

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

Antagande av förslag till detaljplan för fastigheten Trafikflyget 8 i stadsdelen Riksby (kontor, hotell, centrum, vård och parkering)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta förslag till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Karin Norlander

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en effektiv kontors- och hotellfastighet med livsmedelsbutik i bottenvåningen. Detaljplanen ska också möjliggöra för tvärbanan genom området.

Detaljplanen föreslås ge en byggrätt på upp till ca nio våningar, för kontor, centrum, hotell, vård och parkering. För att bryta ner skalan på byggnaden är det viktigt att byggnaden delas upp i flera huskroppar så att släpp och passager tillskapas.

Bygglov för bebyggelse på upp till åtta våningar innehållandes handel, kontor och hotell beviljades av SBN 2018-10-11 enligt gällande detaljplan. Byggaktören har påbörjat byggnation av projektet. Den aktuella planändringen handlar om ändrad användning, ökad byggrätt i de övre våningarna med möjlighet till ytterligare våningar i delar av byggnaden samt minskad byggrätt för parkering mot Ulvsundavägen.

Detaljplanen kommer att bidra till att området går från att vara ett industri- och externhandelsområde, med storskaliga trafikrum och stora parkeringsytor, till att bli ett mer urbant, tätt och funktionsblandat område. Bebyggelsen kommer skapa en ny årsring i området och tillföra fler funktioner som gör det levande större delen av dygnets timmar.

Detaljplanen sändes ut på samråd 2019-11-05 till 2019-12-17. Under samrådet inkom 21 yttranden. Detaljplanen sändes ut på

granskning 2020-03-18 till 2020-04-21. Under granskningen inkom 12 yttranden från remissinstanser, och ytterligare 5 yttranden har inkommit efter granskningen. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men några framförde synpunkter i sak: riksintresset för luftfart och påverkan på flygplatsens signalsystem, gång- och cykeltrafik, tillgänglighet, avfallshantering och skyfall. Efter granskningen har mindre justeringar av plankartan gjorts avseende höjder och utbredning. Justeringen bedöms inte vara en väsentlig ändring och inte heller påverka det allmänna intresset. Planbeskrivningen har kompletterats med information om påverkan på riksintresset för luftfart och bedömning är att planförslaget inte kommer att påverka riksintresset för luftfart.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden antar detaljplanen.

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en effektiv kontors- och hotellfastighet med livsmedelsbutik i bottenvåningen. Detaljplanen ska också medge den planerade tvärbanan genom området.

Detaljplanen föreslås ge en byggrätt på upp till +42,0 meter över nollplanet för kontor, centrum, hotell, vård och parkering. För att bryta ner skalan på byggnaden är det viktigt att byggnaden delas upp i flera huskroppar så att släpp och passager tillskapas.

Bakgrund

Den gällande detaljplanen som vann laga kraft 2009 för området upprättades ursprungligen för att bygga ut Bromma blocks med tillkommande detaljhandel. Idag råder enligt byggaktören brist på nyproducerade och effektiva kontor med bra kommunikations- och servicelägen samtidigt som utsikterna för detaljhandeln har försämrats sedan planen upprättades. Denna detaljplan har tagits fram i syfte att möjliggöra användningarna kontor, hotell, centrum, vård och parkering samt ytterligare byggrätt med 1-2 våningar i vissa delar (se bild nedan). Bygglov för bebyggelse på upp till åtta våningar innehållandes handel, kontor och hotell beviljades av SBN 2018-10-11, med ändringar 2019-03-28 och 2019-05-28. enligt gällande detaljplan. Byggaktören har påbörjat byggnationen inom fastigheten enligt gällande detaljplan.

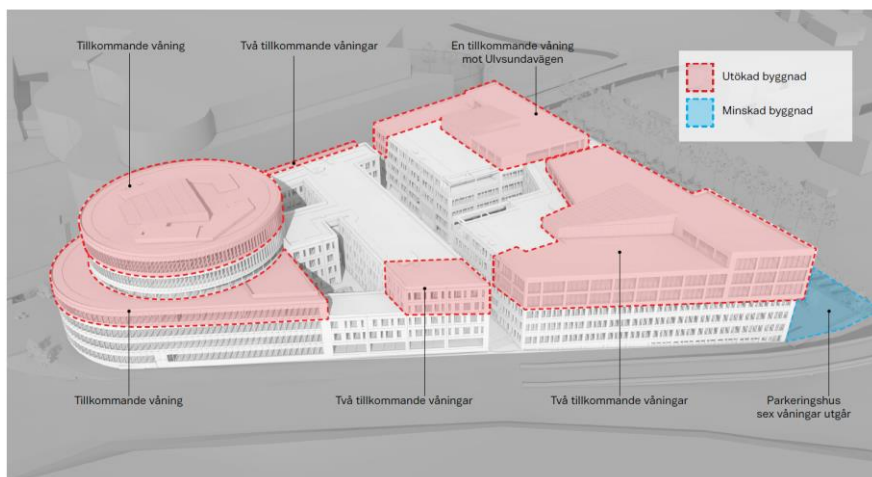
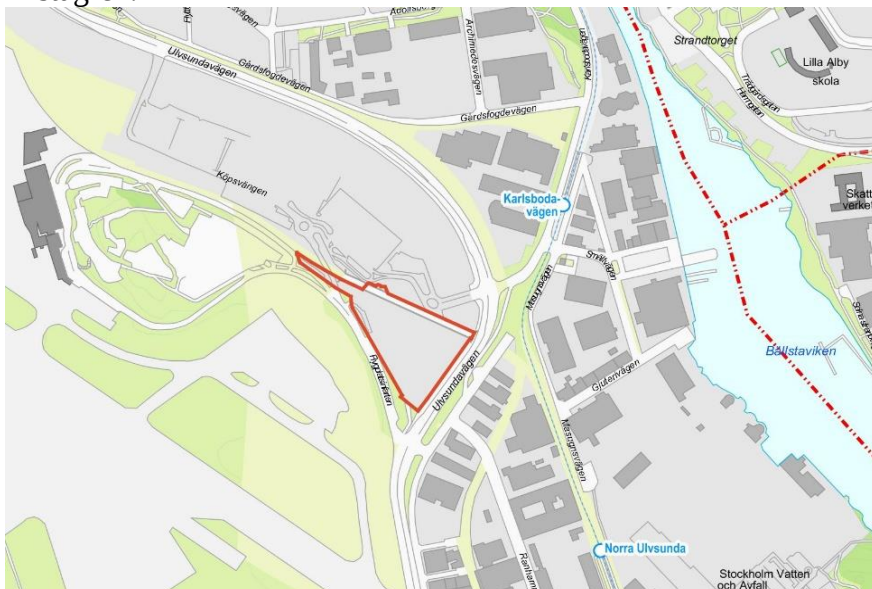


Illustration över den utökade byggrätt som föreslås i förhållande till gällande detaljplan, illustration BAU arkitekter.

Plandata

Detaljplanen omfattar hela fastigheten Trafikflyget 8 som är cirka 2,4 hektar stor. Fastigheten ligger i stadsdelen Riksby, mellan Ulvsunda industriområde, Mariehäll och Bromma flygplats. Den avgränsas av Flygplatsinfarten, Ulvsundavägen och intilliggande fastighet Trafikflyget 9.

Planområdet består idag av en byggarbetsplats. Grundläggning är klar och stomresning påbörjad för kontors- handels- och hotellbyggnad. Inom planområdet finns även en bro för tvärbanans Kistagren.



Karta som visar planområdets avgränsning.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller detaljplan för Etapp 3 av handelsområdet vid Bromma flygplats, Dp 2004-14499-54. Detaljplanen vann laga kraft 2009 och genomförandetiden har gått ut. Detaljplanen syftade till att möjliggöra en stor utökning av handelsområdet med cirka

70 000 m² BTA handel och ca 11 000 m² BTA för andra verksamheter, samt tvärbanans Kistagren.

Markägoförhållanden

Fastigheten Trafikflyget 8 är i privat ägo.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Planområdet är utpekade som ett stadsutvecklingsområde – omvandling i översiktsplanen. Det betyder ett område som föreslås omvandlas till blandad stadsbebyggelse. Projektet är i enlighet med översiktsplanens fyra stadsbyggnadsmål genom att det tillskapar nya kontorsarbetsplatser, hotell och dagligvaruhandel med mycket god tillgänglighet med kollektivtrafik, där människor från olika delar av staden kan mötas. Planen ger också förutsättningar för hållbara transporter.

Riksintressen

Planområdet gränsar till riksintressena för kommunikationer Bromma flygplats (luftfart) och Väg 279 – Ulvsundavägen enligt 3 kap. 8§, andra stycket miljöbalken (1998:808).

