

Handläggare
Martin Bretz
Telefon 08-508 27 527**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Södra Solvallastaden i stadsdelen Bällsta (ca 2000 bostäder, verksamheter, hotell, skola och förskolor)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Thomas Stoll

Avdelningschef

Karin Norlander

Enhetschef

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra ny stadsbebyggelse med ca 2000 bostäder, service, skola och verksamheter samt en utvecklad, attraktiv entréfunktion till Solvalla arena. Utgångspunkten för Södra Solvallastaden är att skapa en attraktiv och hållbar stadsmiljö för ett urbant liv där platsens unika kvaliteter med arenan med dess evenemang och arbetsplatser, Solvallaskogen och en varierad topografi tas tillvara och utvecklas.

Ett program för hela Solvallaområdet påbörjades 2012 med syfte att studera möjligheterna att skapa ny stadsbebyggelse, utveckling av Solvalla arena och ny kollektivtrafikförbindelse. Programsamråd för Södra Solvallastaden pågick december 2015 – januari 2016. Stadsbyggnadsnämnden godkände redovisningen av program-samrådet augusti 2017 och gav kontoret i uppdrag att fördjupa underlaget för kommande detaljplaner. Programarbetet ligger till grund för detta start-pm och det fortsatta detaljplanearbetet.

Solvallastadens vision, *Ett liv i rörelse*, har som målsättning att utveckla en stadsdel som främjar hälsa och social interaktion. Det ska vara enkelt och tryggt för människor att mötas, gå, cykla och åka kollektivt. Ambitionen för Södra Solvallastaden är att åstadkomma kvartersstad med en arkitektur och gestaltning av hög kvalitet, en upplevelserik stadsmiljö med en mångfald, och med en

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

medveten utformning av offentliga platser som stärker den sociala hållbarheten.

Södra Solvallastaden bedöms kunna bidra till att uppfylla stadens mål och vision. Planförslaget möjliggör ett stort antal bostäder och är därmed ett viktigt bidrag till stadens bostadsmål. Solvalla med dess läge kan stärka kopplingen till grannkommunen Sundbyberg och bidra till att koppla samman stadsdelarna Mariehäll och Bällsta. Förslaget bedöms också kunna uppfylla två av översiktsplanens utbyggnadsstrategier: Den centrala stadens utvidgning och att tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential.

Södra Solvallastaden har stor stadsutvecklingspotential där dagens event- och verksamhetsområde planeras genom en komplettering med främst bostäder och service men även med verksamheter. Solvallaskogen öppnas upp och tillgängliggörs för allmänheten då befintlig träningsbana för travhästarna avvecklas. Den nya tvärbanan Kistagrenen, med sin hållplats vid den nya stadsdelens torg, kommer att bidra till att förbättra områdets kopplingar och den nya bebyggelsen vid Bällstavägen kan medverka till att Bällstavägen på längre sikt utvecklas till ett urbant stråk.

Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala regionala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar om miljö- eller hälsofrågor, dock är området bullerutsatt. Buller från Bromma flygplats, trafikbuller från Bällstavägen och Ulvsundavägen samt den nya tvärbanegrenen kommer att behöva beaktas i det kommande planarbetet. Den nya bebyggelsens skala har höjts sedan programsamrådet för att klara bullerriktvärdena. Under planprocessen behöver stort fokus läggas på att vidare studera områdets skala kopplat till buller och goda boendemiljöer. Även frågor som exempelvis tillgång till grönytor, hantering av dagvatten, risk, tillgänglighet och social hållbarhet behöver studeras i det kommande arbetet.

