

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

Startpromemoria för planläggning av fastigheten Trafikflyget 8 i stadsdelen Riksby (centrumändamål, Tvärbanan)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Karin Norlander

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att anpassa planens användning och byggrätt till ett förändrat behov av verksamheter på platsen och möjliggöra en effektiv kontors- och hotellfastighet med livsmedelsbutik i bottenvåningen.

Byggaktören NCC Property Development AB, som äger fastigheten, har sökt och fått bygglov för de lägre våningarna enligt gällande detaljplan, och har påbörjat byggnation av det projektet. Den aktuella planändringen handlar om ökad byggrätt i de övre våningarna med möjlighet till ytterligare våningar i delar av byggnaden samt minskad byggrätt för parkering mot Ulvsundavägen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att konsekvenserna av det föreslagna projektet är positiva, bland annat genom en ökad funktionsblandning i området och nya arbetsplatser med en mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik. Projektet ger också förutsättningar för en ökad trygghet vid tvärbane hållplatsen med verksamheter som kan ge liv och rörelse dygnet runt. Konsekvenserna av ökade höjder på stadsbilden ska utredas vidare i planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se*Bilagor: Inga bilagor*

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att anpassa planens användning och byggrätt till ett förändrat behov av verksamheter på platsen och möjliggöra en effektiv kontors- och hotellfastighet med livsmedelsbutik i bottenvåningen.

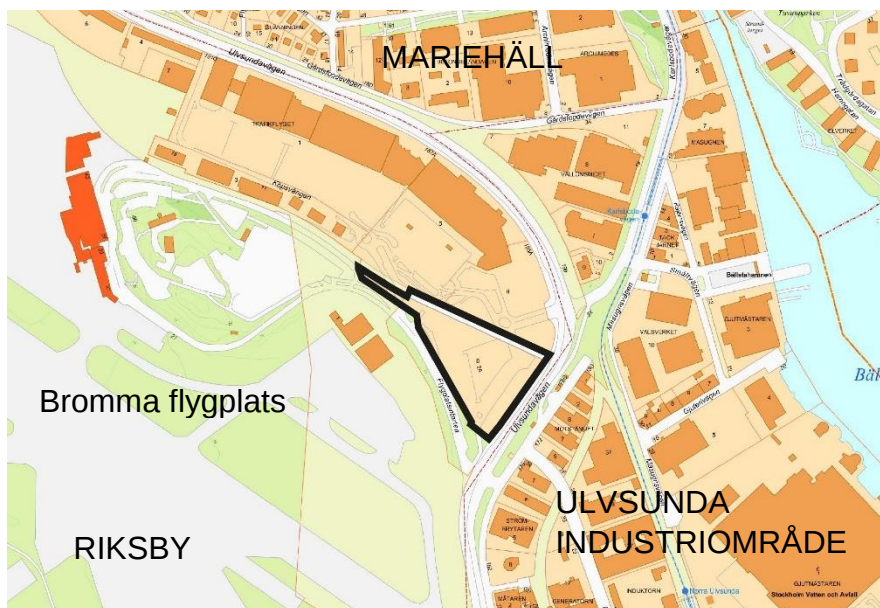
Detaljplanen föreslås ge en ökad byggrätt för centrumändamål främst genom ökade höjder, samt en minskad byggrätt för parkeringshus. Byggrätten för tvärbanan kommer inte påverkas.

Bakgrund

Fastighetsägaren NCC Property Development (NCC PD) har ansökt om planändring för delvis ändrad användning och utökad byggrätt. Samtidigt har NCC PD påbörjat byggnation av en kontors-, handels- och hotellbyggnad som givits bygglov enligt gällande detaljplan. Den gällande detaljplanen för området upprättades ursprungligen för att bygga ut Bromma blocks med tillkommande detaljhandel. Idag råder enligt NCC PD brist på nyproducerade och effektiva kontor med bra kommunikations- och servicelägen samtidigt som utsikterna för detaljhandeln har försämrats sedan planen upprättades.

Plandata

Planområdet kommer att omfatta fastigheten Trafikflyget 8 som har en area på cirka 2,4 ha.



Karta som visar planområdets ungefärliga avgränsning med svart linje.

