

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Riksby 1:3 m.fl i stadsdelen Bällsta, S-Dp 2017-06421

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att anlägga en ny idrottsplats, Bällsta IP, inom området runt Bällsta gård. Ambitionen är att Bällsta IP ska fungera som ett idrottscentrum för västra delen av Stockholm. Idrottsplatsen föreslås innehålla en komplett friidrottshall, en 11-spelsplan för fotboll med konstgräs, samt en utomhusarena för friidrott. Anläggningen ska även innehålla goda möjligheter till spontanidrott och rekreation. Den mest värdefulla naturen ska bevaras såsom den centrala allén, skogsdungen och läplanteringar runt Bällsta gård. Målet är att Bällsta IP ska upplevas inbjudande och öppen för alla, inte bara för den organiserade idrotten. Detaljplanen ska stärka Bällsta gård som lokal målpunkt och bevara samt tillgängliggöra platsens kulturhistoriska värden.

Snöupplaget som i dagsläget finns längs med Bällstavägen kommer flyttas till väster om friidrottsplatsen.

Satsningen på Bällsta IP ligger i linje med stadens mål och det idrottspolitiska programmet att få fler invånare i Stockholm fysiskt aktiva. Staden ska kunna erbjuda alla stadens invånare, oavsett kön, ålder, funktionsnedsättning och etnisk och socioekonomisk bakgrund, möjligheter till träning. Befolkningen i Stockholm växer snabbt och planförslaget blir ett viktigt bidrag för att uppfylla behovet av nya idrottsanläggningar och för att åstadkomma en meningsfull fritid och god hälsa för idrottsintresserade i alla åldrar.

Byggaktör är fastighetskontoret. All mark ägs av Stockholms stad. Markanvisning för idrottsplats inom området beslutades i exploateringsnämnden 2017-04-06 (Dnr E2017-00680). Området är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

Tidplan

Samråd: 2020-02-11 – 2020-03-23

Granskning: augusti 2020

Antagande: december 2020

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	8
Landskapsbild.....	8
Naturvärden.....	9
Kultuhistoriskt värdefull miljö	11
Geotekniska förhållanden.....	14
Hydrologiska förhållanden	14
Dagvatten	14
Gator och trafik	15
Störningar och risker	16
Planförslag	18
Nytt idrottsområde	18
Gator och trafik	22
Konsekvenser	23
Behovsbedömning	23
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	24
Kultuhistoriskt värdefull miljö	26
Landskapsbild.....	27
Naturvärden.....	28
Rekreation och upplevelsevärden	28
Trafik.....	29
Störningar och risker	30
Barnkonsekvenser	31
Tidplan	31
Genomförande	31
Organisatoriska frågor	31
Verkan på befintliga detaljplaner	32
Fastighetsrättsliga frågor	32
Fastighetsbildning.....	32
Ekonomiska frågor.....	33
Genomförandetid	34

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:

- *Landskapsanalys Bällsta IP* (Ekologigruppen, 2017-04-05)
- *Miljöteknisk markundersökning* (WSP 2017-12-08)
- *Bällsta gård, antikvarisk förundersökning* (Topia landskapsarkitekter & AIX, 2017-11-23)
- *Trafikutredning Bällsta IP* (Tyréns, 2019-09-18)
- *Bullerutredning Bällsta IP* (Akustikmiljö, 2019-10-02)
- *Antikvarisk konsekvensanalys Bällsta IP* (AIX, 2019-10-04)
- *Landskapsanalys och NVI med konsekvensanalys för Bällsta IP* (Ekologigruppen, 2019-11-20)
- *Dagvattenutredning* (WSP 2019-12-20)
- *Projekterings-PM – Geoteknik* (WSP, 2017-11-13 Rev 2020-01-09)

Övrigt underlag

- *Bällsta Idrottsplats - Illustrationsmaterial* (AIX Arkitekter, 2019-12-18)

Medverkande

Planen är framtagen av Thomas Jansson på stadsbyggnadskontoret och Jose Sterling på stadsmätningen.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att utveckla Bällsta IP till en komplett idrottsanläggning som kan nyttjas av allmänhet, skola, fritidsverksamhet och föreningar. Målet är att Bällsta IP ska utgöra ett idrottscentrum för västra delen av Stockholm. Inom planområdet planeras en friidrottsplats med naturgräs, en inomhushall för friidrott samt en fullstor fotbollsplan med konstgräs. Det ska även ges plats för spontanidrott, lek och rekreation. Förutom att fylla ett stort behov för idrottsändamål ska området ha en fortsatt grön karaktär och upplevas tillgängligt för allmänheten med bra kopplingar för gång och cykel genom området. Ca 200 parkeringsplatser för bil är planerade inom området. Förutom att utveckla området med idrott och vardagsrekreation ska detaljplanen även stärka Bällsta gård som

lokal målpunkt och bevara samt tillgängliggöra platsens kulturhistoriska värden.

Plandata

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet består av fastigheterna Bällsta 1:13 och del av Riksby 1:3, och är ca 10 ha stort. Det är avgränsat av Bällstavägen och Bromma flygplats i söder, i öster av Mjölvägen och i norr av Skorpvägen förutom där småhusträdgårdar utgör gränsen. I väster går gränsen över den öppna gräsytan som ansluter till Sundby friområde. All mark ägs i dagsläget av Stockholms stad.

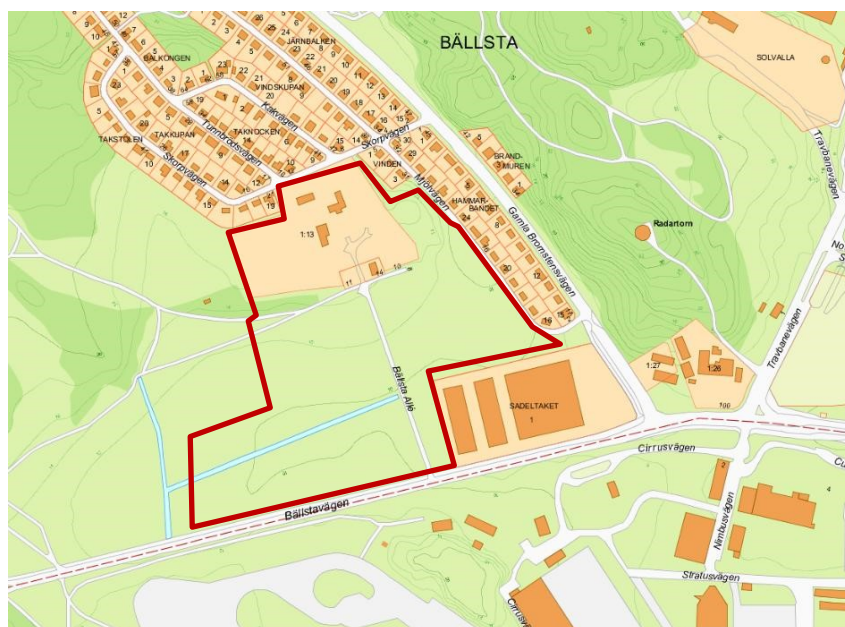


Bild 1. Karta över planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen från 2018 är större delen av planområdet vid Bällsta markerat som ett område med mycket stora utvecklingsmöjligheter. Det föreslås att området ska utvecklas till blandad stadsbebyggelse samtidigt som de gröna kvaliteterna ska utvecklas och öppnar för helt eller delvis ändrad markanvändning. Både Bällstavägen och Gamla Bromstensvägen föreslås på kort eller lång sikt omvandlas till stadsgata.

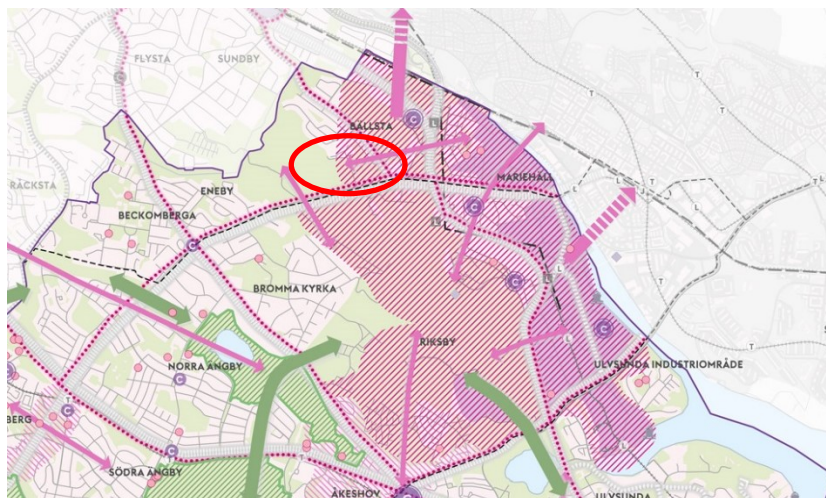


Bild 2. Utdrag ur Stockholms översiktsplan som visar stadsutvecklingsområden, noder och tyngdpunkter. Aktuell plans läge markeras med röd cirkel.

Gällande detaljplan och andra projekt i närområdet

Det aktuella planområdet är inte detaljplanlagt sedan tidigare. På fastigheten Sadeltaket 1 (tidigare del av Riksby 1:3) direkt söder om planområdet har bygghandeln Ekesiöö byggt en ny bygghandel med tillhörande ytor och parkering.



Bild 3. Gränsen för planområdet från start-PM markerat med rött raster. Till höger om Bällsta IP syns fastigheten Sadeltaket 1 som inrymmer Ekesiöös byggvaruhus.

Kring planområdet pågår också idag flera andra planeringsprojekt av olika storlek, som tillsammans bidrar till en större stadsomvandling av närområdet. Totalt sett pågår idag planering för ny infrastruktur och ca 5000 nya bostäder, med skolor, verksamheter m.m. inom ca 1500 meters radie från planområdet.

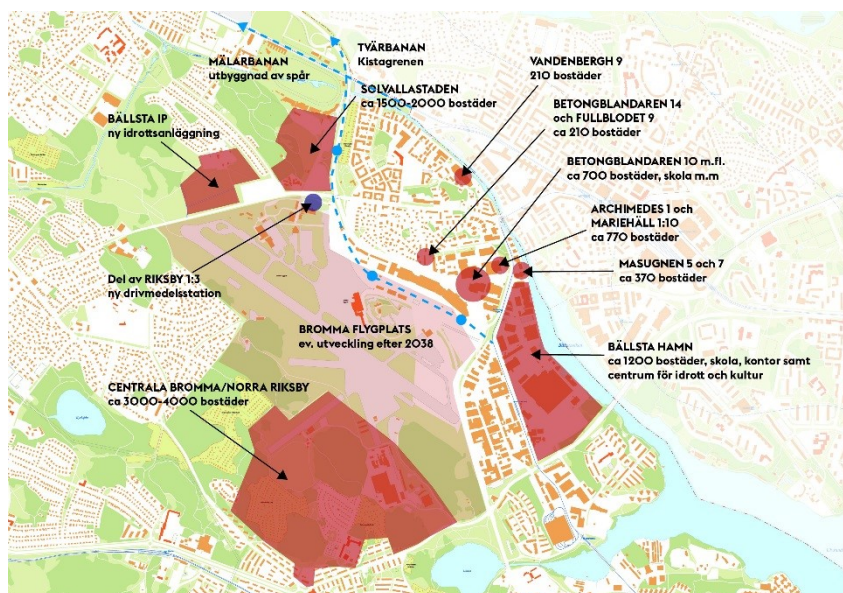


Bild 4. Översikt av pågående planeringsprojekt i närområdet. Även Bromma flygplats pekas ut i den nya översiktsplanen som ett område med mycket stora utvecklingsmöjligheter efter 2038. Planerad ny bebyggelse markeras i rött, nya spår markeras med ljusblå streckad linje och stationslägen markeras med ljusblå cirklar.

Planering pågår öster om planområdet för större stadsutveckling av området kring Solvalla med ca 1500-2000 bostäder med skola och andra verksamheter (Dnr 2018-09912).

Detaljplanering av området kring Bällsta hamn har påbörjats med syfte att tillskapa ca 1200 nya bostäder, skola, kontor och ett större idrottscenter.

Även andra, mindre, planarbeten pågår i området kring Ulvsunda industriområde. Flygplatsområdet kan dessutom bli aktuellt för stadsutveckling efter 2038 och därför kopplas vidare till den större utveckling som planeras i Centrala Bromma, Riksby där ca 3000-4000 nya bostäder ingår.

Markanvisning

Markanvisning för en idrottsplats inom området beslutades i exploateringsnämnden 2017-04-06 (Dnr E2017-00680). Området är inte detaljplanlagt sedan tidigare.

Riksintressen

Ulvsundavägen, som ligger öster om planområdet, samt Bromma flygplats, som ligger söder om planområdet, är av riksintresse. Enligt 3 kap. 8§ miljöbalken ska område som är av riksintresse för en kommunikationsanläggning skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. I Trafikverkets rapport ”Riksintresseprecisering

för Bromma Stockholm Airport” daterad 27 april 2015 redovisas de anspråk som följer med riksintresset för flygplatsen i form av influensområden. Det innebär bl.a. begränsningar av nybyggnation, byggnadshöjder och belysningsutformning.

Förutsättningar



Bild 5. Planområdet och dess omgivning.

Landskapsbild

Planområdet är idag en del av ett öppet och storskaligt landskapsrum. Bällsta gårds bebyggelse ligger högre än omgivningen och bildar tillsammans med sina uppväxta träd en enhet i landskapet. Bällsta allé är ett centralt landskapselement i området och ramar in utblicken från Bällsta gård. Det tydligaste landmärket i området, förutom själva flygplatsen, är det vita radiotornet uppe på höjden öster om planområdet.

En del av området är idag ianspråktaget vilket påverkar planområdet. Den hårt trafikerade Bällstavägen går söder om gården och infarten via Bällsta allé. Den öppna ytan till väster om Bällsta allé utmed Bällstavägen används idag som snöupplag, vilket ger den ett skräpigt intryck. Vid Bällstavägen öster om allén finns en nybyggd byggvaruhandel för Ekesiöö. Norr och öster om gården ligger Bällsta småstugeområde.

Naturvärden

Naturen inom planområdet utgörs i södra delen av öppna gräsmarker som genomskärs av Bällsta allé dominerat av parklind, ask och skogslönn. Norra halvan av planområdet, i anslutning till Bällsta gård, har också rika inslag av ädellövträd, med flera äldre och grova askar och skogslönnar. Södra delen av planområdet utgörs av relativt ensartad plan mark, med före detta åkermark samt ett större område intill Bällstavägen som idag präglas av många års användning som snöupplag. Området mellan gården och småhusen i nordost har en lundartad prägel med gamla ädellövträd i halvskuggigt läge, samt med inslag av blåsippa och vintergäck, typiskt för lundar och parkmiljöer.

På ädellövträd i området har flera naturvårdsarter av lavar hittats, varav ett par är rödlistade som sårbara (VU) och mycket ovanliga i Stockholms län. Naturvårdsarterna knutna till de öppna gräsmarkerna och brynmiljöerna utgörs främst av gulsparrv (rödlistad som sårbar,) ängsbiplärka och sånglärka (rödlistade som nära hotad). Både diket och de intilliggande gräsmarkerna används också av fåglar under deras flyttsäsong. På hösten kan blåhake ses, men även mindre vanliga arter så som dvärgbeckasin och rödstrupig biplärka har noterats. Gräsmarkerna kan möjligen även utgöra livsmiljö för bastardsvärmare, en grupp av fjärilar som är rödlistade.

I diket i planområdets södra del finns förutsättningar för groddjur. Samtliga groddjur är fridlysta. (Se mer i Landskapsanalys och NVI med konsekvensanalys för Bällsta IP av Ekologigruppen).



Bild 6. Karta Naturvärden. Bokstäver representerar naturvärdesobjekt som beskrivs i naturvärdesinventeringen från Ekologigruppen.

Bällsta allé

Bällsta allé är ett landmärke och är till hjälp för orienteringen i området. Allén går från Bällstavägen rakt upp mot gården. Intrycket är att allén har skötts dåligt under många år. De gamla hamlade träden har inte beskurits på länge. De unga askarna, planterade för några år sedan, har inte beskurits alls. Träd står unga och gamla, olika arter blandade. Det finns totalt nio gamla hamlade lindar och tolv gamla hamlade lönnar. Resten består av några yngre lönnar, en poppel, ett gullregn och nio unga askar. Avståndet mellan de äldsta lindarna är ca 9 m. Vägens bredd mellan ett par gamla lindar är ca 5 m. Flera av träden har skador på barken nedtill efter påkörningar, andra har fläxskador.



Bild 7. Bällsta allé idag.

Trädgårds- och läplanteringar

Förutom allén finns det värdefulla trädplanteringar i anslutning till Bällsta gård. Träden har troligen omhändertagit planteringar och köksträdgårdar och den dubbla raden med lindar i väster har troligen anlagts som läplantering (se bild 10). Allén samt läplanteringen med lindar väster om Bällsta gårds huvudbyggnad omfattas av biotopskydd enligt Förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. § 5 förtydligat i Bilaga 1.

Rekreation och upplevelsevärden

Planområdet ligger mittemellan de två lokalt viktiga grönområdena Sundby friområde och Solvallaskogen. De upptrampade stigar som går genom planområdet visar att detta är en viktig länk mellan de båda områdena. I dag används området framförallt för promenader och hundrastning. Området är kraftigt stört av buller från främst flygtrafiken på Bromma flygplats, men även från Bällstavägen. Till öster och nordöst om Bällsta gård ger topografin och uppväxta träd möjligheter till naturlek. Den närliggande Solvallaskogen är enligt Stockholms Sociotopkarta en plats med kvalitativa tillgångar för bollspel, grön oas, landform, lekplats, naturlek och promenader.



Bild 8. Flygbild över Bällsta gård med tillhörande flygelbyggnader och det intilliggande småstugeområdet. Bilden är tagen innan den västra flygeln revs.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bällsta gård

Centralt i området ligger Bällsta gård som ursprungligen var en av fem gårdar i en by med samma namn med anor från 1300-talet. Den nuvarande huvudbyggnaden samt allén är från 1700-talets slut och flyglarna byggdes under 1800-talets andra hälft. År 1857 höjdes huvudbyggnaden med en våning och 1871 kompletterades gårdssidan med en stor glasveranda i två våningar som gav huset sitt nuvarande utseende. Två rödmålade flygelbyggnader har flankerat allén en bit söder om huvudbyggnaden, den västra revs dock 2012.

Huvudbyggnadens arkitektoniska utförande präglas både av 1850-talets strama nyrenässans och av 1870-talets friare stil med den södra sidans veranda i schweizerstil ("snickarglädje"). Byggnaden är välbevarad med många äldre byggnadsdelar i gott skick från olika epoker i byggnadens historia.

Idag används huvudbyggnaden på Bällsta gård som korttidsboende samt fritidshem för barn och ungdomar med autism.



Bild 10. Dispositionsplan över Bällsta gård.



Bild 11. Bällsta gård idag, sedd framifrån stående i allén.

Småstugeområde

Nordöst om planområdet ligger Bällsta småstugeområde med omkring 200 fristående trähus i en våning som byggdes mellan 1940-44. Området är grönklassat av Stockholms stadsmuseum. De kulturhistoriska värdena ligger främst i områdets karaktär som en typ av trädgårdsstad, med raka gator och enhetlig karaktär.

Fornlämningar

Inom planområdet finns fornlämningarna 51:1 Milstenen och 51:2 gårdstomten/gamla Bällsta by registrerade. De är numera flyttade.

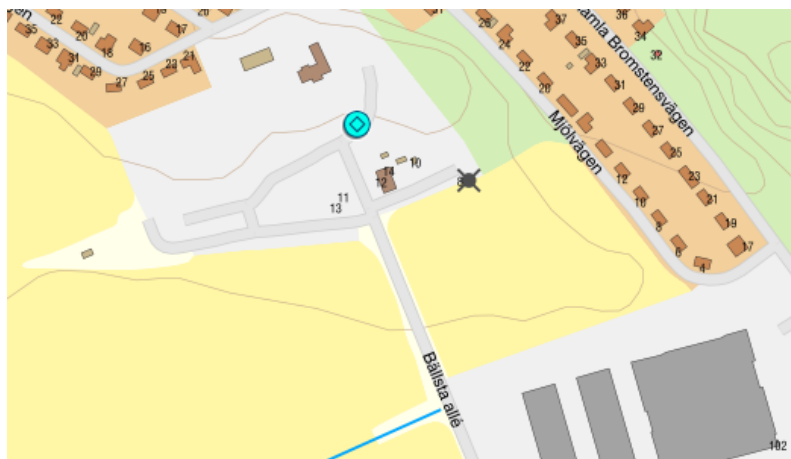


Bild 12. Fornlämningarna 51:1 Milstenen och 51:2 markerade med ljusblå cirkel.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Utredningsområdet består främst av postglacial lera i det marknära lagret, med undantag för den sydvästra delen av området där leran överlagras av fyllnadsmaterial. Fyllningen består främst av grusig sand. Under leran, som varierar i mäktighet, finns friktionsjordar på berg (GeoMind, 2017). Möjlighet till infiltration beror på de översta jordlagren och de geologiska förutsättningarna i området resulterar i begränsade infiltrationsmöjligheter, vilket är fallet för större delen av Stockholmsområdet.

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

Området ingår inte i Östra Mälarens vattenskyddsområde

Miljökvalitetsnormer för vatten

Enligt VISS ligger utredningsområdet inom ett delavrinningsområde tillhörande Bällstaån med under en kilometers avstånd till recipienten. Bällstaån i sin tur mynnar ut i Mälaren-Ulvsundasjön (SE658750-662644 - SE658750-662644) Bällstaån är klassificerad med avseende på ekologisk och kemisk status, som ett resultat av att det är klassat som en vattenförekomst. Den ekologiska statusen bedöms utifrån en femgradig skala som hög, måttlig, otillfredsställande eller dålig. Kemisk status klassas som god eller uppnår ej god. Bällstaån är klassificerad med en otillfredsställande ekologisk status och den kemiska statusen uppnår ej god status. Huvudsakliga miljöproblem som belastar Bällstaån är näringsämnen som resulterar i övergödning och miljögifter från flertalet industrier och förorenade områden. Beslutade miljökvalitetsnormer för Bällstaån är att den ska uppnå god ekologisk status senast till 2027 och god kemisk status till 2021 med vissa undantag.

Dagvatten

Området angränsar i norr till en vattendelare vilket gör att den naturliga avrinningen har varit i sydlig riktning ner över Bromma flygfält väster om de gamla hangarerna (idag Bromma Blocks) och vidare ner mot Bällsta hamn. Marknivån har dock delvis höjts på flygplatsområdet vilket har resulterat i att instängda

områden bildats som idag riskerar att översvämmas. Ett exempel på sådana barriärer är Ulvsundavägen, som korsar dalgången. Ett annat exempel är att marken på flygfältet höjts betydligt strax söder om Bällstavägen och ett instängt område har då skapats i korsningen Bällstavägen/Gamla Bromstensvägen. Det finns risk för översvämningar på denna plats. Enligt den skyfallskartering som kommunen har utfört sker en översvämning på över en meter vid ett 100-årsregn (se bild 12)



Bild 12. Kartan visar maximalt vattendjup för marköversvämning vid ett 100-årsregn med planområdet markerat i blått.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbanor finns på båda sidor längs med Bällstavägen och Gamla Bromstensvägen. Cykelbanorna har nyligen breddats och är utpekade som pendlingsstråk i Stockholms cykelplan. Inom och i anslutning till planområdet finns upptrampade promenadstigar som bland annat utgör en koppling mellan Bällsta gård och korsningen Bällstavägen-Gamla Bromstensvägen.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken till området är begränsad, området försörjs enbart med busstrafik. Solvalla är den busshållplats som ligger närmast planområdet utmed Bällstavägen, ca 350 m öster om Bällsta allé. Busshållplatsen trafikeras av linjerna 112 och 113. Buss 112 trafikerar sträckan Alvik-Spånga station och buss 113 trafikerar Solna centrum och Blackebergs sjukhem. På Gamla

Bromstensvägen är närmaste busshållplats Skorpvägen som trafikeras av buss 112. Den ligger ca 350 m norr om planområdet.

I och med planerad utbyggnad av Tvärbanans Kistagren tillkommer framöver även två spårvagnshållplatser, Solvalla och Bromma flygplats, på ca 400 respektive 550 meters avstånd från planområdet.

Biltrafik, gator och vägar

Ulvsundavägen, som ligger öster om planområdet, utgör en stor trafikled och binder samman Stockholms centrala delar med bland annat väg E18 och Sundbyberg. Söder om planområdet passerar Bällstavägen, den korsar även på bro över Ulvsundavägen. Längre norrut finns Solvallakopplet med dess ramper. Det är den trafikplats som binder samman södergående trafik på Ulvsundavägen med Bällstavägen via Travbanevägen. Kopplet kommer att byggas om i samband med tvärbanans utbyggnad och kopplas direkt till Bällstavägen.

Tillgänglighet

Området har relativt små terrängskillnader.

Störningar och risker

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras idag för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 25-35 µg/m³ (dygnsvärde) och miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 30-36 µg/m³ (dygnsvärde) och miljökvalitetsnormen 60 µg/m³.

Höjdbegränsning

Bromma flygplats är av riksintresse för luftfarten vilket innebär att det inte enbart är flygplatsområdet som skall skyddas utan också de omgivande influensområdena för buller, hinderskydd och flygverksamheter. Planområdet ligger inom flygplatsens övergångsyta som för det aktuella området innebär höjdrestriktioner om 29,56 m ö h (RH 2000).

Farligt gods

Bällstavägen är inte klassad som led för farligt gods. Dock transporteras dagligen ca 4-5 lastbilar med flygbränsle till Bromma flygplats via Bällstavägen. Lastbilarna passerar inte planområdet på Bällstavägen utan kommer från Ulvsundavägen för att senare ta sig in på flygplatsen via Nimbusvägen. Inne på flygplatsen kör tankbilarna på Cirrusvägen för att sedan

tömma bränslet i bränslecisterner, direkt efter vändplatsen.

Buller

Planområdet är utsatt för buller, främst från Bromma Flygplats men också från Bällstavägen. Vägtrafikbullernivåerna ligger på ca 55-64 dB(A). Planområdet ligger till större delen under nuvarande bullermatta från Bromma flygplats. Det finns dock inga riktvärden för hur mycket det får bullra vid idrottsanläggningar.

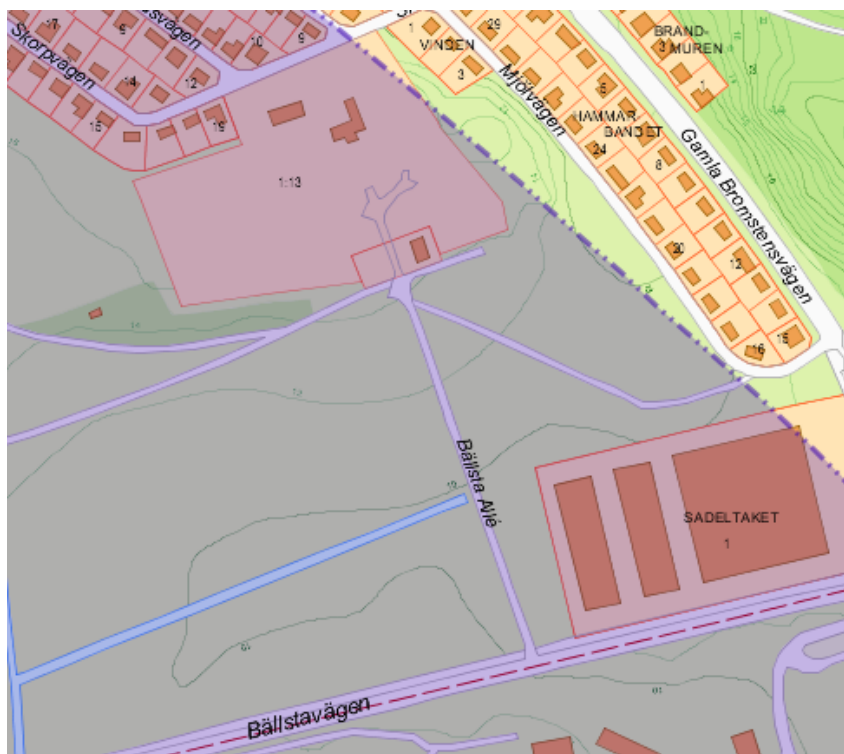


Bild 13. Flygbullermattan på 55 dBA markerad med mörk färgton som täcker nästan hela planområdet.

Förorenad mark

I en miljöteknisk markundersökning utförd av WSP (2017) har 11 provtagningar av jordprov utförts (2017-10-20) varav alla förutom en utförts kring Bällsta gård eftersom det finns och tidigare funnits flera olika verksamheter inom gårdsområdet, bl.a. bilvårdsanläggning och verkstadsindustri. Den elfte provtagningen utfördes för jordprov väster om allén, nära Bällstavägen på platsen som används som snöupplag.

Föroreningshalterna överskrider överlag inte Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). De föroreningar som påträffats i halter över MKM finns ytligt och ner till ca 1 m under markytan i fyllnadsmassor i norra delen av området. I djupare lager av fyllnadsmassor är föroreningshalter under riktvärden för MKM.

Planförslag



Bild 13. Illustrationsplan över det nya idrottsområdet. Väster om allén syns friidrottshallen, längs med Bällstavägen ovanför hallen på samma sida om allén ligger friidrottsbanan. Höger om allén finns konstgräsplanen. I anslutning till Bällsta gård finns utrymmen för spontanidrott och lek (AIX arkitekter).

Nytt idrottsområde

Förslaget innebär att tre olika anläggningar ska byggas, en friidrottsplats (med naturgräs), en inomhushall för friidrott samt en fullstor fotbollsplan (med konstgräs). Mot Bällstavägen, på delar av ytan som idag används som snöupplag, föreslås områdets största byggnadsvolym, en friidrottshall med långsidan mot vägen. Väster om friidrottshallen placeras idrottsområdets parkeringsplats, från vilken man når idrottsytorna med bil. Allén förblir områdets huvudaxel och transportled för fotgängare och cyklister. Norr om friidrottshallen placeras en friidrottsplan, som utgör områdets ytmässigt största objekt. Den består av en elvaspelsplan i mitten med naturgräs omgiven av 400 meters löparbanor. Längs dess västra sida föreslås en läktare med tak. Öster om allén placeras konstgräsplanen. Den föreslås få strålkastare och en läktare på den östra långsidan. Strålkastare ska

konstrueras med belysningen riktad nedåt på idrottsanläggningarna så att de inte stör flygtrafiken.

Friidrottshallen ska ge möjlighet till både vardagsträning, skolanvändning och tävlingsarrangemang på elitnivå. Den är dimensionerad för att kunna innehålla en 200 metersbana (6 banor), rak 60 meters- och 100 metersbana, 4 stavhoppbanor, 3 längdhoppsgropar, 2 höjdhopp, 2 kulkastburar, en spjut- och diskusbur och en släggbur. En läktare med en fast kapacitet på ca 1400 platser och tillfällig ökad kapacitet upp mot ca 2800 platser planeras. Utöver det finns det plats för omklädningsrum, vaktmästarkontor, kafé och möteslokaler. Huvudentrén ligger i byggnadens västra del vid parkeringen. En skild, tillgänglig inlastningsyta från parkeringen ger möjlighet till separata inlastningsflöden. Även omklädningsrum till utomhusfotbollsplanen och utomhusfriidrottsplanen placeras i byggnaden, med möjlighet till separat entré. Friidrottshallens gestaltning ska studeras och utvecklas till granskningen.

Områdena mellan ytorna för idrottsändamål ska ha en grön karaktär och värdefull naturmark och äldre träd ska därför skyddas och bevaras. Allén är bevarad i planförslaget, likt lövgången med lind i områdets nordvästra gräns och skogsdungen i den nordöstra delen. Många av de gamla träden runt Bällsta gårds ska också bevaras. Planen anger att träd endast får tas bort av dokumenterat ålders- eller sjukdomsskäl, eller om de utgör risk för person- eller egendomsskada. Träd ska i så fall ersättas med nytt av samma slag. Till granskningen ska det göras en trädinmätning för att specificera vilka träd på kvarteretsmark som bör bevaras.

Norr om friidrottsplanen och öster om huvudbyggnaden finns idag befintliga hårdgjorda ytor och upplag som är lämpliga för padel- och tennisbanor. Det ska även avsättas ytor för annan spontanaktivitet som dans, utegym, och lekplats inom planområdet.

Bällsta gård

Bällsta gårds huvudbyggnad bevaras och utvecklas som ett lokalt landmärke. Befintlig bostadsflygel planeras få en anläggningsrelaterad funktion. Båda byggnaderna föreslås få rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser, vilka kommer att studeras och förtydligas i fortsatt planprocess.

Norr om fotbollsplanen och öster om kvarvarande bostadsflygel planeras en förrådsbyggnad för idrottsanläggningens redskap och maskiner. De äldre stenmurarna och trädplanteringarna bär på en historia och bildar naturliga gränser i landskapet som är värda att bevara.

Området bör även i framtiden fungera som en koppling mellan Sundby friområde och Solvallaskogen. Därför bör instängsling av idrottsområdet undvikas. Nätverket av sammanhängande stigar och promenadstråk föreslås bevaras och utvecklas. God överblick i området ökar tryggheten. Ett promenad- och parkstråk norr om Ekesiöös fastighet länkar området till nya Solvallastaden. Promenadstråket föreslås också fortsätta norr om idrottsplatsen, från Mjölvägen förbi Bällsta Allé och Bällsta Gård vidare mot Sundby friområde. Ytterligare en gånglänk föreslås från idrottsplatsen mot norr och Skorpvägen. Dessutom föreslås en löpslinga som löper runt idrottsplatsen och kopplas vidare till större löprundor till exempel vid Sundby friområde.

Snöupplag

Snöupplaget som i dagsläget finns längs med Bällstavägen flyttas till väster om friidrottsplatsen, där det har avsatts ca 20 000 kvm efter överenskommelse med trafikkontoret och Swedavia. Snöupplaget angörs från Bällstavägen via bilparkeringen.

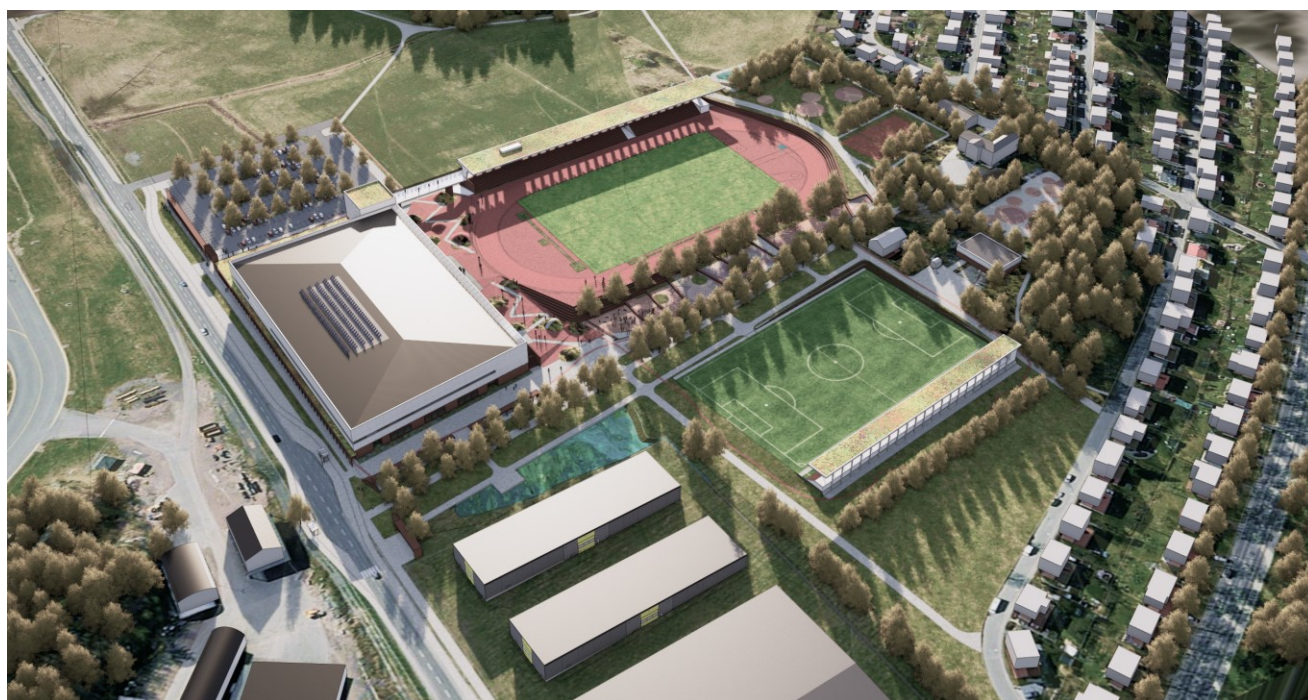


Bild 14. Vy över idrottsområdet från sydöst (AIX Arkitekter).

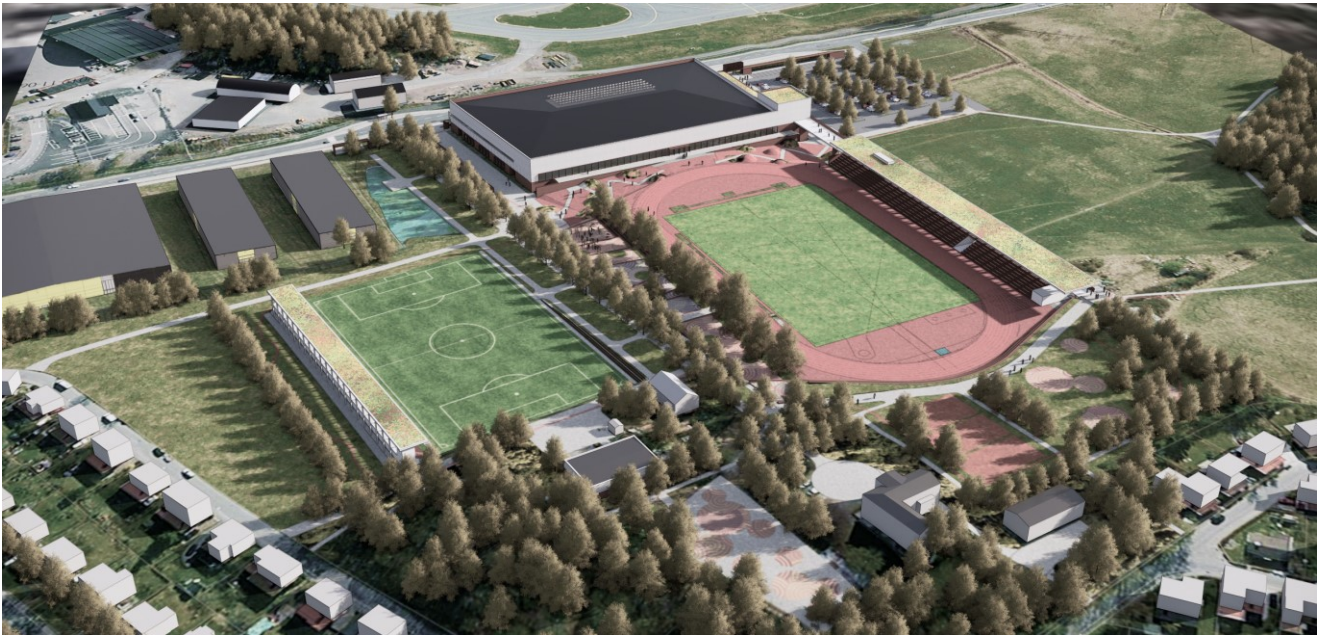


Bild 15. Vy över idrottsområdet från norr (AIX Arkitekter).



Bild 16. Perspektivbild med friidrottshallen sedd från allén (AIX Arkitekter).

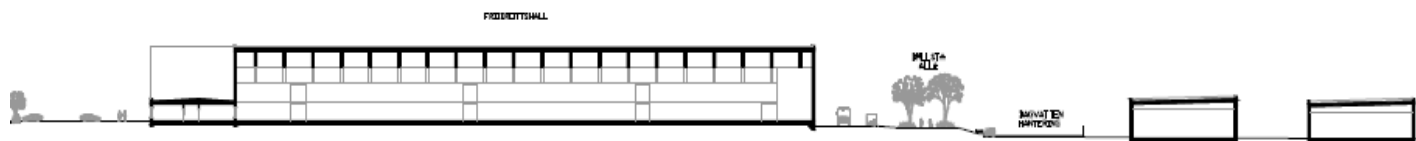


Bild 17. Sektion sedd längs med Bällstavägen med friidrottshallen från vänster, allén och Ekesjö bygghandel till höger (AIX Arkitekter).

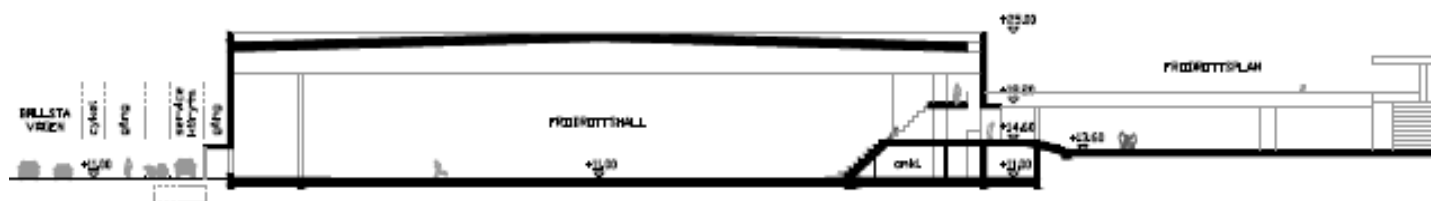


Bild 18 Sektion med Bällstavägen från vänster, friidrottshallen och del av läktaren till friidrottsplanen till höger (AIX Arkitekter).

Gator och trafik

Parkering

För Bällsta IP föreslås antalet parkeringsplatser uppgå till 210 st. för bil och drygt 200 st. för cykel. Detta ligger i linje med de beräkningar som idrottsförvaltningen tagit fram för parkering. Cykelparkering är möjlig att utöka om behovet skulle uppstå.

Kollektivtrafik

Planen föreslår två nya hållplatslägen för buss vid infarten till Bällsta allé.

Angöring

Angöring med bil till området kommer att ske via Bällstavägen vid parkeringen väster om friidrottshallen. Infarten ska främst användas av besökare och idrottsutövare men även för leveranser till friidrottshallen. Hur många leveranser som friidrottshallen får är inte klarlagt, men dessa bör ske relativt sällan och bör inte ske då hallen används som mest. I planförslaget föreslås en ny entréväg till Bällstas huvudbyggnad från norr.

Kommunikationer och tillgänglighet

Planförslaget innebär att området kan angöras till fots från flera håll. Avsikten är att idrottsområdet ska vara öppet och inbjudande en stor del av dygnet. Cykeltrafiken samlas till områdets södra del, med flera parkeringar strax utanför och strax innanför områdets entréer. Ur kulturhistoriskt hänseende är det positivt att marken inom anläggningen hålls relativt bilfri, eftersom asfaltytor då i hög grad kan undvikas till förmån för gräs och grus/stenmjöl. För upplevelsen av Bällsta gård som kulturmiljö är

det bra att området tillgängliggörs. Gångvägen längs stenmuren och trädraden mellan gården och Mjölvägen i öster bevaras intakt.

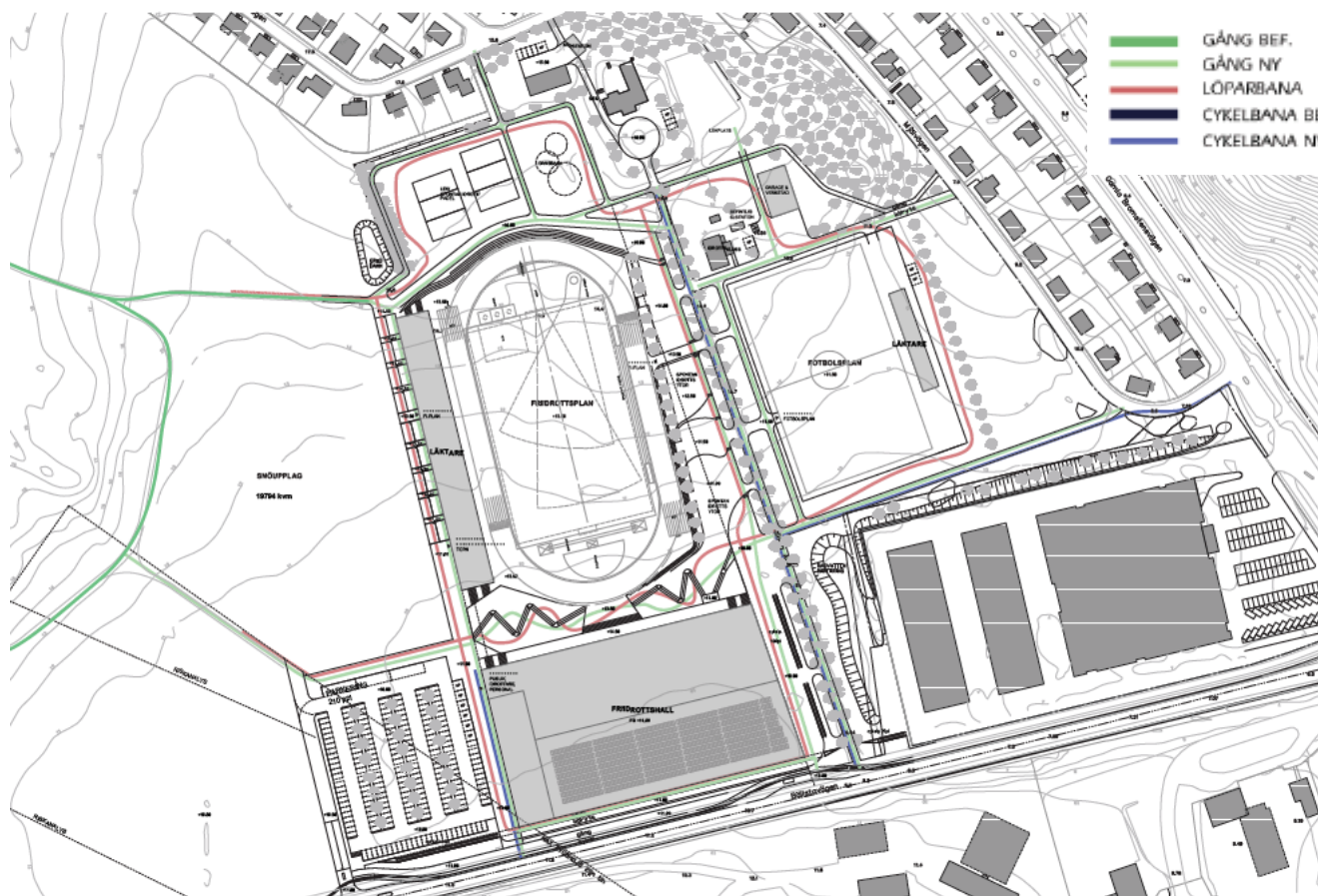


Bild 19. Principskiss för gångstråk och kopplingar i området. Angöring med bil via Bällstavägen görs vid parkeringen väster om friidrottshallen (AIX Arkitekter).

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.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. 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.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Bällstaån för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Att omhänderta dagvatten genom infiltration i gräsyta, växtbäddar och gröna tak leder till en minskning av mängd för samtliga ämnen i jämförelse med situationen efter exploatering utan några metoder för rening av dagvatten. För zink, suspenderad substans och olja bidrar föreslagna åtgärder till att sänka belastningen till under dagslägets nivåer. En god rening sker av samtliga ämnen, många till nivåer nära dagslägets nivåer. Om genomtänkta val av material görs kan mängder av många av de undersökta ämnena minskas ännu mer.

Om magra och näringsfattiga jordar används, som tillförs näring via dagvatten från tak och hårdgjorda ytor, kan mängden fosfor minskas. En bra nedbrytning av organiska föroreningar sker i stora ytliga jordar. Även tungmetaller kan bindas i stora volymer jord.

Dagvattenhantering

För att säkerställa en långsiktigt hållbar dagvattenhantering föreslås att dagvatten från ytor som inte är permeabla i ett första steg ytligt avleds till lägre liggande växtklädda ytor, och i andra hand infiltreras under den yta som avvattnas. Marken ska höjdsättas så att anläggningar eller byggnader aldrig skadas av ytligt avrinnande vatten. Vidare ska mark skyddas mot höga grundvattennivåer som kan orsaka skada med hjälp av dräneringssystem. Minst 20 mm nederbörd ska fördröjas och renas från samtliga hårdgjorda ytor.

Konstgräsplan

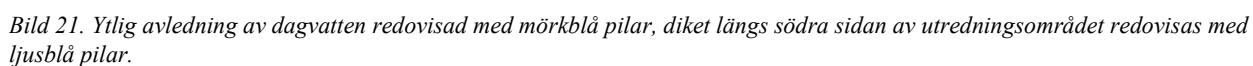
Plastpartiklar från konstgräsplanen föreslås i ett första steg samlas in via filter, i andra steg sedimentera i slambrunnar och i ett tredje steg låsas till jordar i fotbollsplanens absoluta närhet. På själva planen infiltrerar vatten rakt ned genom underliggande jordar, där fastläggning sker.



Bild 20. Föreslagen generell placering av dagvattenanläggningar i området.

Översvämningsrisker och skyfallshantering

För att förhindra att skador uppstår på planerad bebyggelse inom utredningsområdet vid stora skyfall föreslås att flöden från avrinningsområdet väster om utredningsområdet fördröjs på parkeringsytan och vid intilliggande grönområde. Vidare avledning av skyfall sker sedan via ny dikesdragning söder om parkeringen och friidrottshallen.



Ambitionen är att bevara så mycket som möjligt av de mest värdefulla delarna av det ursprungliga natur- och kulturlandskapet. Bällsta gårds karaktärsdrag ska omhändertas och bevaras i den nya idrottsanläggningen. Målet är att idrottsytorna ska infogas i det befintliga lantliga landskapet, inte att anläggningen ska omforma det.

- Ytor för grönområden anges som parkmark och inte idrottsmark. Parkmarken är fredad från bebyggelse liksom hårdgjorda ytor.

- Huvudbyggnad och kvarvarande flygel förses med rivningsförbud (r) och skyddsbestämmelse (q) för att reglera framtida bruk och hantering.

Till granskningen ska nedanstående frågor studeras:

- Alléns fysiska och visuella axel fram till huvudbyggnaden, där ingen del av allén och infarten bör planteras eller förses med byggnader eller konstruktioner som bänkar, murar eller plank. Genomsiktliga grindar av exempelvis smide bedöms möjliga utan att anläggningens huvudaxel förvanskas.
- Schaktning och byggarbeten, där schaktning närmare än 15 meter från uppvuxna träd bör föregås av professionell bedömning, och ska inte skada bevarandevärda träd i allé, lövgång och trädgårdar.
- Bevarandet av flygelns nuvarande staketomgärdade gård, även den östra sidan inklusive befintliga träd.
- Ny entré till Bällstas huvudbyggnad från norr, vilken bör tillskapas utan att terrassmurar eller väl uppvuxna träd på och kring gårdsplan skadas. Entrén bör anpassas till den lantliga karaktären och infarten föreslås grusas eller beläggas med stenmjöl.

Ett gestaltningsprogram bör i ett senare skede tas fram för hela idrottsområdet.

Landskapsbild

För de boende i de närliggande egnahemsvillorna kommer förslaget innebära förändringar då den öppna åkermarken omvandlas till ett storskaligt idrottsområde. Avskärmande vegetation såsom buskar och träd bör planteras för att minska anläggningarnas framtoning mot befintlig villabebyggelse öster om planområdet.

Dagens landskapskaraktär av öppna och överblickbara gräsmarker och långa siktlinjer kommer påtagligt förändras av den nya idrottsplatsen. Upplevelsen och läsbarheten av kulturlandskapet kommer minska. Gränssnittet mellan idrottsanläggningen och det öppna landskapet väster om planområdet domineras i förslaget av parkering och baksidan av läktare vilket riskerar ge ett avskärmat och icke inbjudande intryck. Därför bör avskärmande planteringar anläggas även väster om planområdet för att ge en grönare prägel och mjukare övergång mot omgivningen. Samtidigt återskapas siktlinjen längs Bällsta allé då områdets entré blir vid alléns början vid

Bällstavägen. Planförslaget bidrar till bevarande och tillgängliggörande av landskapsvärden kopplat till Bällsta gård.

Naturvärden

Planförslaget innebär viss påverkan på områden med höga naturvärden som exploateras i någon mån, framför allt i västra delen, vilket innebär att några enstaka värdefulla ädellövträd kan behöva avverkas. Man kommer att få ett visst slitage och påverkan från friluftslivet genom att tillgängliggöra området med gångvägar och stigar. Även i samband med detta finns en risk att värdefulla träd kan behöva tas ner.

Planförslaget innebär bland annat negativ påverkan på gräsmarker som utgör livsmiljö för sånglärka och ängsbiplärka. Gräsmarkerna tas i anspråk helt inom planområdet. Diket i södra delen försvinner också vilket dels påverkar fåglar negativt, samt eventuella groddjur. Bryn- och buskmiljöer tas också i anspråk vilket påverkar både fåglar, vedlevande och blombesökande insekter.

Planen innebär en påverkan på groddjuren, dels genom fragmentering av arternas livsmiljöer. Genomförandet av planen innebär att potentiella lekmiljöer för groddjur påverkas och försvinner samt att övervintringsplatserna förhindras. Friidrotts- samt fotbollsplanen förhindrar groddjuren från att ta sig i sydlig riktning mot diket. Planen innebär en fragmentering av groddjurens livsmiljöer. Detta ska åtgärdas genom att anlägga en groddamm väster om planområdet. Ytterligare åtgärder för att minska påverkan på naturvärden kommer tas fram till granskningen.

Rekreation och upplevelsevärden

Planförslaget möjliggör nya stråk som kopplar samman omkringliggande vägar med Bällsta gård och stigar ut mot omgivande grönområden. Belysning av de stråk som finns inom planområdet ökar tryggheten och tillgängligheten under mörka tider på året och dagen. Idrottsanläggningarna lockar besökare, vilket stärker den sociala aktiviteten inom området. Planförslaget bidrar till att tillgängliggöra och tydliggöra Bällsta gård som lokalt landmärke och målpunkt. Allén får en central placering i den nya kontext som byggs runt gården och entrén från Bällstavägen förstärks. Idrottsanläggningar och nya gångvägar bidrar till möjligheter för vardagsrekreation och motion.

Områdets befintliga karaktär av öppna landskapsrum, möjligheter till spontan lek, naturlek och enskildhet förändras av den nya anläggningen. Möjlighet till naturrekreation finns kvar i skogsdungen, vilket bör säkerställas i planen genom tillgängliga allmänna gångstråk genom idrottsområdet.

Trafik

En konsekvensbedömning har genomförts för de åtgärder som föreslås i trafikutredningen och hur de kan påverka det omkringsliggande vägnätet. Det kommer att tillkomma trafik på Bällstavägen, som redan idag är vältrafikerad under dagens maxtimmar. I ett vanligt förekommande scenario kan de tillkommande bilresorna på Bällstavägen till Bällsta IP uppgå till omkring 340 resor/dygn. Exakt hur dessa fördelas på Bällstavägen är svårt att uppskatta då det beror på var idrottsutövarna och övriga besökare bor, vilket är något som förändras från år till år. Trafiken till området bedöms primärt förekomma på eftermiddagarna och kvällarna då det är träningar för friidrott och fotboll. Tävlingar inom friidrott och fotbollsmatcher på Bällsta IP bedöms förekomma primärt på helger, då trafiken på Bällstavägen är lägre än vad den är under vardagarna.

Gång och cykel

För gående och cyklister bedöms tillgängligheten till området bli god, då befintliga gång- och cykelvägar kan ligga kvar med vissa justeringar. Det kommer att finnas direkt tillgång till Bällsta IP från gångbanan och cykelbanan på norra sidan av Bällstavägen. En ny gång- och cykel passage föreslås vid de nya busshållplatserna för att koppla cykeltrafik och bussresenärer från Bällstavägens södra sida och Bällsta allé. Cykelparkeringar placeras även närmare entréer än bilparkering vilket prioriterar cyklister.

Kollektivtrafik

För att öka attraktiviteten för kollektivtrafiken till Bällsta IP föreslås två hållplatslägen anläggas vid infarten till Bällsta allé. Detta förbättrar tillgängligheten till planområdet avsevärt och kan leda till att många idrottsutövare och andra besökare väljer bort bilen till förmån för kollektivtrafiken. Då utrymmet runt Bällstavägen är begränsat i området samt att Bällstavägens linjedragning behöver justeras. Detta gäller primärt för hållplatsen på Bällstavägens södra sida, då det enbart finns en enkelriktad cykelbana på denna sida vägen. Om det finns bra kollektivtrafikförbindelser kan det även vara fler föräldrar som

låter sina barn åka till träningen med buss istället för att köra dem med bil.

Biltrafik

En tillkommande idrottsplats kommer att leda till att motorfordonstrafiken ökar i viss utsträckning. Förhoppningen är att många besökare och utövare väljer andra färdssätt till Bällsta IP. Då en ny infart tillkommer på Bällstavägen kan det bli vissa konsekvenser för motorfordonstrafik som har andra målpunkter och enbart ska köra förbi. Detta kan primärt påverka trafik som kör österut, då dessa har vänstersväng in till parkeringen. Vid höga trafikflöden kan en sådan sväng skapa köbildning på Bällstavägen. Med anledning av detta föreslås ett vänstersvängfält anläggas för att minimera sådana risker. Längd på vänstersvängfältet kan uppgå till drygt 25 meter, dock behöver detta säkerställas i mer detaljerad projektering. Visar det sig att det blir problem att komma ut från parkeringsplatsen kan regleringen vid infarten behöva ses över, till exempel med trafiksignal.

Infarter till området

Det föreslås två nya infarter till planområdet, en till parkeringsplatsen (från Bällstavägen) samt ytterligare en infart till idrottsplatsens garage och verkstad (från Mjölvägen). Konsekvensen för infarten från Mjölvägen bedöms bli liten eftersom den primärt används av boende i området samt enstaka besökare. Det är tillåtet med parkering utmed Mjölvägens västra sida, denna kommer att behöva justeras med parkeringsförbud i och med den tillkommande utfarten. Exakt sträcka parkeringsförbudet behöver utföras med anledning av infarten bestäms i samråd med trafikkontoret men maximalt ett par parkeringsplatser kommer att försvinna.

Störningar och risker

Buller

Den föreslagna utformningen innebär att bulleralstrande utomhusaktiviteter, främst fotbollsplanen, hamnar nära bostäder utan mellanliggande byggnader som skärmar bullret. Den huvudsakliga anledningen till att denna utformning ändå valts är att undvika stora byggnadskroppar alldeles intill villaområdet. Det bedöms även bättre ur stadsbyggnadssynpunkt att placera friidrottshallen utmed Bällstavägen eftersom gaturummet därmed förtydligas.

Om idrottsbuller likställs med buller från industri- och annat verksamhetsbuller på max 45 dB vid närliggande bostäder kommer bullerskärmar behöva uppföras mellan 11-spelsplanen och närliggande villaområde.

Inför granskningen kan det behöva utföras en mer omfattande bullerutredning som innefattar beräkningar av vilka ljudnivåer idrottsverksamheten ger upphov till vid närmast angränsande bostäder samt alternativ för och dimensionering av olika bullerdämpande åtgärder. (Se mer i "Bullerutredning Bällsta IP", Akustikmiljö).

Förorenad mark

Fler provtagningar av marken inom planområdet kan behöva göras i det fortsatta planarbetet. Även en plan för hantering av jordmassor bör tas fram. Detta för att veta vilka massor som kan användas och vilka massor som behöver transporteras bort och läggas på deponi.

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms ha stora positiva konsekvenser för barn. Den föreslagna idrottsplatsen blir ett viktigt bidrag för att åstadkomma en meningsfull fritid och god hälsa för idrottsintresserade i alla åldrar oavsett nivå. Exempel på positiva effekter med regelbunden fysisk aktivitet, motion eller idrott är ökad social samvaro, ökat välbefinnande, stärkt självförtroende, bättre koncentrationsförmåga, ökad inlärningsförmåga, ökad muskelstyrka, bättre kondition och mindre risk för belastningsskador.

Tidplan

Samråd: 2020-02-11 – 2020-03-23

Granskning: augusti 2020

Antagande: december 2020

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadsnämnden genom dess stadsbyggnadskontor ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Exploateringsnämnden, som markägare, ansvarar för avtal och överenskommelser om exploatering och upplåtelse av mark. Stockholms stad ansvarar, genom dess förvaltningar, för anläggande, drift och skötsel av allmän platsmark.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Byggaktören ansvarar för uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark liksom anslutningar mot allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän platsmark genom berörda förvaltningar.

Avtal

Överenskommelse om exploatering kommer att upprättas mellan Stockholms stads exploateringskontor och fastighetskontoret. Avtalet ska godkännas innan antagande av detaljplanen sker.

Verkan på befintliga detaljplaner

Området är inte planlagt sen tidigare, förutom del av Riksby 1:3 i planområdets nordöstra del som är planlagd som parkmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Bällsta 1:13, 1:14, 1:9 och del av Riksby 1:3. Alla berörda fastigheter ägs av Stockholms kommun.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för idrott samt handel och kontorsändamål samt teknisk anläggning inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges markanvändning för parkändamål.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (idrott samt kontor, handel och centrum samt teknisk anläggning) ska utgöra en eller flera separata fastigheter som bildas genom avstyckning (se bild 21).

Lämplighet avseende fastigheters utformning mm provas vid lantmäteriförrättning.

Område utlagt som allmän platsmark (park) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet.

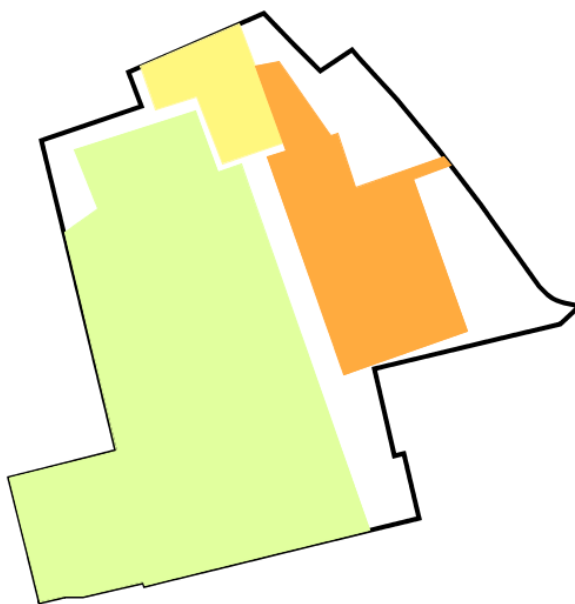


Bild 22. Förändringskarta över planområdet. Svart linje visar planområdets begränsning, färgat område är blivande kvartersmark och vita områden är blivande parkmark.

Ledningsrätter och servitut

I området finns markreservat markerat med u. Det möjliggör för ledningsrätt för allmänna underjordiska ledningar. I planområdet finns markreservat markerat med x. Det möjliggörs för servitut för allmän gång- och cykelväg.

Ekonomiska frågor

Kostnader inom kvartersmarken

Stockholms stad genom fastighetskontoret står för kostnaderna för genomförandet av exploateringen inom kvartersmark samt för återställande- och anslutningsarbeten som måste göras på allmänplats och som är en följd av byggaktören bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten AB ansvarar för utbyggnaden av VA- systemet efter överenskommelse med staden och byggaktören.

Gatukostnader

Kostnader för ombyggnation och nyanläggning av allmänna gator svarar fastighetskontoret genom staden för.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder bekostas av fastighetsägaren.

Genomförd fastighetsbildning krävs för att bygglov ska beviljas

El och tele m.m.

För el- och teleledningar ansvarar respektive ledningsägare för utbyggnaden. Telenor har idag en befintlig antennmast inom området som inte kan ligga kvar på sin befintliga plats.

Grönkompensation

Kompensationsåtgärder för ianspråktagande av naturvärdesområden och påverkan på ekologisk infrastruktur tas fram i ett senare skede. Åtgärderna bör vara inriktade på att stärka spridningssamband för groddjur och livsmiljöer för fåglar. Förutom åtgärder inom planområdet bör även åtgärder utanför planområdet utföras. För att stärka både naturvärden och kulturvärden kan kulturhistoriskt intressant vegetation användas i planteringar och kompensationsåtgärder. Nya gröna element som eventuell trädrad eller plantering öster om fotbollsplanen och väster om läktaren till friidrottsbanan, föreslås utformas med utgångspunkt i Bällsta gårds landskapskaraktär.

En skötselplan för allén bör utarbetas, med beskärning av behörig arborist samt varsam föryngring. Åldriga, döende eller döda träd bör inte med automatik tas bort från allén då de ofta är viktiga för den biologiska mångfalden.

Tekniska frågor**Teknisk infrastruktur**

Den tillkommande bebyggelsen ansluts till befintliga vatten- och avloppsledningar, el- och teleledningar samt fjärrvärmeledningar.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen då detaljplanen vinner laga kraft.