

**Handläggare**  
Viktor Hemling  
Telefon 08-508 272 38**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## Startpromemoria för planläggning av Trafikflyget 4 i stadsdelen Riksby (hotell och kontor)

### Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz  
Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder      Karin Norlander  
Bitr. Avdelningschef   Enhetschef

### SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny byggnad med lokaler för kontors- och hotellverksamhet på fastigheten Trafikflyget 4. Den nya byggnaden ska innehålla publika lokaler som tillför stadskvaliteter samt en samlad avfallshantering för hotellet. Planarbetet ska även utreda hur en utveckling av fastigheten kan bidra till en god och trygg miljö samt stärka kopplingen till intilliggande områden.

Förslaget innebär att skyddet för befintliga byggnadsdelar av kulturhistoriskt värde kan stärkas. Det innebär också att åtgärder för dagvatten- och skyfallshantering kan implementeras på platsen, som idag har en stor mängd hårdgjorda ytor och ligger i en lågpunkt med instängda områden.

Fastigheten ägs av staden och upplåts genom tomträtt till Trafikflyget 4 i Stockholm AB som är byggaktör. Markanvisning förväntas göras i exploateringsnämnden den 16 maj 2024.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget då förslaget ger möjlighet för näringslivet att utvecklas. Med ett utökat antal hotellrum och nya mötesplatser i markplan kan utvecklingen bidra till att skapa en lokal målpunkt samt öka tryggheten i närområdet.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

**Stadsbyggnadskontoret**

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

## UTLÅTANDE

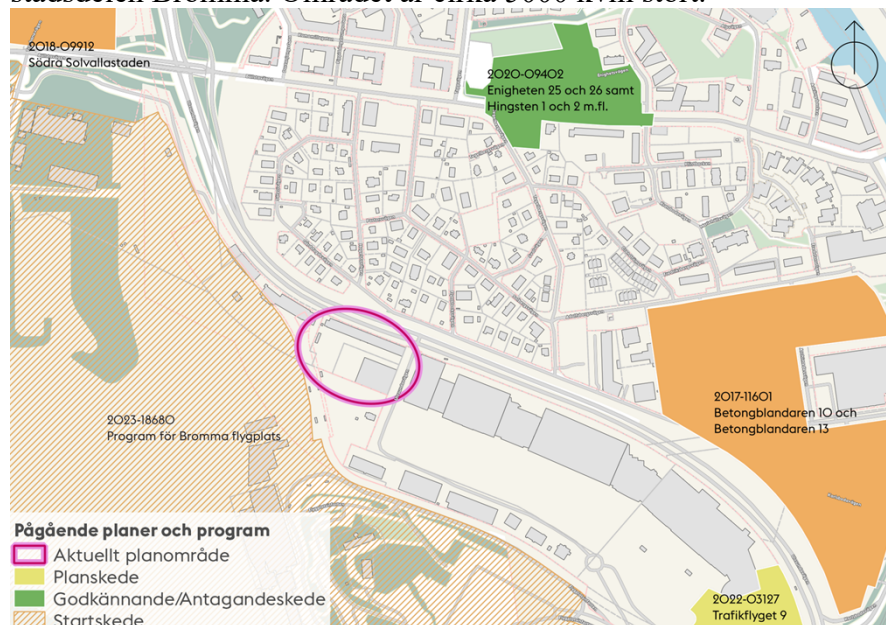
### Syfte

Planförslaget syftar till att möjliggöra en ny byggnad med lokaler för kontors- och hotellverksamhet på fastigheten Trafikflyget 4. Den nya byggnaden ska möjliggöra publika lokaler som tillför stadskvaliteter samt en samlad avfallshantering för hotellet. Planarbetet ska även utreda hur en utveckling av fastigheten kan bidra till en god och trygg miljö samt stärka kopplingen till intilliggande områden.

### Bakgrund

#### Plandata

Området ligger mellan Bromma flygplats och Ulvsundavägen i stadsdelen Bromma. Området är cirka 5000 kvm stort.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning samt pågående planer i närområdet. Område för program för Bromma Flygplats markerat med skraffering.

#### Pågående detaljplaner i området

- Betongblandaren 10, 2017-11601, startskede.  
700 bostäder, förskola, skola
- Södra Solvällastaden, 2018-09912, vilande.  
2000 bostäder, förskola, skola
- Enigheten 25 och 26 samt Hingsten 1 och 2 m.fl.,  
2020-09402, antagen och överklagad, 350 bostäder

#### Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplan 2002-08518, som fick laga kraft 15 april 2003. Planen tillåter kontors-, hotell- och handelsändamål. Genomförandetiden har gått ut.

**Markägoförhållanden**

Fastigheten Trafikflyget 4 ägs av Stockholms stad. Bolaget Midstar Hotels AB innehar genom dotterbolaget Trafikflyget 4 i Stockholm AB tomträtten. Markanvisning förväntas göras i exploateringsnämnden den 16 maj 2024.

**Relaterade beslut och styrande dokument****Riksintressen**

De riksintressen som berörs är Bromma flygplats som innebär begränsningar för hur högt man får bygga samt Ulvsundavägen (länsväg 279). Båda utgör riksintresse för kommunikationer. Planområdet omfattas också av riksintresse för luftfart där hänsyn måste tas till system för kommunikation, navigering och övervakning av flygtrafiken (CNS-utrustning).

**Översiktsplan**

Området pekas i översiktsplanen ut som stadsutvecklingsområde och har god potential att möta översiktsplanens mål om en växande, sammanhållen och klimattålig stad.

Genom att planera för goda kopplingar till och från området kan en mer sammanhängande stad uppnås. Även andelen gröna ytor kan ökas och dagvattenhanteringen förbättras för att skapa förutsättningar för en mer klimatsmart stad.

Enligt översiktsplanen ska Ulvsundavägen utvecklas till ett urbant stråk på lång sikt. Eftersom fastigheten gränsar till Ulvsundavägen är det viktigt att utreda hur bebyggelsen kan bidra till denna utveckling.

Vidare anger översiktsplanen att Bromma flygplatsområde har en mycket stor potential för stadsutveckling vid en avveckling av flygplatsen efter år 2038. 2024-02-22 beslutades att starta ett program för framtida ny stadsdel på Bromma flygplats. Kommande behov av kopplingar och infrastruktur till stadsutvecklingsområdet behöver tas i beaktning i planeringen av detta område.

**Stockholms byggnadsordning**

Trafikflyget 4 ligger i Riksby vilket Stockholms byggnadsordning klassificerar som smalhusstad. Trafikflyget 4 präglas dock av flygplatsverksamheten vilket kan ses som ett verksamhetsområde. Utgångspunkter bör därför vara att säkerställa en god balans mellan funktion och utformning, stärka samband med omkringliggande områden samt att tillföra stadskvaliteter som ger stöd för ett levande stadsliv av både permanent och tillfällig karaktär. Utöver detta belyser byggnadsordningen vikten av att utgå från omkringliggande bebyggelses volym, proportioner och takform vid nybyggnation.

Det är också viktigt att ta tillvara eller återskapa karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer i så stor utsträckning som möjligt.

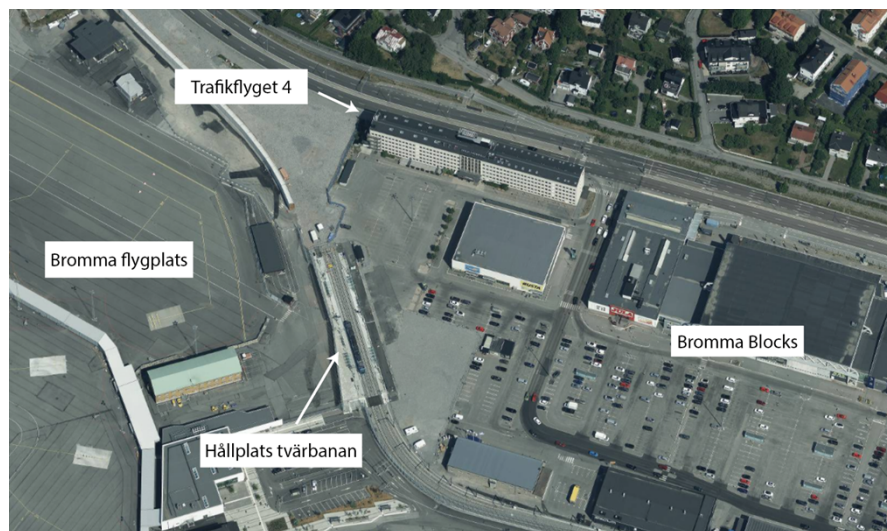
### **Kommunala beslut i övrigt**

Exploateringsnämnden förväntas besluta om markanvisning 16 maj 2024.

### **Nuvarande förhållanden**

#### **Markanvändning**

Området präglas av Bromma flygplats verksamhet i söder samt Ulvsundavägen i norr. Fastigheten Trafikflyget 4 utgörs idag av en hotellbyggnad samt tillhörande parkering.



#### **Stadsbild och karaktär**

Stadsbilden präglas av en storskalig bebyggelse med stora byggnadskroppar samt av parkering och hårdgjorda ytor.

Den befintliga byggnaden ritades av Paul Hedqvist och uppfördes under 1940-talet. Huset var för sin tid mycket modernt med en stram, enkel arkitektur med stark funktionalistisk prägel där den centrerade entrén utgör husets blickfång. 1947 öppnade flygbolaget AB Aerotransport sitt huvudkontor i byggnaden och 1952-1988 hade SAS huvudkontor i byggnaden.





### Kulturmiljö

Den befintliga byggnaden där hotellverksamheten bedrivs är grönklassad enligt Stadsmuseets klassificering vilket innebär att fastigheten med bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Fastigheten ingår i en sammanhängande kulturmiljö för Bromma flygplats.

### Trafik och kollektivtrafik

Tvärbanans Kistagren har en hållplats, Bromma flygplats, i anslutning till planområdet. Området trafikeras även av busslinje 155 längs Ulvsundavägen, busshållplatsen Hagelstavägen ligger i direkt anslutning till aktuellt område.

Längs med planområdets norra sida ligger den hårt trafikerade Ulvsundavägen. Ulvsundavägen utgör en barriär mot kringliggande stadsdelar. Fastigheten angränsar till en gata som fungerar som in- och utfart till handelsområdet Bromma Blocks.

Längs med Ulvsundavägen går en gång- och cykelväg som ingår i det regionala cykelvägsnätet.

### Miljö

Luftkvaliteten för området ligger under gränsvärdena för miljö kvalitetsnormen.

Vattenavrinning från området hamnar i Bällstaviken-Ulvsundasjön som är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

### Störningar och risker

Ulvsundavägen (väg 279) är primär transportled för farligt gods.

Bromma flygplats är klassad som en farlig verksamhet enligt Lagen om skydd mot olyckor (LSO). Flygplanstrafik intill start- och landningsbanor innebär viss förhöjd risk för tredje person vid haverier och flygolyckor. Trafiken omfattas av rigida säkerhetskrav vilket gör att flygplansolyckor generellt förknippas med en mycket låg sannolikhet.

Tvärbanan som trafikerar området innebär risk för urspårning och brand. Risken för urspårning bedöms i och med införandet av urspårningsskydd vara erforderligt hanterad.

I Stockholms skyfallsmodell indikeras att aktuellt område ligger i en lågpunkt med instängda områden. Området har en stor mängd hårdgjorda ytor vilket innebär stora risker för bland annat översvämning.

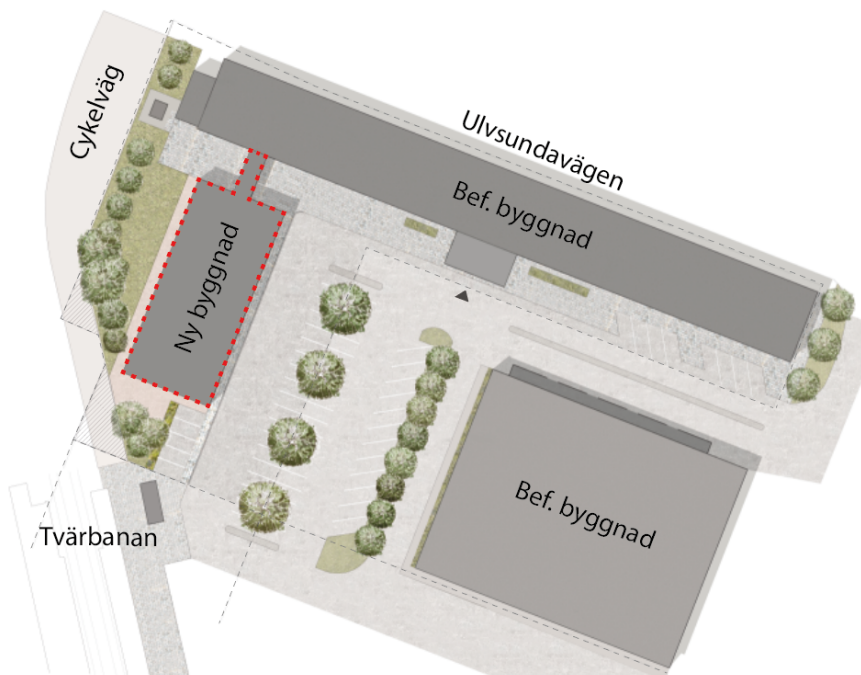
Enligt länsstyrelsens kartering har det funnits EBH-registrerade verksamheter inom planområdet. Det finns också EBH-registrerade verksamheter i närheten av planområdet. Dessa verksamheter kan ha använt svårnedbrytbara kemikalier vilket innebär stora risker för markföroreningar.

Marken inom planområdet utgörs av lera och kan påverkas av vibrationer och stomljud från Ulvsundavägen samt tvärbanans Kistagren som är under utbyggnad.

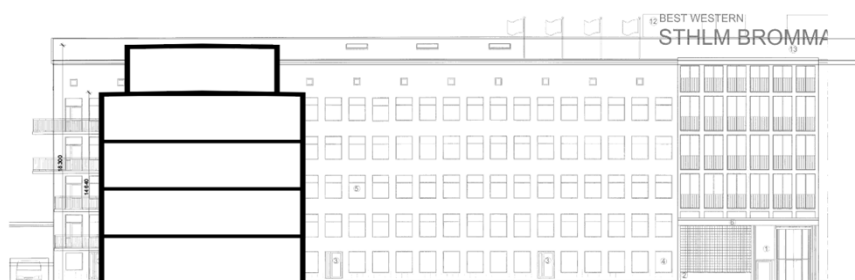
### Planförslaget

#### Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Förslaget omfattar en byggnad med 4+1 våningar med lokaler för hotellverksamhet samt restaurang och avfallshantering i markplan. Planen ska skapa bättre förutsättningar för trygghet samt stadsliv under dygnets alla timmar exempelvis med aktivitet i bottenplan samt genomsiktlighet i utformningen av bottenplan. Det är viktigt att den nya byggnaden inte bidrar till att skapa någon baksida. Den hårdgjorda ytan på kvartersmarken ska brytas upp med grönska som ska bidra till områdets ekologiska värden men också bidra med sociala värden.



Förslag till princip för placering av ny bebyggelse. Ett tidigt förslag som kan komma att revideras. *Illustration: Archus*



Förslag till princip för sektion av den nya byggnaden som kan komma att förändras under planarbetet. *Illustration: Archus*

### Arkitektonisk idé

Den nya byggnaden ska möta den intilliggande bebyggelsens skala och utformas utifrån dess förutsättningar för att värna om platsens och byggnadens kulturmiljövärde. Den nya bebyggelsen ska utgå från befintlig bebyggelses proportioner, färgsättning och takform som utgår från ett modernistiskt uttryck med enkla former med stark funktionalistisk prägel. Det är även viktigt att den nya byggnaden underordnar sig i sammanhanget och att siktlinjer mellan hotellets huvudentré och andra målpunkter såsom tvärbanans hållplats bevaras.