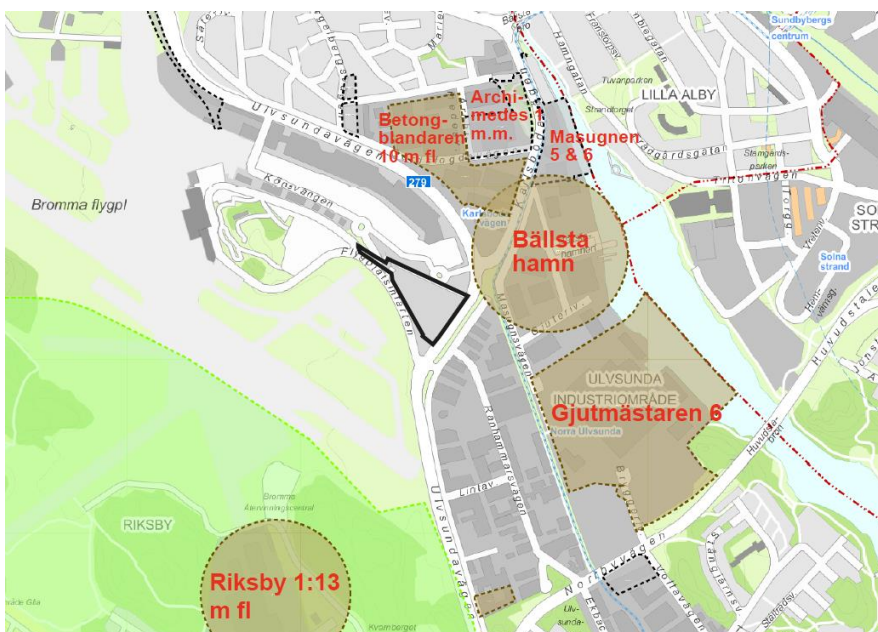
Gällande detaljplan

I planområdet gäller detaljplan för Etapp 3 av handelsområdet vid Bromma flygplats, Dp 2004-14499-54, laga kraft 2009.

Genomförandetiden har gått ut. Detaljplanen anger centrum, parkeringshus, parkeringsgarage samt reservat för tvärbanan med station.

Pågående detaljplaner i området

Söder om flygfältet pågår planläggning för Riksby 1:13 m fl som omfattar cirka 900 bostäder, verksamheter, grundskola, förskolor, idrott m.m. På andra sidan Ulvsundavägen pågår planläggning av cirka 700 bostäder och ny grundskola i Betongblandaren 10 m fl; 770 bostäder i Archimedes 1 m m; 400 bostäder i Masugnen 5 & 6; 900-1200 bostäder och grundskola i projektet Bällsta hamn samt kontor, kultur, idrott och ett mindre antal bostäder i Gjutmästaren 6.



Karta som visar pågående planarbete i området

Markägoförhållanden

Trafikflyget 8 ägs av NCC Property Development AB genom de helägda dotterbolagen NCC Property Sjuttioåtta AB m fl.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Projektet är i enlighet med översiktsplanens fyra stadsbyggnadsmål genom att det tillskapar nya kontorsarbetsplatser, hotell och dagligvaruhandel med mycket god tillgänglighet med kollektivtrafik och där människor från olika delar av staden kan mötas. Planen ger också bättre förutsättningar för hållbara transporter.

Översiktsplanen anger för planområdet stadsutvecklingsområde – omvandling, dvs. område som föreslås omvandlas till blandad stadsbebyggelse. Vidare anger översiktsplanen att Bromma flygplatsområde har en mycket stor potential för stadsutveckling vid en avveckling av flygplatsen efter 2038, och att kommande behov av kopplingar och infrastruktur till stadsutvecklingsområdet behöver tas med vid planeringen av intilliggande områden. Ulvsundavägen anges som Urbant stråk, dvs. en överbred gata i lokala vägnätet eller motortrafikleder med sidoområden som på sikt skulle kunna omvandlas till en stadsgata.

Riksintressen

Planområdet gränsar till riksintressena för kommunikationer Bromma flygplats och Väg 279 – Ulvsundavägen. Flygplatsens verksamhet ger restriktioner främst avseende höjder på ny bebyggelse, men hänsyn måste också tas till buller och riskfrågor.

Planområdet omfattas eventuellt också av riksintresse för Luftfart, där hänsyn måste tas till system för kommunikation, navigering och övervakning av flygtrafiken (CNS-utrustning).

Vid planläggning av byggnadsverk med en höjd om 20 meter eller högre ska samråd ske med LFV, Trafikverket och Försvarsmakten.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Området är idag del av ett storskaligt landskapsrum som domineras av flygfältet, de gamla flyghangarerna som byggts om för handel, de stora parkeringsytorna som hör till handelsområdet, flygplatsen samt av trafikleden Ulvsundavägen. Inom planområdet har NCC avslutat markarbeten och påbörjat byggnation av kvarteret enligt bygglov som givits enligt gällande detaljplan. Bygget av tvärbanan genom planområdet har påbörjats i form av en bro som leder vidare över Ulvsundavägen.

Trafik och kollektivtrafik

I dagsläget trafikeras området av flera busslinjer samt av Tvärbanan med hållplats Karlsbodavägen cirka 300 meter från fastigheten. Tvärbanans Kistagren som är under byggnation kommer att ha en hållplats inom planområdet.

Området nås idag med biltrafik antingen via Flygplatsinfarten eller från korsningen Ulvsundavägen / Karlsbodavägen. Flygplatsinfarten kommer att byggas om med start i november 2019.

Naturmiljö

Större delen av planområdet är i dagsläget en instängslad bygg-arbetsplats. Nordvästra delen av planområdet omfattar körytor med gräs- och buskbevuxna slänter mellan. Planområdet rymmer ingen värdefull natur eller skyddsvärda arter.

Markförhållanden, geoteknik

Hela marken inom planområdet utgörs av lera vilket innebär att trafik som passerar på Ulvsundavägen och Flygplatsinfarten kan orsaka vibrationer i byggnader inom planområdet.

Markföroreningar

I samband med markarbeten har en mängd föroreningar upptäckts i mark och grundvatten. Marken är nu sanerad till mindre känslig markanvändning och slutrapport är inlämnad.

Luftföroreningar

När den gällande detaljplanen togs fram bedömdes halten av partiklar bli så hög att det innebar betydande miljöpåverkan. Sedan dess har halterna sjunkit och miljökvalitetsnormen för luft klaras för området.

Dagvatten och översvämningsrisk

Eftersom planområdet, innan det nuvarande byggprojektet påbörjades, till största delen är hårdgjort bedöms dagvatten-mängderna inte öka nämnvärt med exploateringen. Det är dock viktigt att ny exploatering anpassas och omhändertar dagvatten enligt stadens riktlinjer för att nå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns flera platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Med exploateringen kommer infiltrations- och avrinningsförhållanden att förändras i området och hänsyn måste tas till dagvattnets naturliga flödesvägar vid planering och projektering.

Farligt gods och risk

De riskkällor som bedöms kunna påverka planområdet är Ulvsundavägen som är en farligt godsled, Tvärbanan Kistagrenen och Bromma Flygplats.

Länsstyrelsen rekommenderar en bebyggelsefri zon om minst 25 meter från vägkant med transport av farligt gods.

Bromma flygplats klassas som farlig verksamhet enligt lag om skydd mot olyckor (LSO) 2:4 och risker förknippade med flygtrafikens påverkan på omgivande bebyggelse bör utredas vidare, liksom verksamhetens påverkan på flygtrafiken.

Sociala frågor

Området ligger i dagsläget relativt isolerat i södra änden av Bromma blocks, omgärdat av starka barriärer i form av Ulvsundavägen och Flygplatsinfarten. Närområdet som i dagsläget förutom flygplatsen med tillhörande verksamheter mest rymmer handel och småindustri är under omvandling och kommer att få en större funktionsblandning. Området upplevs idag delvis som otryggt, och inte särskilt väl anpassat för gång- och cykeltrafik.

Service, idrott och kultur

Inom Bromma blocks finns handel både i form av dagligvaruhandel, sällanköpshandel och galleria med mindre butiker och restauranger. Två grundskolor är under planläggning på andra sidan Ulvsundavägen inom projekten Bällsta hamn och Betongblandaren 10 m fl.

Teknisk försörjning

All teknisk försörjning som behövs för fastigheten finns planerad i samband med det pågående byggprojektet.

Planförslaget

Planförslaget ska utreda möjligheten att öka byggrätten och delvis ändra användning inom fastigheten. Den gällande detaljplanen ger möjlighet till tre våningar centrum med tonvikt på shopping och ytterligare en till två våningar centrum utan handel. Planen bestämmer också att ett inomhustorg med minst 13 meter fri rumshöjd ska finnas vid fasad mot nordväst. Längs med Ulvsundavägen möjliggörs ett nytt parkeringshus med totalt sju våningar med inlastning i bottenvåningen.

Gällande plan preciserar inte ytterligare vad centrum får innehålla, utan den möjliggör både kontor, hotell och olika typer av service, bio och restauranger. Däremot innehåller planen preciseringar om minsta storlek och höjd för inomhustorg, höjder och utnyttjandegrad som kan begränsa möjligheten att upprätta en effektiv kontors- och hotellbyggnad.

Eftersom det finns ett behov av kontorslokaler med bra kommunikationer i Bromma, och det inte längre finns samma behov av utökade lokaler för handel så föreslås planen ändras så att den blir mer anpassad till kontor och hotell. Följande åtgärder ska prövas i planarbetet:

- utreda om användningsbestämmelser kan göras mer generella.
- utreda byggrättens höjder för att skapa en så stor kontorsarbetsplats som möjligt, för ett effektivt markanvändande och för att utnyttja den infrastruktur som redan finns på platsen.

- möjliggöra ytterligare byggnadselement som behövs för den nya funktionen, såsom utvändiga kommunikationstrappor till cykelparkering och nya glastak på innergårdar.
- se över vilka mindre avvikelser som givits bygglov för och bekräfta dessa i detaljplanen.

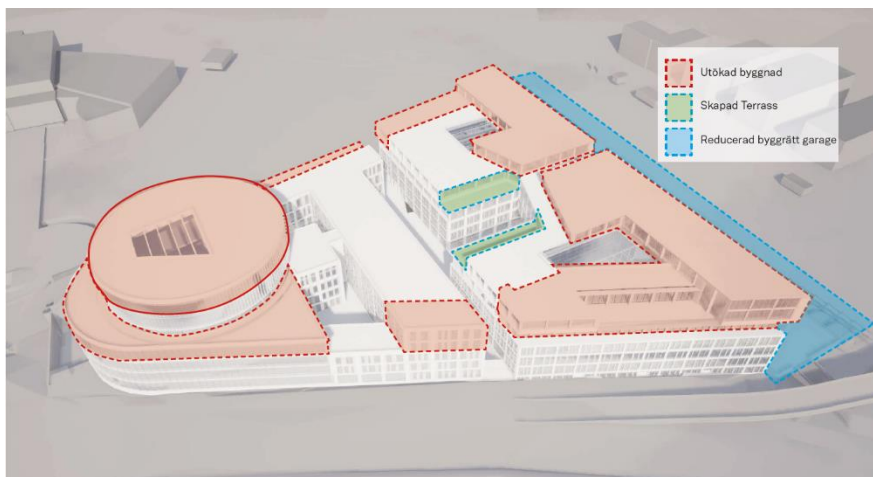


Illustration över den utökade byggrätt som föreslås i förhållande till gällande detaljplan.

Illustration: BAU

Genom föreslagna ändringar kan långsiktigt, mer rationella, flexibla och ändamålsenliga kontorsvåningsplan skapas, som över tid kan användas på flera sätt som t ex stora sammanhängande våningsplan, olika uppdelningar och möjlighet att tillskapa bullerskyddade uteterrasser.

Förslaget till utökad byggrätt ger sex till åtta våningar över mark med livsmedelsbutik i bottenvåningen och kontor och hotell ovanför. Under mark byggs parkeringsgarage i en våning. Höjderna ska i planarbetet prövas i stadsbilden i relation till omgivningarna och till pågående projekt i området.

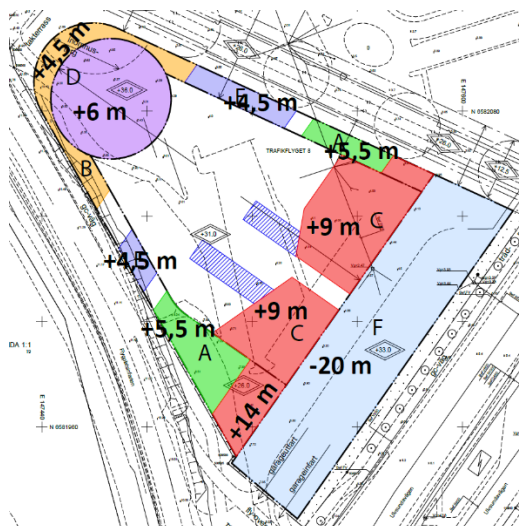
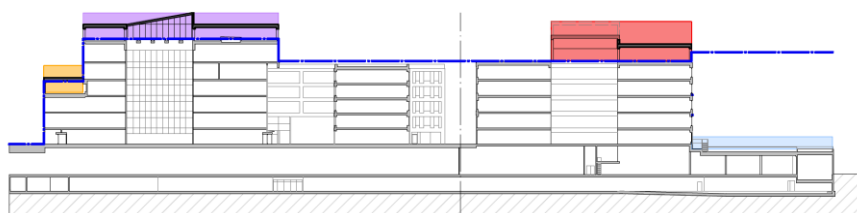


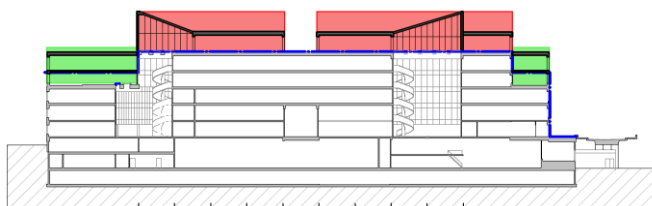
Illustration över vilka ytor i detaljplanen där totalhöjden föreslås höja/sänkas.

Illustration BAU



Sektion A-A som visar föreslagna höjningar och sänkningar av höjder i detaljplanen. Färgernas betydelse se föregående sida.

Illustration BAU



Sektion B-B som visar föreslagna höjningar och sänkningar av höjder i detaljplanen.

Illustration BAU

Tvärbanans funktion ska inte ändras, men den bygggrätt över spåret som planen medger ska utredas vidare, och tas bort om den inte är genomförbar.

De tillkommande förslagna volymerna (cirka 9 000 m²) är totalt väsentligt mindre än den bygggrättsvolym i parkeringshuset mot Ulvsundaleden (cirka 29 000 m²) som föreslås utgå.

Planarbetet har en snäv tidplan. Kan denna hållas kan de föreslagna ändringarna vävas samman med den nu pågående byggnationen och då skapas möjlighet att bygga den tillkommande kontorsvolymen resurs- och materialeffektivt, till exempel i en lätt konstruktion delvis i trä.



Illustration som visar byggnaden som den kan se ut med föreslagna planändringar. Illustration av intilliggande fastighet Trafikflyget 9 utgår från vad gällande detaljplan möjliggör.

Illustration BAU

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Platsen är ur bullerhänseende inte lämplig för bostäder då den är helt omgiven av starka bullerkällor i form av flygplatsen, Tvärbanan, Ulvsundavägen och Flygplatsinfarten. Därför bidrar detaljplanen inte till bostadsförsörjningen. Däremot kan den ses som ett komplement till ett flertal pågående bostadsprojekt i området.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Genom att tillföra moderna kontor och hotell i ett område som i dagsläget domineras av handel och har mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik ges näringslivet en möjlighet att utvecklas i ett område nära centrala Stockholm.

Kulturmiljö i en växande stad

Planområdet innehåller i dagsläget inga byggnader. Området gränsar till Bromma flygplats som har vissa kulturhistoriska värden. Föreslagen planändring bedöms inte ha några negativa konsekvenser för kulturmiljön.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Ur ett jämställdhetsperspektiv är det viktigt att i det fortsatta planarbetet bevaka frågor om trygghet och tillgänglighet till kollektivtrafiken, i synnerhet när det gäller hållplatsen inom planområdet. Även tillgänglighet för gående och cyklister till verksamheterna och tvärbanan är viktigt för jämställdheten.

Ur ett barnperspektiv är trygghet på tvärbane hållplatsen och hur den nås väsentlig, eftersom det planeras flera nya grundskolor i närheten.

Trafik och mobilitet

Planen omfattar del av Tvärbanans Kistagren med hållplats som håller på att byggas. Byggrätten för den kommer inte att förändras mot gällande detaljplan. Staden planerar en gång-och cykelbro som kommer att landa på spårvägsbron inom eller strax utanför planområdet. Det är viktigt att i det fortsatta planarbetet bevaka säkerheten för oskyddade trafikanter.

Biltrafik till garaget kommer att angöra fastigheten via Bromma blocks parkering och via den angränsande fastigheten Trafikflyget 9 enligt gällande detaljplan. Det är viktigt att bevaka tillgängligheten till garaget även när Trafikflyget 9 i framtiden bebyggs.

Inlastningen nås direkt från Flygplatsinfarten, och där planeras också en utfart från garaget.

Behovet av parkeringsplatser för bil kommer att minska betydligt när användningen för stor del av byggnaden ändras från handel till kontor och hotell, både för att kontor och hotell har lägre parkeringsbehov än handel och genom att de parkeringsplatser som byggs kan samnyttjas över dygnet. Därför avser inte NCC att bygga det sju våningar höga parkeringshuset mot Ulvsundavägen. Med användningen kontor bedöms behovet av cykelparkeringsplatser att öka, och cykelparkering ska finnas med i planförslaget.

Planen ger goda förutsättningar för att personer ska kunna ta sig till platsen med kollektivtrafik, cykel eller gående.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Byggrätten har samma fotavtryck som i gällande detaljplan och planen följer bebyggelsemönster som råder i resten av Bromma blocks, med större byggnadskroppar/hangar som en rygg mot Ulvsundavägen. Förslaget innebär att byggnadens fasader mot Flygplatsinfarten och Tvärspårvägen blir 1-3 våningar högre och att högsta totalhöjd ökar med cirka 6 meter. Det innebär också att det i tidigare detaljplan föreslagna parkeringshuset mot Ulvsundavägen inte byggs, med konsekvensen att fasaden mot Ulvsundavägen endast blir en våning och att kontorsfasaden är indragen cirka 30 meter i våningarna ovanför. Konsekvenserna för stadsbilden av de ökade höjderna och av att inte bygga parkeringshuset ska undersökas i planarbetet.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planområdet omfattar inte någon allmän platsmark. Användningen ger möjlighet både till kommersiella lokaler som till exempel ett gym, och icke kommersiella mötesplatser.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Inom Trafikflyget 8 finns inga befintliga ekosystemtjänster utan det handlar om att tillskapa nya. Det som ligger närmast till hands är reglerande ekosystemtjänster för t.ex. vattenreglering, skydd mot extrema väder och dagvattenhantering.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Det finns i dagsläget flera platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Med exploateringen kommer infiltrations- och avrinningsförhållanden att förändras i

området. Detta har utretts och beaktats i det förslag till dagvattenhantering som tagits fram i bygglovet.

Luftkvaliteten längs med Ulvsundavägen har förbättrats under de senaste 10 åren och kontoret bedömer att föreslagen byggnation på platsen inte riskerar att medföra att miljökvalitetsnormer för luft överskrids inom planområdet.

Frågor kring markföroreningar och risk har utretts i samband med bygglovet och de utredningarna ska beaktas, och vid behov uppdateras i planarbetet.

Teknisk försörjning

Den tekniska försörjningen till området bör vara säkerställd i och med bygglov och projektering av det pågående projektet.

Planprocess

Process

Planprocessen utförs med standardförfarande. Kontoret bedömer att nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden är vid antagande.

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.

Preliminär tidplan

Start-PM	September 2019
Samråd	November 2019
Granskning	Mars 2020
Antagande	Juni 2020

Planavtal

Planavtal har tecknats med NCC Property Sjuettioåtta AB m fl för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Kontoret ser positivt på att platsen kompletteras med kontor och hotell som ger ytterligare funktioner i området och kan ge bättre

underlag för serviceutbudet. Denna användning skulle aktivera platsen under större delen av dygnet jämfört med enbart handel.

Det aktuella planområdet är logistiskt utmanande då det ligger intill Ulvsundavägen, Bromma flygplats, befintligt köpcentrum och pågående byggnation av tvärbana.

I den fortsatta planprocessen måste frågor om byggnadshöjder, kopplingar till omgivningen, gestaltning, dagvattenhantering m.m studeras vidare.

För att det inte ska bli något glapp mellan det nu pågående bygget och de övre våningarna som möjliggörs genom denna detaljplan, och för att undvika för stora olägenheter av byggnation när Tvärbanans Kistagren tagits i drift är det angeläget att denna detaljplaneprocess drivs så effektivt och snabbt som möjligt. Därför har en tidsplan tagits fram som bygger på snabb ärendehantering i alla led.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT