

**Handläggare**  
Stefan Modig  
Telefon +46 (0)8-508 273 63**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av del av Riksby 1:3 i stadsdelen Bällsta (drivmedelsstation)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Karin Norlander

### **Sammanfattning**

Syftet med detaljplanarbetet är att pröva möjligheten att uppföra en ny drivmedelsstation invid korsningen Bällstavägen/Ulvsundavägen. Planen ska möjliggöra nybyggnation av en servicestation, med pumpar och tillhörande servicebyggnader såsom butiksbyggnad och tvätthall.

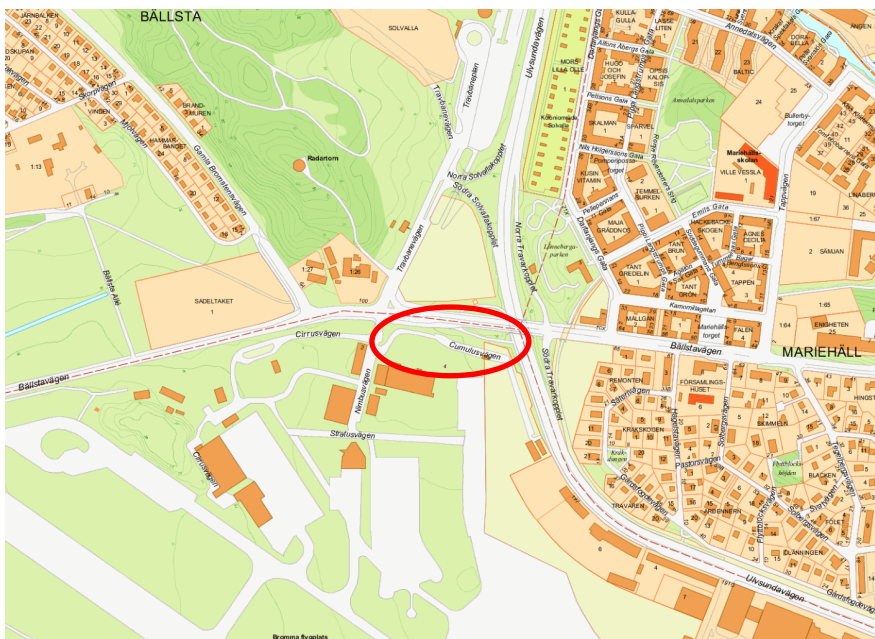
Planområdet omfattar ca 6900 kvm i den norra delen av fastigheten Riksby 1:3. Fastigheten ägs av Stockholms stad och den aktuella delen är idag upplåten med arrende till Swedavia AB.

Drivmedelsstationen ingick tidigare som en del i planeringen av Solvallastaden, på andra sidan Bällstavägen. Ett område norr om Bällstavägen markanvisades den 12 november 2015 till OK-Q8 AB, som ett led i en evakuering av bolagets verksamhet i Katarinagaraget vid Slussen. Lokaliseringen av skola och bostäder i nära anslutning till servicestationen visade sig dock problematisk, främst med tanke på riskaspekterna. En omlokalisering av servicestationen till flygplatsområdet har bedömts underlätta den fortsatta planeringen vid Solvalla. Som en del i en omförhandling av arrendeaftalet med Swedavia ska staden återta det aktuella markområdet. Exploateringsnämnden markanvisade området till OK-Q8 AB den 21 september 2017.

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.



*Aktuellt planområde är markerat med rött och ligger i direkt anslutning till Bromma flygplats, invid Ballstavägen och Ulvsundavägen. Norr om området ligger Solvalla travbana och i öster, på andra sidan Ulvsundavägen ligger bostadsområdena Annedal och Mariehäll.*

## UTLÅTANDE

### Syfte

Syftet med detaljplanearbetet är att pröva möjligheten att uppföra en ny drivmedelsstation invid korsningen Ballstavägen/Ulvsundavägen. Planen ska möjliggöra nybyggnation av en servicestation, med pumpar och tillhörande servicebyggnader såsom butiksbyggnad och tvätthall.

### Bakgrund

Drivmedelsstationen ingick tidigare som en del i planeringen av Solvallastaden, på andra sidan Ballstavägen. Ett område norr om Ballstavägen markanvisades den 12 november 2015 till OK-Q8 AB, som ett led i en evakuering av bolagets verksamhet i Katarinagaraget vid Slussen. Sedan markanvisningen gjordes har planeringen av Solvallastaden framskridit och behovet av en skola i området har bekräftats. Lokaliseringen av skola och bostäder i nära anslutning till servicestationen har visat sig problematisk, främst med tanke på riskaspekterna. En omlokalisering av servicestationen till flygplatsområdet har bedömts underlätta den fortsatta planeringen vid Solvalla.

Som en del i en omförhandling av arrendeavtalet med Swedavia ska staden återta det aktuella markområdet. Exploateringsnämnden tog ett inriktningsbeslut i ärendet och markanvisade området till OK-Q8 AB den 21 september 2017.

#### Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger strax söder om Bällstavägen, i nära anslutning till den del där vägen, på bro, går över Ulvsundavägen. I anslutning till Bällstavägen och planområdet finns även en gång- och cykelväg som kopplar till Ulvsundavägen. Planområdet omfattar ca 6900 kvm i den norra delen av fastigheten Riksby 1:3.

#### Markägoförhållanden

Fastigheten Riksby 1:3 ägs av Stockholms stad och den aktuella delen är upplåten med arrende till Swedavia AB. Som del i det omförhandlade arrendeavtalet mellan parterna ska staden återta marken och har markanvisat denna till OK-Q8. Avflyttning ska ha skett senast den 31 december 2019, under förutsättning att Swedavia AB erhåller bygglov för grindar, staket, spolhus m.m. som finns på området idag och behöver ersättas. Parterna ska dock verka för att avflyttning kan ske tidigare.

#### Tidigare ställningstaganden

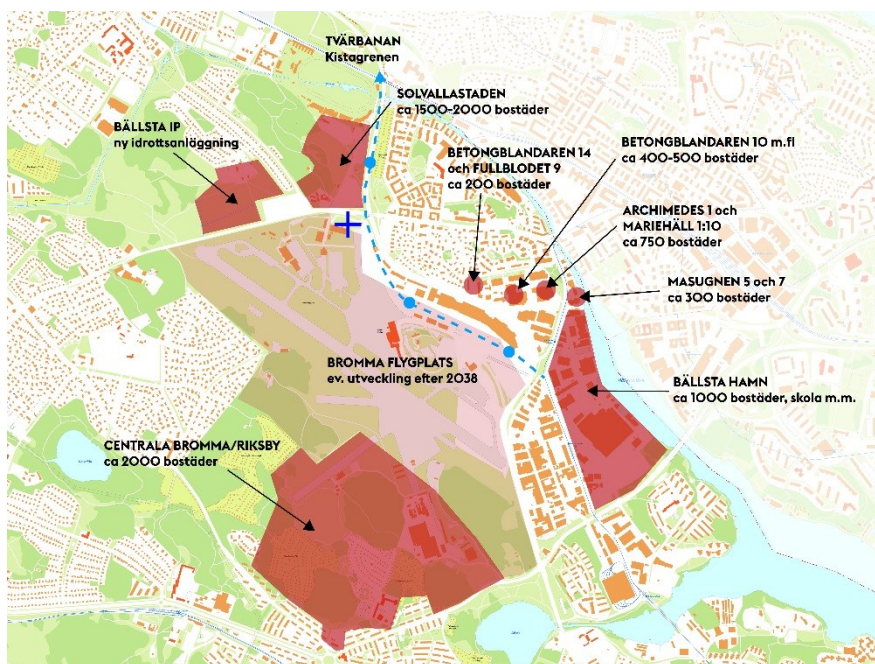
##### *Översiktsplan*

Enligt den gällande översiktsplanen från 2010, pekas området kring Solvalla ut som ett av stadens utvecklingsområden för tät och stadsmässig bebyggelsestruktur. Några av de viktigaste framtidsfrågorna för stadsdelen är att minska barriäreffekterna från Ulvsundaleden och Mälarbanan samt att Sundbyberg, Annedal och Bällsta kopplas till stadsdelen.

I den nya översiktsplanen, som är godkänd av stadsbyggnadsnämnden och förväntas antas av kommunfullmäktige under 2018, är planområdet markerat som ett område med mycket stora utvecklingsmöjligheter tillsammans med stora delar av Ulvsunda, Riksby samt Bromma flygplatsområde. Det föreslås att området ska utvecklas till blandad stadsbebyggelse samtidigt som de gröna kvaliteterna ska utvecklas och förslaget till översiktsplan öppnar för helt eller delvis ändrad markanvändning. Bällstavägen föreslås även att på sikt omvandlas till stadsgata.

##### *Pågående planer i närheten*

Kring planområdet pågår idag flera planeringsprojekt, av olika storlek, som tillsammans bidrar till en större stadsomvandling av närområdet. Totalt sett pågår idag planering för ny infrastruktur och ca 4000 nya bostäder, med skolor, verksamheter m.m. inom ca 1500 meters radie från planområdet.



*Översikt av större pågående planeringsprojekt i närområdet. Bromma flygplats pekas ut i den nya översiktsplanen som ett område med mycket stora utvecklingsmöjligheter efter 2038. Tvärbanans planerade förgrening markeras med ljusblå streckad linje och stationslägen markeras med cirkclar. Aktuellt planområdes läge markeras med mörkblått kryss.*

Planering pågår direkt norr om planområdet för större stadsutveckling av området kring Solvalla med ca 1500-2000 bostäder med skola och andra verksamheter (Dnr. 2012-17035).

Planarbete kring Bällsta allé, i fastigheten Riksby 1:3 (Dnr. 2017-06421) avser Bällsta IP - ett nytt idrottscentrum för den västra delen av Stockholm. Planen föreslås innehålla friidrottshall, dubbel idrottshall, 11-spelsplan för fotboll med konstgräs, ytor för friidrott samt ishall för ishockey- och konståkningsverksamhet.

Pågående planarbete för fastigheterna Bällsta 1:9 m.fl. (Dnr. 2014-07599) avser en del av utbyggnaden av Tvärbanan Kistagrenen. Planen omfattar spår och hållplatslägen samt spårvägens anläggningar och gång- och cykelvägar till hållplatserna.

I fastigheterna Betongblandaren 14 och Fullblodet 9 (Dnr. 2011-03967) planeras på sikt uppförande av cirka 200 nya bostäder utmed Tegelbergsvägen. Under en 15-årsperiod kommer en tillfällig grundskola att uppföras på platsen.

I närliggande Betongblandaren 10 m.fl. (Dnr. 2017-11601) finns ytterligare bostadsbebyggelse om ca 400-500 bostäder samt en ny skola, som fastighetsägaren har fått ett positivt planbesked för.

Längs med Karlsbodavägen pågår planarbete för nya bostäder inom fastigheterna Archimedes 1 och Mariehäll 1:10 (Dnr. 2014-17690) samt Masugnen 5 och 7 (Dnr. 2011-04316). Här planeras det för ca 750 respektive 300 nya bostäder.

Omfattande stadsutveckling av området kring Bällsta hamn kommer nu att påbörjas. Här räknas det med ca 1000 nya bostäder, skola och andra verksamheter.

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, där ca 2000 nya bostäder ingår.

#### ***Riksintresse***

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, på byggnadshöjder och belysningsutformning.

#### ***Gällande detaljplan***

Planområdet är inte detaljplanelagt idag.

#### ***Markanvisning***

Exploateringsnämnden anvisade den 21 september 2017 mark för en drivmedelsstation söder om Bällstavägen inom del av fastigheten Riksby 1:3 i Riksby till OK-Q8 AB.

### **Nuvarande förhållanden**

#### **Stadsbild**

Planområdet domineras idag av hårdgjorda ytor som främst används för parkeringsplatser och körytor tillhörande flygplatsområdet. Taggträdsförsedda stängsel och mindre nivåskillnader skapar ett slutet förhållande till Bällstavägen. Mellan Bällstavägen och Cumulusvägen kopplar en gång-och cykelbana ihop stråken längs Bällstavägen och Ulvsundavägen. Dragningen av gång- och cykelbanan kommer att förändras något i och med tvärbanans planläggning.





*Vy mot planområdet sett från Bällstavägen. Gång- och cykelstråket kopplar Bällstavägen till Ulvsundavägen som skymtas till vänster i bild.*

### Natur

Gräsytor skiljer planområdet från både Bällstavägen och Ulvsundavägen. Inom planområdet utgör några få buskar och sporadiska gräsytor de enda inslagen av vegetation i en annars framförallt hårdgjord miljö.

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planområdet omfattar inga fornlämningar, bebyggelse eller bebyggelsemiljö som kan påverkas av den föreslagna åtgärden.

### Kollektivtrafik

Solvalla busshållplats, som trafikeras av busslinjerna 112 (Alvik - Spånga station) och 113 (Blackebergs gård - Solna station) ligger i direkt anslutning till planområdet, längs med Bällstavägen. I och med planerad utbyggnad av Tvärbanan Kistagrenen tillkommer framöver även två spårvagnshållplatser, Solvalla och Bromma flygplats, på ca 400 respektive 550 m avstånd från planområdet.

### Jämställdhet och trygghet

Resultatet från Stockholms stads Trygghetsmätning från 2016 i stadsdelarna Bällsta och Mariehäll<sup>1</sup> visar att både kvinnor och män i stor utsträckning känner sig trygga i sitt bostadsområde. Dock finns det en viss otrygghet bland både kvinnor och män i båda stadsdelarna för att vistas och gå hem från den hållplats för kollektivtrafik som är närmast bostaden under kvälls- och nattid.

<sup>1</sup> Planområdet gränsar till dessa stadsdelar, men är beläget i stadsdelen Riksby. Dock upptas Riksby till stor del av flygplatsområdet och stadsdelens invånare är koncentrerade söder om flygplatsen, utan större koppling till den norra delen. Statistiken som behandlar Riksby bedöms därför inte återspegla den upplevda tryggheten inom planområdet.



*Flygbild från väster med planområdets ungefärliga läge markerat med röd ring. Befintlig busshållplats markerad med blått kryss. Tvärbanans planerade sträckning markeras med blå streckad linje. Område inom lila streckad linje ingår i stadsutvecklingsområdet för Solvallastaden.*

### Störningar och risker

Ulvsundavägen är primärled för farligt gods vilket ställer krav på riskhanteringsprocessen i samband med framtagandet av detaljplaner. Länsstyrelsen rekommenderar en bebyggelsefri zon om minst 25 meter från väggkant med transport av farligt gods, oavsett risknivå.

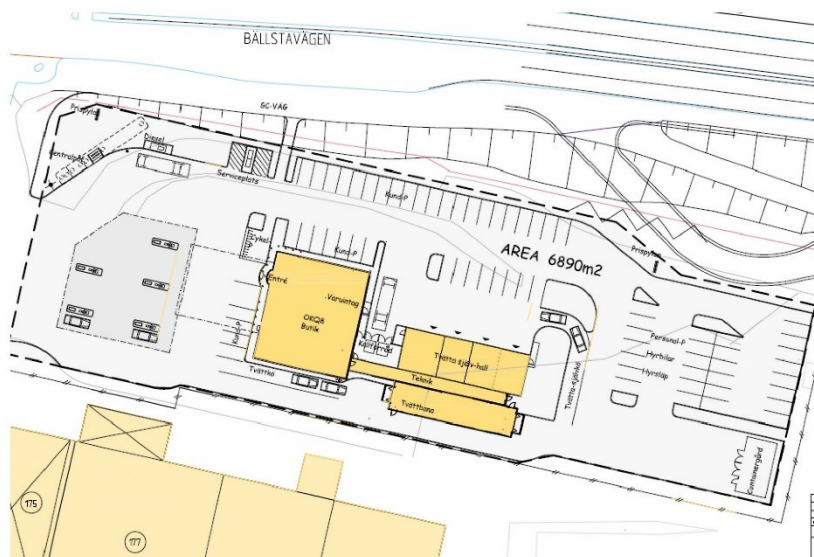
### Planförslaget

Förslaget innehåller nybyggnation av en servicestation med pumpar och tillhörande servicestationsbyggnader såsom butiksbyggnad och tvätthall. Skisserna i förslaget visar ett exempel på utformning av servicestationen. Samtidigt behöver hänsyn tas till framtidsperspektivet i en stadsdel som förväntas utvecklas och växa med bostäder och verksamheter.

Tvärbanan Kistagrenen, som planeras längs med Ulvsundavägen, i anslutning till planområdet, är en sådan utveckling som redan idag börjat få en definierad utbredning. Då servicestationen planeras i nära anslutning till denna blir det därför viktigt att studera vidare hur mötet mellan de båda anläggningarna utformas.

Relationen till Bällstavägen ska också beaktas, i syfte att stärka kopplingen till gatan samt att inte hindra den nya översiktsplanens målsättning att på sikt omvandla Bällstavägen till en stadsgata. En starkare koppling till Bällstavägen kan även underlätta tillgången och utbudet för andra grupper än främst bilburna besökare till

servicestationen. Exploaterings innehåll, utformning och gestaltning ska studeras vidare under planprocessen.



*Skisserna i förslaget visar ett exempel på utformning av servicestationen. Etableringens närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.*

## Planförslagets konsekvenser

### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

### Stadsbild

Omfattande stadsutveckling kommer gradvis att ske i direkt anslutning till planområdet inom överskådlig framtid och planeringen måste därför utgå ifrån att servicestationen även kan fungera väl i en framtida, mer tätbebyggd stadsmiljö. Servicestationens utformning och gestaltning samt riskhantering måste därför utredas vidare utifrån denna aspekt.

### Natur

Ny bebyggelse tar inte någon natur eller parkmark i anspråk. Planområdet består redan idag till största del av hårdgjorda ytor.

### Dagvatten och markföroreningar

I det fortsatta planarbetet behöver det utredas kring förekomsten av markföroreningar samt hur dagvatten ska tas hand om inom planområdet.



### Störningar och risker

En drivmedelsstation innebär hantering och transporter av farligt gods. Enligt Länsstyrelsens riktlinjer behöver riskerna som en ny drivmedelsstation utgör beaktas vid planläggning. De transporter av farligt gods som bensinstationen ger upphov till behöver också beaktas, i synnerhet om omkringliggande område i framtiden ska exploateras kraftigt. Utbyggnaden av Tvärbanan Kistagrenen skapar också ömsesidiga risksamband mellan drivmedelsstationen och tvärbaneanläggningen som måste beaktas i vidare arbete.

Med hänsyn till avståndet mellan planområdet och Bromma flygplats samt avståndet till Ulvsundavägen och tvärbaneutbyggnaden ska en riskbedömning utföras inom ramen för denna detaljplan. Enligt Storstockholms brandförsvär (SSBF) bör riskbedömningen utföras i syfte att dels bedöma vilken risk som drivmedelsstationen utgör för omkringliggande infrastruktur, men även för att bedöma vilken risk som Ulvsundavägen utgör för drivmedelsstationen.

### Jämställdhet och trygghet

En ny drivmedelsstation skapar nya rörelsemönster och strukturer i området. Den nya etableringen längs Bällstavägen kan bidra till ett tryggare offentligt rum där fler människor vistas och rör sig längs gatan. Genom aktiva fasader med fönster, entréer och siktlinjer mot gatan skapas en övervakning av gatumiljön. I det fortsatta arbetet ska hänsyn tas till aspekter som kan påverka upplevelsen av trygghet och bidra till jämställdhet. Då trygghetsmätningen bland annat visade att både kvinnor och män känner en oro att vistas och gå hem från närmsta kollektivtrafik på kvälls- och nattid bör extra hänsyn i den vidare planeringen tas till utformning av bebyggelsen mot gatan för att stärka tryggheten från bland annat busshållplatsen till bostäderna. Mer konkret vilka metoder och aspekter kring jämställdhet och trygghet som är aktuella att använda i detta planarbete kommer att studeras vidare.

### Barnkonsekvenser

Bebyggelsen bedöms inte ha någon negativ påverkan ur ett barnperspektiv. Planområdet ingår idag i flygplatsområdet och är inte tillgängligt eller lämpligt för barn att vistas inom. En ny etablering på platsen öppnar dock upp för en större rörlighet på platsen och det fortsatta arbetet behöver därför ta fortsatt hänsyn till barnperspektivet i hur, framförallt, gränsområdena mellan verksamhetens område och allmän plats utformas.

### Fortsatta studier och utredningar

Nedanstående frågor är identifierade som viktiga att utreda inom ramen för det kommande planarbetet:

- Bebyggelsens struktur, innehåll och gestaltning

- Relationen till Bällstavägen
- En samordning av infarten från Bällstavägen ska ske mellan Swedavias verksamheter och servicestationen.
- Mötet med Tvärbanan Kistagrenen
- Risker kring drivmedelsstationens framtida påverkan på omgivande bebyggelse och infrastruktur samt leden för farligt gods (Ulvsundavägen) påverkan på verksamheten.
- Dagvatten
- Förekomsten av markföroreningar

### **Planprocess**

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Kontoret bedömer att ärendet är okomplicerat och att nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

#### **Preliminär tidplan**

Start-PM	31 januari	2018
Samråd	3:e kv.	2018
Granskning	1:a kv.	2019
Antagande i SBN	2:a kv.	2019

#### **Ekonomi**

Kostnader för planarbetet regleras genom planavtal som har tecknats med byggaktören.

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att platsen är lämplig att pröva för en ny drivmedelsstation och att planarbete kan påbörjas. Nuvarande förslag behöver bearbetas för att bättre svara mot platsens förutsättningar.

Omfattande stadsutveckling kommer gradvis att ske i direkt anslutning till området inom överskådlig framtid och planeringen måste därför utgå ifrån att servicestationen även kan fungera väl i en framtida, mer tätbebyggd stadsmiljö. Servicestationens utformning och gestaltning samt riskhantering måste utredas utifrån denna aspekt.

I en växande stad behöver flera olika verksamheter samsas och en drivmedelsförsörjning är ett viktigt led i en fungerande infrastruktur. En servicestation kan också bidra med service och innehåll även för andra grupper än endast bilburna besökare. En ny

etablering längs Bällstavägen bedöms kunna bli ett positivt tillägg och bidra till att skapa en målpunkt, utveckla och befolka gaturummet. Det är i linje med intentionerna i översiktsplanen att på sikt omvandla Bällstavägen till en stadsgata med en blandad stadsbebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT