

Handläggare
Josephine Croce
08 508 265 12

Till
Exploateringsnämnden
2024-05-16

Markanvisning för hotell-, restaurang- och kontorsändamål inom fastigheten Trafikflyget 4 i Riksby till Trafikflyget 4 i Stockholm AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för hotell-, restaurang- och kontorsändamål inom fastigheten Trafikflyget 4 till Trafikflyget 4 i Stockholm AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Matilda Lewis
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projekt väst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
josephine.croce@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Trafikflyget 4 i Stockholm AB har inkommit med en ansökan om markanvisning på befintlig tomträtt för tillbyggnad av en hotell- och restaurangdel med möjlighet till kontor om cirka 2 700 BTA kvm i stadsdelen Riksby.

Fastigheten är upplåten med tomträtt till Trafikflyget 4 i Stockholm AB, vilket i sin tur ägs av Midstar Hotels AB. Midstar Hotels AB äger och utvecklar hotellfastigheter i Norden.

Marken avses även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett visst överskott till staden eftersom de ökade inkomsterna i tomträttsavgälder överskrider investeringsutgifterna.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, det vill säga lägre än 10 miljoner kronor. Investeringsutgifterna avser främst byggnation av torg.

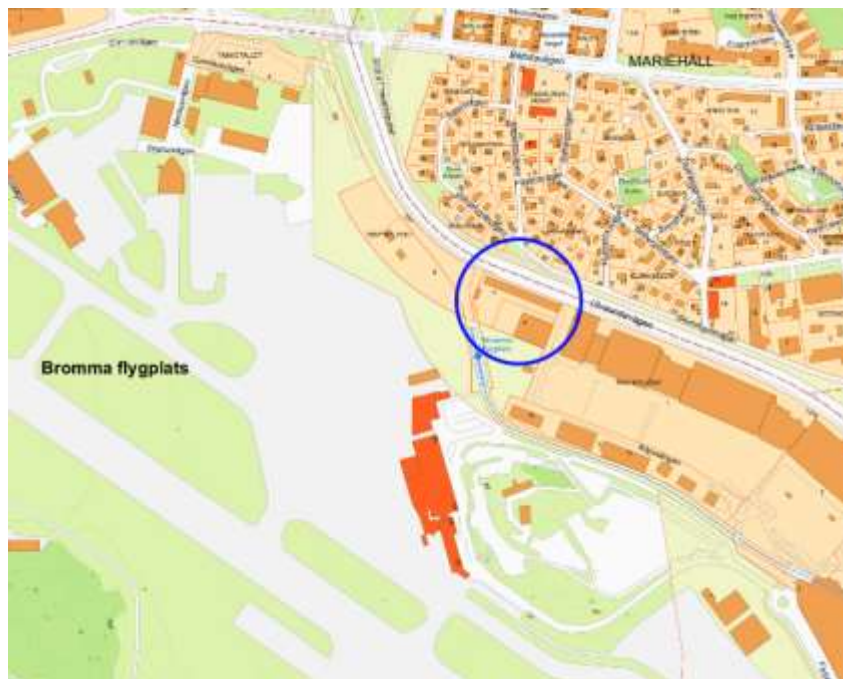
Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att utgöra ett bra komplement till det hotell som drivs på fastigheten idag samt bidra till en mer levande stadsmiljö i och med omvandling av utemiljön samt upprustning av allmän platsmark. Projektet ligger i ett kollektivtrafikhärläge och ger ett visst ekonomiskt överskott till staden.

Bakgrund till markanvisningen

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten Trafikflyget 4 är avsedd för kontor, hotell och handel. Fastigheten är cirka 4 800 kvadratmeter varav befintlig bebyggelse upptar cirka 1 400 kvadratmeter av fastighetens yta. Övrig yta på fastigheten används i dagsläget som genomfart och markparkering för gäster och kunder till kontor, hotell och handel.

Kontoret föreslår direktanvisning till befintlig tomträttsinnehavare.



Figur 1. Översiktskarta. Trafikflyget 4 markerad med blå cirkel.