Ca 30% av den byggbara marken inom planområdet ägs av Stockholms stad resterande del ägs av Stockholms Travsällskap (varav Fastighets AB Balder tecknat avtal om att förvärva mark för sex kvarter). Stadens mark föreslås vid exploateringsnämndens sammanträde den 7 mars markanvisas till BTH, Einar Mattsson, HSB, SISAB och Wästbygg. Ett kvarter kommer att markanvisas senare. Av de markanvisade byggrätterna är andelen bostadsrätter ca 220 st, och hyresrätter ca 280 st. Detaljplanen avses utföras med standardförfarande.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Utlåtande

Syfte

Detaljplanens syfte är att utveckla ny stadsbebyggelse med bostäder, service, skola och verksamheter, i kombination med en utvecklad, attraktiv entréfunktion till Solvalla arena. Den nya stadsdelen ska utformas som en tät, sammankopplad och funktionsblandad stadsdel med Solvallaskogen och arenan som identitets-skapande element. Den ska vara en hållbar, social och aktiv stadsdel som uppmuntrar till utomhusvistelse.

Stadsdelen ska ges starka och tydliga kopplingar mot naturen och parkerna. Solvallaskogens natur tillgängliggörs med entréer och rekreatiionsstråk. De gemensamma rummen (gator, parker och torg) och kvarterens gårdar ska präglas av gröna värden och ytor för rekreation och stimulera till utnyttjandet av ekosystemtjänster.

Kopplingen till och från området ska stärkas och befintliga barriärer överbryggas.

Projektmål

För Södra Solvallastaden, har under programarbetet, en vision tagits fram med ledorden, *Ett liv i rörelse*. Det innebär en upplevelserik stadsmiljö med en mångfald och en medveten utformning av offentliga platser med aktiv prägel som stärker den sociala hållbarheten och folkhälsan. Det ska vara enkelt och tryggt för människor att mötas, gå, cykla och åka kollektivt. De gemensamma rummens utformning ska bidra till stadsliv och orienterbarhet där människans rörelse kommer i första hand, bilen i andra hand. Bottenvåningarnas fasader ska vara levande, ha en öppen karaktär som bidrar till liv och trygghet. De ska stödja det offentliga stadslivet med ett innehåll och en gestaltning av hög arkitektonisk kvalitet med variation och detaljrikedom i mänsklig skala. Den byggda strukturen ska präglas av höga arkitektoniska värden och en variation i form och uttryck utifrån en sammanhållen helhet.

För att konkretisera visionen för området har tre strategier med tillhörande stadsbyggnadsprinciper tagits fram:

1. En sammankopplad, tät och varierad stadsdel

Ett effektivt markutnyttjande eftersträvas med en tät och stadsmässig bebyggelse och en stor andel bostäder. Gaturummens utformning ska bidra till stadsliv och orienterbarhet och en variation i bebyggelsens form och uttryck ska eftersträvas. Kopplingar till

och från området ska stärkas och befintliga barriärer överbryggas, så att Södra Solvallastaden blir tillgänglig för fler och blir en del av den centrala staden. För bebyggelsens form och uttryck eftersträvas en medveten variation inom givna ramar. Arkitekturen ska vara av god kvalitet avseende material och gestaltning.

2. En naturnära och aktiv stadsdel

I Södra Solvallastaden ska det finnas möjlighet till ett liv fyllt med aktiviteter, såväl spontana som organiserade. Ett stort inslag av grönska i stadsrum och på gårdar och i utformningen av allmänna platser ska bidra till ett liv i rörelse och stimulera utnyttjandet av ekosystemtjänster. En medveten utformning av offentliga platser med aktiv prägel stärker den sociala hållbarheten och folkhälsan.

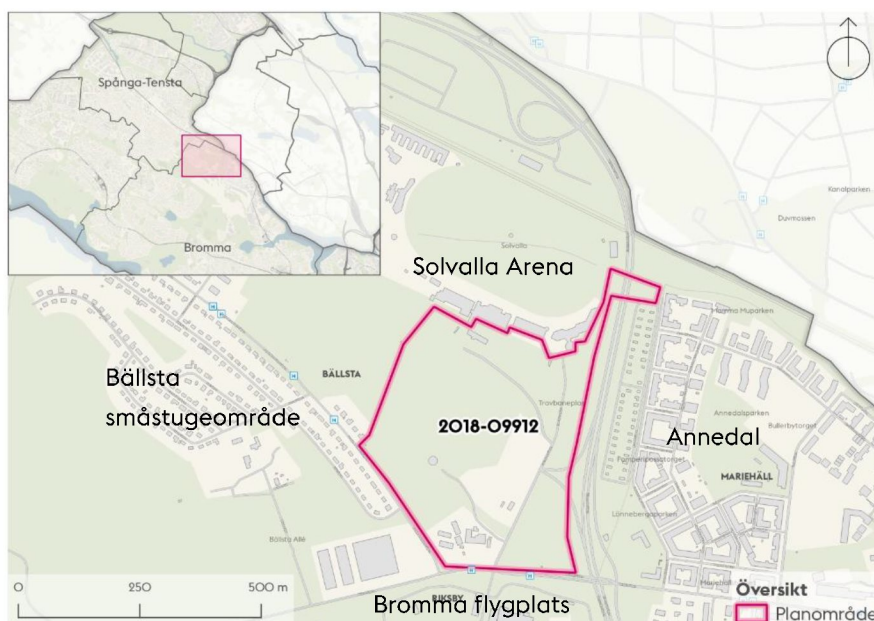
3. Arenan som destination och identitetsskapare

Arenans funktioner, utveckling och starka identitet måste samordnas med utvecklingen av den nya stadsdelen och dess framtida boendekvaliteter för att skapa en sammanhållen stadsdel. Ett verksamhetskluster för sport, idrott och hälsa skapar möjlighet till nya arbetsplatser och goda förutsättningar för en blandstad med en variation av funktioner och underlag för service och kollektivtrafik.

Bakgrund

Plandata

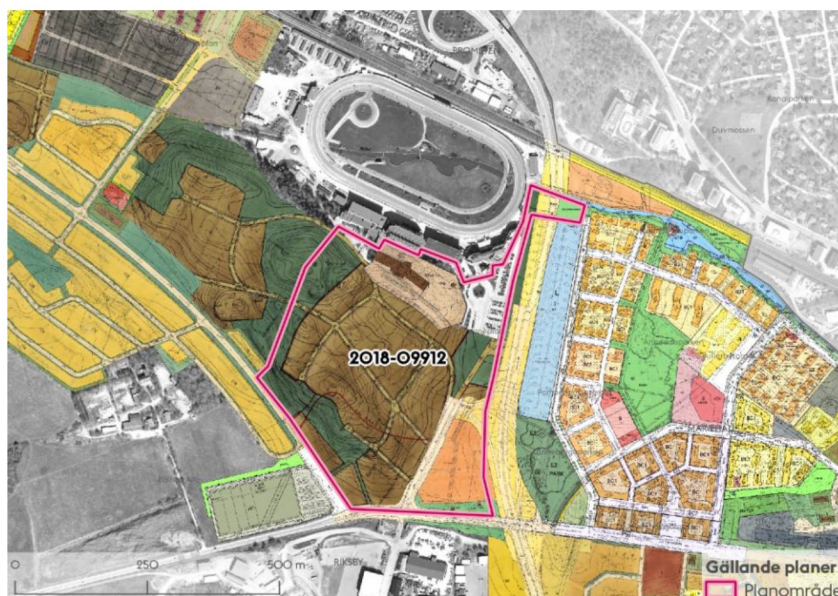
Planområdet utgörs av fastigheterna Bällsta 1:9, Bällsta 1:22-28 och Bällsta 1:34. Området är beläget i stadsdelen Bällsta. Norr om planområdet ligger Solvalla arena, stadsdelen Annedal är lokaliserat öster om området, Bromma flygplats söder och väster om området finns Solvallaskogen samt Bällsta småstugeområde. Planområdet omfattar ungefär 18 hektar.



Planområdets läge i staden.

Gällande detaljplaner

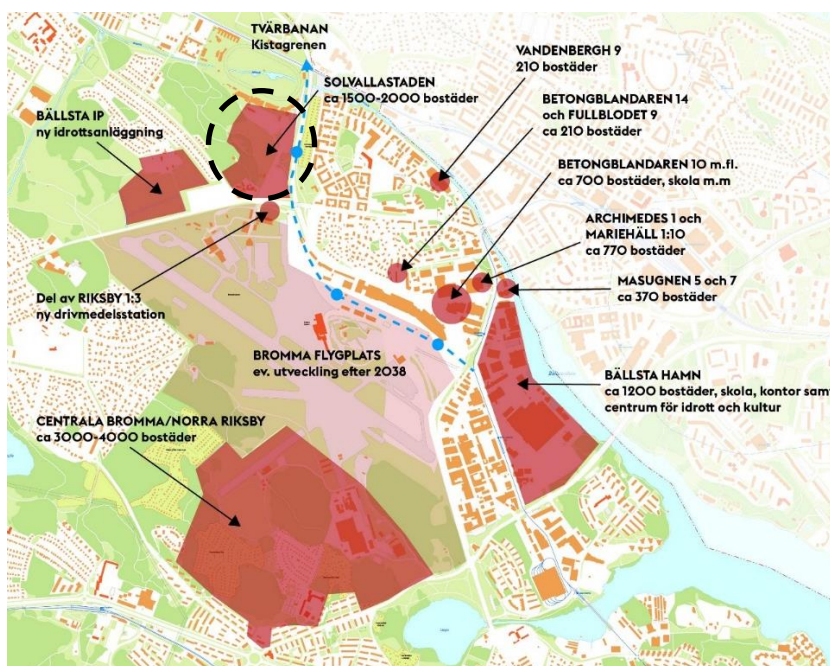
Gällande detaljplaner inom planområdet är: detaljplan *BROM-155* (1929), utgör del av stadsdelen Ballsta, möjliggör för småhusfastigheter (till stor del ej genomförd). *1997-01117* (1998), en detaljplan söder om Solvalla arena, möjliggör för hotellverksamhet (ej genomförd). *7268* (1970), utgör del av Ulvsundavägen, medger motortrafik, parkering samt parkmark. Detaljplan *5681A* (1968), utgör också del av Ulvsundavägen och medger trafikområde motorväg och järnväg samt parkering. *P2006-08225* (2008), del av Annedal, möjliggör för park inom aktuellt planområde.



Större delen av planområdet utgör planlagd mark för park (grönt), ej genomförda småhusfastigheter (brunt), parkering (orange) och ej genomförd hotell (mörkbrunt). Marken vid Solvalla arena (ej färglagd) består av ej planlagd mark.

Pågående detaljplaner i området

I området pågår ett flertal detaljplaner. Detaljplan 2014-07599, Tvärbanan Kistagrenen, angränsar till planområdets östra gräns, prövar möjligheten att uppföra en ny spårväg. Detaljplan 2013-20059, Mälarbanan, utbyggnad av spårtrafik norr om Solvalla. Detaljplan 2017-16043, Del av Riksby 1:3, vid korsningen Bällstavägen/Ulvsundavägen prövar möjligheten att uppföra en drivmedelsstation. I detaljplan 2017-06421, Bällsta IP, sydväst om planområdet planeras ett idrottskluster.



Pågående detaljplaner i området, aktuellt planområde inom svart cirkel.

Markägoförhållande

Lagfarna ägare av marken inom planområdet är Stockholms stad och Stockholms Travsällskap med ca 30% respektive ca 70% av den föreslagna byggbara marken.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Stockholms stads översiktsplan, utgår från ett snabbt växande Stockholm med starkt fokus på en jämn fördelning av stadsqualitéer över hela staden. Stadens fyra stadsbyggnadsmål: En växande stad, En sammanhängande stad, God offentlig miljö och En klimatsmart och tålig stad, är formulerade med strategier.

Planförslaget för Södra Solvallastaden är förenligt med översiktsplanen och bedöms kunna bidra med att uppfylla stadens mål. Solvalla med dess läge kan stärka kopplingen till grannkommunen samt koppla samman stadsdelarna Bällsta och Mariehäll. Förslaget bedöms också uppfylla kriterierna för två av

översiktsplanens utbyggnadsstrategier: Den centrala stadens utvidgning och att ta tillvara långsiktig stadsutvecklingspotential.

Riksintressen

Planområdet berörs av två riksintressen. Bromma flygplats, som av Trafikverket 2010 har förklarats vara av riksintresse som kommunikationsanläggning i enlighet med miljöbalken.

Ulvsundavägen utgör riksintresse utifrån sin funktion som förbindelselänk till Bromma flygplats. Riksintressena medför restriktioner gällande höjd på ny bebyggelse, störande belysning, risk gällande farligt gods samt buller.

Program

Stadsbyggnadsnämnden antog i september 2012 ett start-PM, med syfte att påbörja ett programarbete för hela Solvallaområdet. I förutsättningarna ingick en diskussion om en möjlig pendeltågsstation på Mälarbanan i anslutning till Solvalla. Under arbetets gång gjordes bedömningen att en pendeltågsstation i detta läge inte var aktuell under överskådlig tid, vilket bidrog till att programarbetet begränsades till att omfatta södra delen av Solvallaområdet, marken mellan Solvalla arena och Bällstavägen.

Programsamråd för Södra Solvallastaden pågick december 2015 – januari 2016. Förslaget innehöll 1200-1500 nya bostäder, verksamheter, handel och service. Under samrådstiden inkom 31 yttranden, varav 24 från remissinstanser. Remissinstanserna var överlag positiva och de synpunkter som framfördes berörde framförallt påverkan på riksintresset Bromma flygplats, buller- och riskpåverkan, hantering av dagvatten, tillgång till offentlig service och mellankommunal samverkan. Synpunkter från enskilda och intressegrupper var framförallt att åtgärder borde genomföras för att öka kapaciteten i det övergripande gatunätet och att framkomligheten för såväl gång- och cykel som bil- och kollektivtrafik borde förbättras.

Nya regler och riktvärden för buller från Bromma flygplats har för Solvallastadens del inneburit en skärpning av bullerkraven. Programförslaget har bearbetats för att klara de nya bullerkraven vilket har inneburit att gatorna delvis fått annan dragning och kvarterens volymer har höjts samt justerats för att åstadkomma goda boendemiljöer. Den nya strukturplanen har medfört en ökning av antalet bostäder till 1700-2200 bostäder. Programförslaget har också bearbetats vidare avseende den planerade skolans och förskolornas placering. Ett övergripande gestaltningsprogram med gestaltningsprinciper har tagits fram, vilket formulerar bärande principer för hur grundläggande kvaliteter för Södra Solvallastaden ska uppnås.

Stadsbyggnadsnämnden godkände redovisningen av programsamrådet augusti 2017 och gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att fördjupa underlaget för kommande detaljplaner genom kompletterande utredningar och studier i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande (trafikbuller och markbuller, risk med avseende på transporter av farligt gods, hantering av dagvatten, trafik och parkering, stadsdelens planstruktur, arkeologiska förhållanden samt lokalisering av skola/förskolor).

I enlighet med stadsbyggnadsnämndens beslut och de synpunkter som framfördes under programsamrådet har planstrukturen bearbetats. Programmet ligger till grund för detta start-pm och den fortsatta planprocessen. Därmed övergår programarbetet till nästa fas; detaljplanearbete, för att ta fram en detaljplan för området.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Planområdet utgörs av en grusad och terrasserad slänt med parkeringsytor och spontan vegetation inom ett storskaligt infrastrukturlandskap samt del av Solvallaskogen. Ytan ramar in av Solvallas och Annedals storskaliga byggnader, de stora vägarna (Ulvsundavägen och Bällstavägen) och Solvallaskogen.

I planområdets södra del, i Solvallaskogen finns Bällsta radartorn beläget. Mot Bällstavägen, finns en äldre skolbyggnad, Gamla Bällstalundsskolan, som idag används för hotellverksamhet. I söder angränsar Bromma flygplats och ett mindre verksamhetsområde. Till väster om planområdet finns Bällsta småstugeområde, med mindre enbostadshus. I norr Solvalla travarena.



Ortofoto över planområdet och dess omgivning.



Flygfoto taget från öst med ungefärlig plangräns i rött. Direkt norr om planområdet angränsar Solvalla arena med ett relativt stort antal byggnader av olika storlek och från skilda epoker.

Kulturmiljö

Bebyggelsen inom planområdet för Södra Solvallastaden har inte klassificerats av Stadsmuseet. Inom planområdet finns enstaka byggnader såsom telemast, restaurang-, kontor- och personalbyggnader. Av kulturhistoriskt intresse är framförallt Gamla Bällstalundsskolan, uppförd under 1910-talet som folkskola. Norr om planområdet gränsar Solvalla arena med sina lokaler såsom läktare, restaurang, kontor och stall. Framtagen arkeologisk utredning visar inga spår av fornlämningar inom planområdet.



Gamla Bällstalundsskolan används idag som hotellverksamhet.



Vid hotellet finns diverse komplementbyggnader och restaurang.



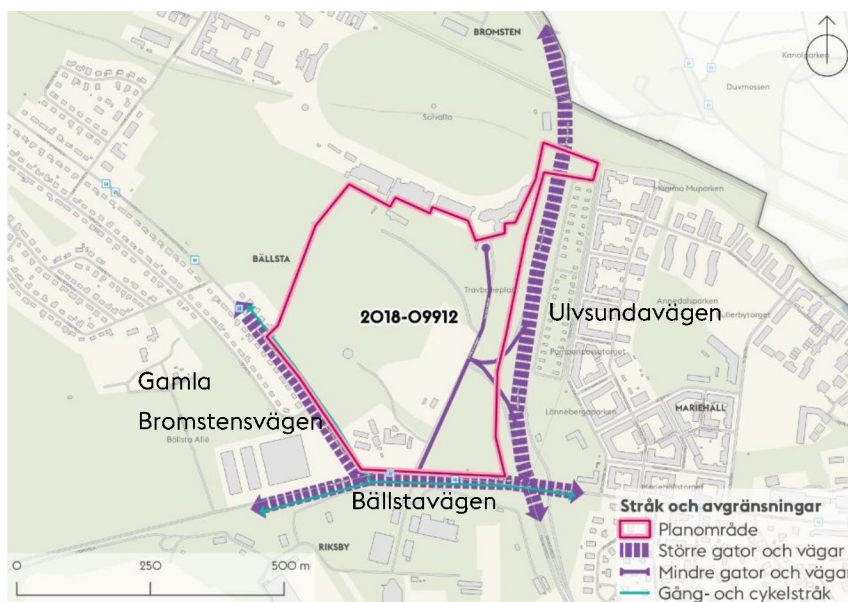
Vid huvudentrén har Solvallaarenan byggnader för konferens/festvåning.



Hästsportens hus, kontorsbyggnad, vid Solvalla arena.

Trafik och kollektivtrafik

De större gatorna och vägarna i området är Ulvsundavägen, Bällstavägen samt Gamla Bromstensvägen. Gång- och cykelstråk längs Bällstavägen och Gamla Bromstensvägen knyter ihop Sundbyberg med Vällingby, Spånga och Bromma. Tunnelbana och pendeltåg finns ca 2 km i centrala Sundbyberg. Detaljplanearbete pågår för att möjliggöra för utbyggnad av Tvärbanan Kistagrenen, beräknad trafikstart år 2021, med hållplats i anslutning till Södra Solvallastaden. Befintliga busslinjer med busshållplatser finns utmed Bällstavägen och Gamla Bromstensvägen.



Befintliga stråk och avgränsningar i området.