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Området är idag en del av ett storskaligt stads- och landskapsrum som domineras av flygfältet, de gamla flyghangarerna som byggts om för handel, de stora parkeringsytorna som hör till handelsområdet, flygplatsen samt trafikleden Ulvsundavägen.

Kulturmiljö

Fastigheten Trafikflyget 8 hörde ursprungligen till Bromma flygplatsområde. Inom fastigheten finns det ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Däremot finns det hangarer utanför planområdet som är särskilt kulturhistoriskt värdefulla. Två hangarer har klassificerats blå och en hangar har klassificerats grön, enligt Stadsmuseet.

Trafik och kollektivtrafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till länsväg 279 – Ulvsundavägen, som är en statlig väg med cykelpendlingsstråk samt farligt godsled. Planområdet angränsar även till Flygplatsinfarten som är gatan som leder in till Bromma flygplats.

Inom detaljplanen ligger delar av Köpsvängen. Köpsvängen utgör en koppling mellan Flygplatsinfarten och den stora markparkeringen vid Bromma blocks och aktuellt planområde.

Inom planområdet planeras det för en hållplats på tvärbanans Kistagren. Tvärbanan byggs ut i etapper och en spårvägsbro har redan byggts ut inom planområdet och över Ulvsundavägen. Trafik start på sträckan Norra Ulvsunda till Bromma flygplats planeras till år 2021. Tvärbanan är planlagd inom gällande plan som vann laga kraft 2009. Denna detaljplan ska möjliggöra för samma ändamål inom samma område.

Ett flertal busshållplatser är lokaliserade på omkringliggande gator. Dessa trafikeras av flera busslinjer som bland annat leder till Brommaplan, Sundbybergs centrum, Solna centrum, Akalla och Alvik.

Miljö

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

Vattenfrågor

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Ulvsundasjön. Planområdet utgörs nästan helt av fyllnadsmassor med underliggande lager av postglacial lera med undantag för den nordvästra delen som består av urberg med ett tunt lager av morän. Grundvattennivån inom planområdet är relativt hög. Möjligheten för vatten att infiltrera inom planområdet är begränsad.

Norr om planområdet ligger en naturlig dalgång för allt flöde från Bromma flygfält.

Riskfrågor

Förorenad mark och grundvatten

I samband med miljötekniska markundersökningar har en mängd föroreningar upptäckts i mark och grundvatten inom fastigheten. Marken är nu sanerad till mindre känslig markanvändning och slutrapport är inlämnad och godkänd av miljöförvaltningen som är tillsynsmyndighet.

Risk

Detaljplaneområdet förknippas med tre olika riskkällor i form av Ulvsundavägen, Stockholm Bromma Airport och tvärbanans framtida Kista-gren.

Ulvsundavägen utgör en primär transportled för farligt gods där alla farligt godskategorier tillåts och således kan komma att trafikera vägnivån i framtiden.

Service

Planområdet angränsar till Bromma blocks, där det 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 (dnr 2018-10844) och Betongblandaren 10 m fl (dnr 2017-11601).

Planförslaget

På aktuell fastighet planeras det för en kontorsbyggnad med en total BTA på cirka 90 000 m² med inslag av handel, vård och hotell. Byggnaden är tänkt att delas upp i enskilda huskroppar med olika höjd (2-9 våningar). Byggnaden har en högre huskropp mot Bromma blocks och flygplatsen och en lägre huskropp mot Ulvsundavägen. Mellan huskropparna skapas passager och innegårdar där de flesta entréer till kontor, vård och hotell är belägna. I byggnadens mittendel föreslås hotellverksamhet. Hotellverksamheten vänder sig mot ljusgården och passagen genom byggnaden. Mot tvärbanans och perrongens nivå (ca +12,5 meter över nollplan) ska byggnadens huvudentréer för kontor, hotell samt entré till livsmedelsbutik finnas. Livsmedelsbutiken föreslås ha sin huvudentré från handelstorget, mellan Trafikflyget 8 och 9. Inom den huskropp som vänder sig mot tvärbanan ska våningsplanet som är i höjd med tvärbanan inhysa lokaler för handel.



Situationsplan som visar föreslagen bebyggelse, illustration BAU arkitekter.

Största delen av parkeringen är placerad i en garagevåning, som nås från Karlsbodakorsningen (korsningen Karlsbodavägen och Ulvsundavägen) samt via Bromma blocks interna parkeringsgata.

Ett öppet parkeringsdäck samt angöring för gods föreslås i byggnadens lägre huskropp mot Ulvsundavägen.

Planen reglerar att byggnaden ska delas upp vertikalt i flera huskroppar. Syftet är att visuellt bryta upp byggnaden för att skapa en mänsklig skala mot Flygplatsinfarten och tvärbanan, där många människor kommer att vistas. Syftet är även att möjliggöra för besökare till fastigheten att kunna ta sig från Ulvsundavägen, via trappan, till byggnaden eller tvärbanan.



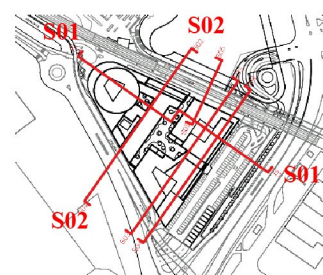
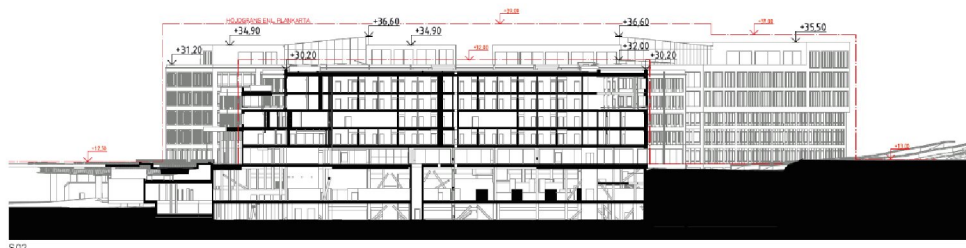
Bild visar byggnaden från Ulvsundavägen. Ulvsundavägen samt parkeringsgaraget som syns i förgrunden och kontoren i bakgrunden. Till vänster i bild skymtar den planerade fly-over bron längs med Flygplatsinfarten. Illustration BAU arkitekter.

För att aktivera viktiga målpunkter ska entréer finnas till verksamheter och publika lokaler i bottenvåning mot handelstorget samt våningsplanet i nivå med tvärbanans perrong. Fasaderna ska i dessa lägen gestaltas med omsorg och tåla det slitage som ett stort flöde av människor kan medföra på dessa platser.



Bild visar byggnaden från tvärbanan. Illustration BAU arkitekter.

Inom Trafikflyget 8 planeras för ett parkeringsgarage samt parkeringsdäck närmast Ulvsundavägen. Inom Trafikflyget 8 planeras för 665 parkeringsplatser. Utöver dessa platser finns avtal om att kunder till kvarterets dagligvarubutik får nyttja 150 platser på markparkeringen framför Trafikflyget 8. Mot bakgrund av en god tillgänglighet till kollektivtrafik bedöms antalet parkeringsplatser täcka verksamhetens behov. Det planeras även för cirka 1100 cykelparkeringsplatser inom och strax utanför planområdet.



Sektion S01 visar ett nord-sydligt snitt genom byggnaden och sektion S02 visar ett öst-västligt snitt genom byggnaden

Planförslagets konsekvenser

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. 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, riksintressen, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

En växande stad

Näringsliv och kompetensförsörjning

Detaljplanen möjliggör för ett varierat innehåll, med verksamheter såsom kontor, hotell och vård. Bebyggelsen kommer på så sätt tillföra fler funktioner i området och bidra till att fler arbetsplatser tillkommer.

Kulturmiljö i en växande stad

Byggnaden är högre i jämförelse med den bebyggelse som finns i området idag, vilket gör att byggnaden kommer att bli synlig från

olika håll, både för flygresenärer från luften, söderut från Ulvsundavägen och norrifrån från Karlsbodavägen. Området är tänkt att omvandlas och utvecklas och detaljplaneprojekt pågår i området. När området är fullt utbyggt kommer föreslagen byggnad att smälta in i en mer urban, tät och blandad stadsmiljö.

Bedömningen är att den nya bebyggelsen inte har någon betydande miljöpåverkan ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad
Tillkommande bebyggelse och infrastruktur kommer bidra till att området går från att vara ett industri- och externhandelsområde, med storskaliga trafikrum och stora parkeringsytor, till att bli ett mer urbant, tätt och funktionsblandat område.

Trygghet

Bebyggelsen kommer skapa en ny årsring i området och tillföra fler funktioner som gör det levande en större del av dygnets timmar, vilket kan skapa en ökad trygghet i området.

Jämställdhet

Detaljplanen möjliggör blandade användningar, såsom både handel, vård och kontor. Användningarna skapar lika möjligheter för kvinnor och män att arbeta och verka inom området. Detaljplanen möjliggör för människor att ta sig till- och från området både kollektivt, med bil och cykel. Detta skapar lika möjligheter för kvinnor och män att ta sig till- och från området.

Trafik och mobilitet

Detaljplanen berör ingen allmän plats. Detaljplanen möjliggör för utbyggnad av tvärbanans Kistagren, vilket kommer att öka tillgängligheten till området för resenärer med kollektivtrafik. Detaljplanen möjliggör att passager skapas mellan tvärbanan, Flygplatsinfarten och Ulvsundavägen, vilket gör området blir mer tillgängligt för gående och rörelsehindrade.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Byggnaden föreslås att delas upp i flera huskroppar med släpp och passager, vilket skapar en mer mänsklig skala mot Flygplatsinfarten och tvärbanan, i ett område som idag kan uppfattas som storskaligt. Detaljplanen reglerar material och entréer i bottenvåningarna, vilket kan bidra till aktiva bottenvåningar och en god arkitektur.

Den nya bebyggelsen skapar en vägg intill Ulvsundavägen och bidrar på så sätt till ett mer integrerat trafikrum. På lång sikt medför detta förutsättningar för Ulvsundavägen att omvandlas till ett mer urbant stråk.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Det finns begränsat med utrymme för dagvattenlösningar i marknivå, då nästan hela planområdet exploateras. Rening och fördröjning av dagvatten föreslås därför på tak och bjälklag. Dagvattenlösningarna fördelas över hela fastigheten och kan omhänderta nästan allt regn som faller på tak, parkering och torgytor.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Risken för översvämning bedöms vara låg inom Trafikflyget 8. Med föreslagen bebyggelse tillförs ytor så att dagvatten kan infiltreras, fördröjas och renas, vilket kan bidra med att statusen i recipienten har möjlighet att förbättras. Planförslaget bedöms inte leda till att miljö kvalitetsnormer för vatten överskrids.

Föreslagen byggnation bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids inom planområdet.

I samband med miljötekniska markundersökningar har en mängd föroreningar upptäckts i mark och grundvatten inom fastigheten. Marken är nu sanerad till mindre känslig markanvändning och slutrapport är inlämnad och godkänd av miljöförvaltningen som är tillsynsmyndighet (se rapport Orbicon 2019-06-25).

Nivån på växlande elektromagnetiska fält, från tvärbanan, kommer att ligga under Stockholms stads riktvärde för elektromagnetiska fält med årsmedelvärde 0,4 µT.

Risk

Med anledning av farligt gods trafik på Ulvsundavägen har riskreducerande åtgärder inarbetats i planförslaget. En bedömning har gjorts att föreslagen bebyggelse är fullt genomförbar ur risksynpunkt.

Flygtrafik innebär viss risk för allmänheten, i synnerhet i närområdet till plats för start och landning. Med stöd av Trafikverkets egna kvantifieringar och värderingar av risknivåerna bedöms risknivån i området vara acceptabel utan införande av riskreducerande åtgärder.

Eftersom tvärbanebron är byggd och grundläggning av byggnad på Trafikflyget 8 påbörjats, har risker kopplat till tvärbanan hanterats i tidigare planarbete, projektering och bygglov.

Riksintressen

En påverkansanalys har tagits fram som redovisar planförslagets konsekvenser på riksintresset för luftfart Bromma flygplats. En bedömning har gjorts att planförslaget inte kommer att påverka riksintresset för luftfart. Riksintresset för kommunikationer med avseende på väg 279 bedöms inte påverkas av planförslaget. Samma bedömning har gjorts av Länsstyrelsen och Storstockholms brandförsvär.

Teknisk försörjning

Anslutning för dagvatten kan anordnas till fastigheten, dels mot Flygplatsinfarten dels mot Ulvsundavägen. Vattenanslutning kan beredas genom befintlig vattenledning i Ulvsundavägen. Anslutning till spillvattenledning kan antingen ske till planerad ledning i Flygplatsinfarten eller befintlig ledning i Ulvsundavägen.

Planprocess

Process

Detaljplanen har bedrivits med standardförfarande. Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2019-11-05 till 2019-12-17. Samrådsmöte hölls 2019-11-20 i FYRKANTEN i Tekniska nämndhuset på Flemminggatan 4. Till samrådsmötet kom inga besökare, endast stadens tjänstemän och byggaktörens representanter närvarade. Under samrådet inkom 21 yttranden.

Detaljplanen sändes ut på granskning 2020-03-18 till 2020-04-21. Under granskningen inkom 12 yttranden från remissinstanser och ytterligare 5 yttranden har inkommit efter granskningen. Inga boende eller sakägare framförde synpunkter under granskningen.

Samlade synpunkter

Under samrådet inkom synpunkter i sak, framför allt vad gäller skyfall och översvänningsrisk, dagvattenhantering, risk, vibrationer samt påverkan på flygplatsens verksamhet. De sakägare och övriga boende som inkommit med yttrande framförde synpunkter på främst trafiksituationen i området. Efter samrådet kompletterades utredningar och planbeskrivning och plankarta justerades så att frågor om risk, riksintresset för luftfart, stomljud och vibrationer, dagvatten- och skyfall, tillgänglighet och parkering och föroreningar förtydligades. Syftet med detaljplanen förtydligades och användningen vård och elnätstation tillkom i plankartan.

Under granskningen inkom synpunkter på riksintresset för luftfart och påverkan på flygplatsens signalsystem, gång- och cykeltrafik, tillgänglighet, avfallshantering och skyfall. Efter granskningen har mindre justeringar av plankartan gjorts, i fråga om höjder och volymer, för att möjliggöra det bygglov som givits för byggnaden. Justeringen bedöms inte vara en väsentlig ändring och inte heller påverka det allmänna intresset.

Från de inkomna synpunkterna i samråd och granskning har intressekonflikter mellan hur vissa frågor har hanterats i bygglovet som givits utifrån gällande detaljplan och hur de hanterats idag kunnat identifieras. Det handlar bland annat om hantering av skyfall och översvämningar samt effekten av klimatförändringar. Till exempel har möjligheten att reglera ytlig avrinning inom fastigheten försvårats med anledning av att bygglov givits för byggnad inom hela fastigheten och byggnation påbörjats. Staden har gjort bedömningen att det är viktigt att detaljplanen inte strider mot det bygglov som givits, för att förhindra att byggnaden blir planstridig.

Länsstyrelsen har haft synpunkter på att detaljplanen kan komma att påverka riksintresset för luftfart. Efter granskningen har stadsbyggnadskontoret tagit fram en påverkansanalys som visar att byggnationen inte har en signifikant påverkan på flygradiotäckningen vid Bromma flygplats. Luftfartsverket har granskat analysen och gör samma bedömning. Efter granskning har även NCC via konsulten Indra tagit fram en fördjupad analys av byggnationens påverkan på flygplatsens antennsystem och navigation. Utredningen visar att byggnationen inte har en signifikant påverkan på antennsystemet eller navigationen. Swedavia har granskat analysen och inkommit med ytterligare ett yttrande daterat (2020-08-11). I yttrandet accepterar Swedavia förslaget till detaljplan. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att erforderliga åtgärder har vidtagits för att säkerställa att byggnationen inte påverkar riksintresset för luftfart.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Bygglov för bebyggelse på fastigheten enligt detaljplanen som vann laga kraft 2009 beviljades av SBN 2018-10-11. Bygglov gavs för en byggnad med samma utbredning men med en något lägre höjd än byggrätten i detta planförslag.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i enlighet med kontoret i september 2019 att påbörja planarbete för Trafikflyget 8.

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.

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Detaljplanen möjliggör för en större andel kontorsanvändning än vad gällande plan medger. Användningen kontor samt tillägget av användningarna vård och hotell bedöms bidra till att området blir ett mer blandat område och levande en större del av dygnets alla timmar. Förslaget bedöms även bidra till att fler arbetsplatser kan tillskapas i området.

I detaljplanen har byggrätt för parkering mot Ulvsundavägen minskats i jämförelse med gällande plan. Med anledning av god kollektivtrafikförsörjning anses förslaget därmed bidra till ett mer hållbart resande.

Detaljplanen möjliggör en bebyggelse som kan bli 1-2 våningar högre, än vad gällande plan anger idag. Trots att byggnaden kommer bli högre i jämförelse med den bebyggelse som finns i området idag, bedöms byggnaden vara anpassad för att fungera väl i en framtida, mer stadsmässig miljö.

Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget ligger i linje med stadens tankar om områdets utveckling och föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta förslaget till detaljplan.

SLUT