Trafikflyget 4 i Stockholm AB (org.nr. 556743-0235), nedan kallat Bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning på befintlig tomträtt.

Fastigheten ingick ursprungligen i Bromma flygplatsområde. Den befintliga byggnaden byggdes 1946 som huvudkontor för ett flygbolag, AB Aerotransport, och har därefter även fungerat som huvudkontor för SAS.

Bolaget ägs av Midstar Hotels AB vilket är ett bolag som investerar i hotellfastigheter i Norden.

Kontroll har gjorts av Bolagets kreditvärdighet och finansiella situation. Byggaktörens genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens markanvisningspolicy har bedömts. Byggaktörens genomförandeförmåga har bedömts vara tillfredställande.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

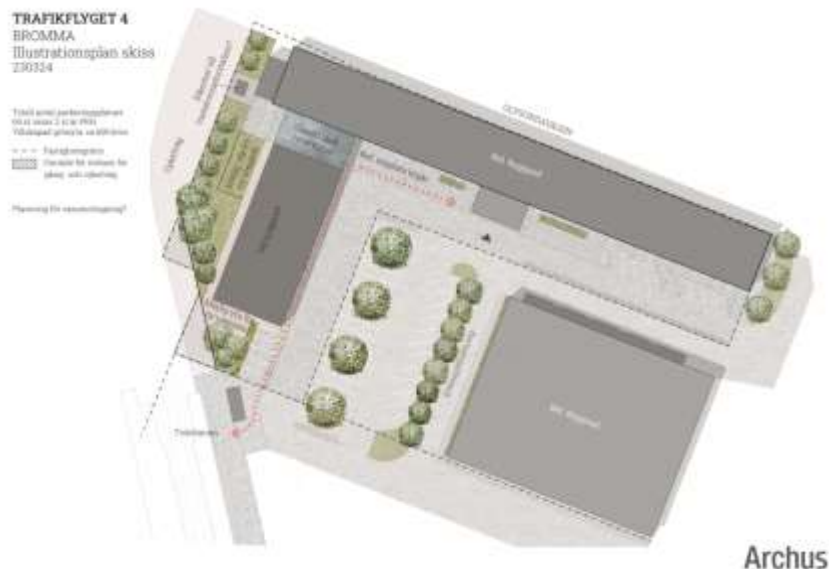
Markanvisning

Förslaget innehåller tillbyggnad på befintlig bebyggelse med cirka 2 700 kvm BTA för en hotell- och restaurangdel med möjlighet till kontor. Förslaget innebär att det skapas möjlighet till cirka 60 nya arbetsplatser.



Figur 2. Ortofoto över projektområdet. Fastigheten är markerad i röd, tillbyggnaden i blå och området för det tilltänkta torget är markerat i gult.

Skissen nedan visar i stora drag bolagets förslag till projektets utformning.



Figur 3. Bolagets illustrationsplan över tillbyggnaden.

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken avses fortsättningsvis upplåtas med tomträtt.

Kontoret föreslår att markanvisningsavtal tecknas med Bolaget enligt detta utlåtande. Förutom standardskrivningar säger avtalet att skyfallshantering inom fastigheten och åtgärder för att förhindra negativ påverkan på omkringliggande fastigheter särskilt ska beaktas. Vidare säger avtalet att Bolaget ska samarbeta med staden kring frågan om åtkomst till teknikbyggnaden inom Trafikflyget 6 på andra sidan tvärbanespåret samt att angöring till befintlig elnätsstation inom Trafikflyget 4 ska säkerställas inom detaljplanen.

Avgälden för hotell ska uppgå till 204 kr/kvm/år BTA med värdetidpunkt 2023-05-01. Avgälden för kontor ska uppgå till 243 kr/kvm/år BTA med värdetidpunkt 2023-05-01.

Expertrådet har behandlat ärendet 2024-04-18 (dnr E2023-01548).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 miljoner kronor varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret.

Marken ska även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt. Tilläggsavtal till tomträttsavtal ska tecknas.

Den största utgiften är uppförandet av ett torg om cirka 1000 kvadratmeter invid den tilltänkta tvärbanestationen nära hotellet. Den nya exploateringen vid hotellet och tvärbanestationen kommer öka vistelsen i området. Den nya stationen är färdigställd, men intilliggande ytor är inte iordninggjorda. Det föreslagna torget kan bidra med orienterbarhet och god stadsmiljö. I övrigt finns all infrastruktur i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggandet av tillbyggnaden.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett visst överskott till staden i form av ökade tomträttsavgälder.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Projektet möjliggör värdeskapande kompletteringar i ett kollektivtrafiknära läge.

Arbetsplatser och lokaler

Förslaget innebär att det skapas möjlighet till cirka 60 nya arbetsplatser baserat på 2000 kvadratmeter BTA för hotell och 150 kvadratmeter LOA för nyproducerat kontor.

Social hållbarhet

Projektet kommer att utföra en SVA-analys.

Området består idag av hårdgjorda ytor med handel och parkeringsplatser utan någon bostadsbebyggelse eller grönytor. Projektet bidrar till att skapa mer attraktiva miljöer i en etablerad målpunkt som idag är bilberoende. Genom att tillskapa ett torg

vid den nya tvärbanestationen samtidigt som bolaget omvandlar utemiljön vid hotellet bidrar projektet till flera värden i form av trygghet och attraktivitet samt en större målpunkt för de icke bilresande.

Nedan beskrivs hur förslaget bidrar till stadens mål om ökad tillgänglighet och jämställdhet samt förslagets påverkan på barn.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har inga terrängskillnader.

Barnrättsperspektivet

Kontoret bedömer att projektet inte får någon negativ påverkan på barn och barnens miljö.

Jämställdhet och trygghet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Miljömässig hållbarhet

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Fastigheten ligger nära Bromma flygplats och det har förmodligen förekommit grafisk industriverksamhet i området. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är skyfall, dagvatten, markföroreningar och buller.

I den befintliga byggnaden på fastigheten finns ett utpekad potentiellt förorenat markobjekt. Det förekommer även bilparkering inom området. Förekomst av förorening kan därför inte uteslutas. Markföroreningar behöver tas om hand på samma

sätt som i alla projekt, man behöver visa att detaljplan är lämplig för föreslagen bebyggelse och detta görs genom en undersökning. Om undersökning påvisar föroreningar behöver sanering ske. Tomträttshavaren bär ansvaret för efterbehandlingsåtgärder av föroreningar inom fastigheten.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på vattenskyddsområde, miljökvalitetsnormer, fornlämningar, stads- och landskapsbild, grön- och blåstrukturen eller rekreativa värden. Det tillförs viss växtlighet till området som idag är helt hårdgjort.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den del av fastigheten som föreslås för markanvisning utgörs av hårdgjord yta, varför det inte är aktuellt med kompensation.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 28 månader räknat från ett godkänt start-PM till laga kraft. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2027 och tillbyggnaden bedöms stå klar till år 2029.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Några större risker med planering och genomförande bedöms inte föreligga. Fastigheten ligger precis intill Bromma flygplats samt en tvärbanestation. En flyghinderanalys kan komma att behövas och eventuella risker med närheten till tvärbanestationen behöver utredas under planprocessen. Byggaktörens bebyggelse planeras på befintlig kvartersmark. Stadens torg planeras på det som idag är ett trafikområde. Kontoret har kontaktat trafikkontoret som inte hade något att erinra mot föreslagen planändring.

Stockholm Exergi ska eventuellt försörja Solvallastaden och Bällsta IP med fjärrvärme. Ett av alternativen att förlägga

fjärrvärmeledningen påverkar projektområdet. Stockholm Exergi och Staden har fört samtal om detta och projekten kommer samordnas.

Den största osäkerheten vad gäller att hålla uppsatt tidplan för byggstart är när en ny detaljplan kan upprättas och vinna laga kraft.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som ser positivt på förslaget. Ett start-PM planerar att lyftas till stadsbyggnadsnämnden 2024-05-23.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Bromma stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten i området.

Slut