Byggnaden ska anpassas så att den fortsatt passar in i den befintliga strukturen nära Bromma flygplats men även för en framtida stadsutveckling på Bromma flygplats.

## Planförslagets konsekvenser

### En socialt sammanhållen stad

Att utöka ytorna för hotellverksamheten bedöms som positivt för den sociala hållbarheten då exempelvis hotellrestaurangen kan bli en lokal målpunkt för boende i närområdet. Detta kan bidra till en stärkt koppling mellan planområdet och intilliggande områden.

### Trygghet

Detaljplanen förväntas möjliggöra mer aktivitet i markplan för hotellverksamheten, vilket i sin tur kan bidra till en trygghetskänsla för människor som rör sig utanför byggnaden. Det är även positivt med fler hotellrum och lokaler i bottenvåningen då det bidrar till mer nattbefolkning i ett område som annars huvudsakligen befolkas dagtid.

### Jämställdhet

En utökad tillgänglighet till området med hjälp av förbättrad koppling till kollektivtrafik kan främja jämställdheten.

### Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget möjliggör utökade lokaler för verksamhet vilket i sin tur kan bidra till att näringslivet kan utvecklas. Därtill bidrar förslaget till en förbättrad arbetsmiljö för anställda då avfallshanteringen ska ske inom byggnaden istället för utanför som i dagsläget.

### Kulturmiljö i en växande stad

Den nya byggnaden kommer påverka upplevelsen av den befintliga strukturen på platsen och även den befintliga byggnaden. Utredning är nödvändigt för att säkerställa att den befintliga byggnadens kulturmiljövärde inte förvanskas.

### Arkitektur och gestaltning

Den nya byggnaden kommer påverka uppfattningen av den befintliga byggnaden med sin närhet och storlek. Det är viktigt att den nya bebyggelsen förhåller sig till det befintliga formspråket för att inte förvanska kulturmiljövärdet. Konsekvenserna av den nya byggnaden kommer utredas under planarbetet.

### Trafik och mobilitet

Den nya byggnaden som planen ska möjliggöra kommer ta befintliga parkeringsplatser i anspråk. Planarbetet kommer utreda olika alternativ med ambitionen om ett effektivt utnyttjande av parkeringsplatser och kollektivtrafik.



### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Området utgörs idag till största del av hårdgjorda ytor och miljöförvaltningens kartering visar att området utsätts för hög värmestrålning. Det finns en översvämningsrisk i området och det är möjligt att markföroreningar finns. I och med planläggningen finns möjligheten att sanera eventuellt förorenad mark, skapa reglerande ekosystemtjänster som vattenreglering, skydd mot extrema temperaturer och väderlek samt dagvattenhantering vilket kan göra staden mer klimattålig. Hur detta ska hanteras ska utredas under planarbetet.

### Planprocess

#### Process

Planarbetet avses bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamråd.

### Undersökning av 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.

### Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiserats:

Start-PM	maj 2024
Samråd	maj 2025
Granskning	december 2025
Antagande SBN	april 2026

### Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Kontoret ser positivt på förslaget att utveckla hotellverksamheten med en ny byggnad innehållandes hotellrum, restaurang och avfallshantering vilket ger näringslivet en möjlighet att utvecklas. Ett genomförande kan även bidra till utvecklingen av en lokal målpunkt, bidra till en tryggare stadsmiljö samt en förbättrad arbetsmiljö för de anställda.

Då den befintliga byggnaden i dag har ett kulturhistoriskt värde och är en synlig byggnad på platsen, anser kontoret att dess kulturmiljövärde behöver utredas tidigt för att klargöra hur utvecklingen av fastigheten kan ta hänsyn till detta.

Då aktuellt område ligger i en lågpunkt med instängda områden, anser kontoret att förslag till åtgärder mot översvämningsrisk behöver utredas tidigt i planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

**SLUT**