning

Planförslaget innebär inga fysiska förändringar av området utan syftar till att tillåta befintlig markanvändning.

Båtuppläggningsplatsen i den västra delen av området där parkmark är planlagd kommer inte att övergå till kvartersmark utan ska på sikt omdanas till park. Detaljplanen föreslår att omvandla viss del parkmark och trafikområde till kvartersmark och kommer varken öka eller minska allmänhetens tillgång till strandlinjen.

Stadsutveckling

Översiktsplanen anger att Margretelundsvägen på lång sikt kan omvandlas till en stadsgata samt att båtuppläggningsplatserna norr om vägen på sikt bör omvandlas till stadsbebyggelse. Enligt exploateringskontoret ligger dessa planer långt fram i tiden. Vid ett antagande av detaljplanen ligger en genomförandetid på fem år från det datum då planen vinner laga kraft, genomförandetiden blir då styrande över när en eventuell ny detaljplan för framtida stadsutveckling i området kan vinna laga kraft.

Störningar och risker

Buller och vibrationer

Arbete från planområdet kan vid tillfällena ge höga ljudnivåer från t.ex. slipmaskiner. Arbetet räknas som industribuller varför riktlinjer för industribuller anges på plankartan. Eventuellt arbete inom området är säsongbundet och tillfälligt varför inte någon mätning av bullernivåer har bedömts vara möjlig eller nödvändig.

Översvämningsrisker

Större delen av planområdet ligger på låg höjd över havsnivån. Verksamheten som planläggning medger är dock inte känslig för tillfällig översvämning. Rosa Villan ligger på ca fem meter över nollplanet.

Farligt gods

Ingen led för farligt gods ligger i anslutning till planområdet.

Tidplan

Samråd	14 januari – 25 februari 2020
Granskning	maj 2020
Antagande	oktober 2020

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Eftersom detaljplanens genomförande enbart bekräftar befintliga förhållanden innebär ett genomförande av planen inget krav på nybyggnation. Förhållandena mellan aktörerna förblir desamma som innan denna detaljplans laga kraft. Stockholms stad äger även i fortsättningen marken.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att delar av befintliga detaljplaner Pl 5588A och P2007-36057 upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna Ulvsunda 1:4, Ulvsunda 1:5, Ulvsunda 1:6, Ulvsunda 1:7, Ulvsunda 1:11, Ulvsunda 1:12, Ulvsunda 1:13, Ulvsunda 1:14, Ulvsunda 1:15 och Ulvsunda 1:16 som ägs av Stockholms kommun.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar användning inom kvartersmark. Mark inom planområdet har i gällande plan användningen allmän platsmark ”park”, vilket i planförslaget ändras till kvartersmark ”verksamheter för kulturändamål” samt ”båtuppläggningsplats”, samt användningarna ”småindustri” och ”trafikändamål” vilket i planförslaget ändras till kvartersmark ”båtuppläggningsplats”.

Fastighetsbildning

Detaljplanens genomförande kräver ingen fastighetsbildning. Eventuella nya fastigheters lämplighet prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmåteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Stadens utgifter består av planläggning samt personalkostnaden för exploateringskontorets nedlagda tid. SLL har ersatt staden med 1,3 miljoner kronor för dessa kostnader, eventuellt överskridande belopp bekostas av staden.

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Tekniska frågor

Förslaget innebär inga nya tekniska anläggningar utan bekräftar befintliga förhållanden.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.