Risk

Ulvsundavägen är primärled för farligt gods. Bällstavägen är inte klassad som led för farligt gods, men flygbränsle transporteras till Bromma flygplats med 4-5 lastbilar dagligen via Bällstavägen. Ytterligare en riskkälla är den drivmedelsstation som planeras sydöst om planområdet (Dnr 2017-16043).

Hästallergen

Solvalla travbanas läge intill planområdet innebär potentiell spridning av hästallergener. Framtagen utredningen visar att halterna av allergen i utomhusluften riskerar att vid ytterst begränsade tillfällen per år överstiger de nivåer där allergiska reaktioner kunnat påvisas. Frågan behöver utredas vidare i detaljplaneprocessen.

Natur och Miljö

Solvalla arena ligger på relativt flack mark några få meter över nollplanet i Bällstaåns dalgång. Solvallaskogen är belägen sydväst om arenan och består i huvudsak av blandskog med inslag av ek och hällmarkstallskog. Skogen ligger på en höjd (+20-36 m) med branta

sluttningar såväl mot norr som söder. Mot öster har höjden en svagare lutning.

Solvallaskogen är i Stockholms sociotopkarta klassad som naturmark med rekreationsvärdena grön oas, naturlek, promenad och rofylldhet. Skogen ingår i det nätverk av ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO) och skogen är en del av ett större område som klassats som livsmiljö för skyddsvärda arter.



I Solvallaskogen finns bla berg i dagen och en tränings slinga för travhästar.

Dagvatten

Planområdet ligger inom Bällstaåns avrinningsområde som sen mynnar ut i Mälaren-Ulvsundasjön. Planområdet kan i sin tur delas in i fyra delavrinningsområden: områdena i väster och norr avrinner till ån via ledningar och det sydöstra avrinningsområdet avleds mot en lågpunkt i korsningen Gamla Bromstensvägen och Bällstavägen. I Stockholms stads skyfallsanalys är denna lågpunkt utpekad som ett potentiellt översvänningsområde.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Bällstaån och Ulvsundasjön är recipienter för dagvatten i området. Den ekologiska statusen för Bällstaån är dålig och för Mälaren-Ulvsundasjön god. Den kemiska statusen för Bällstaån uppnår ej god status och ekologisk status är otillfredsställande. Vattenförekomsten för Mälaren-Ulvsundasjön preliminära statusbedömning är måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Miljökvalitetsnormer för luft

I anslutning till planområdet är luftföroreningarna störst längs Ulvsundavägen där trafiken är som mest omfattande.

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft klaras inom planområdet.

Buller

Bullersituationen i området är i nuläget problematisk. Planområdet exponeras för buller från tre olika källor som kommer från olika håll: markbuller, flygbuller och vägtrafikbuller. Dessutom kommer den tänkta tvärbanan i framtiden att generera spårbuller. Området utsätts för markbuller söderifrån från Bromma flygplats, främst när flygplanen taxar. Flygbullret i området kommer från flygtrafiken i

lufttrummet till och från Bromma flygplats, och sträcker sig i nordvästlig riktning. Planområdet ligger utanför Bromma Flygplats influensområde för flygbuller, FBN 55 dBA. Ulvsundavägen och Bällstavägen ger upphov till störst vägtrafikbuller i området. Bullernivåerna medför att nya skol- och bostadsområden behöver planeras noggrant för att uppnå gällande bullerriktvärden.

Trygghet, jämställdhet och barnperspektiv

För hela stadsdelen Bällsta framgår det i stadens planeringsunderlag att majoriteten av befolkningen i stadsdelen är barn och unga samt vuxna mellan 24 och 40 år. Nattbefolkningen är betydligt större än dagbefolkningen.

Planområdet består idag till stor del av parkeringsytor i ett storskaligt infrastrukturlandskap och är inte en plats för människor att vistas på. De målpunkter som finns inom området är arenan, restauranger och Solvallaskogen. Dessa målpunkter är dock svåra att nå med cykel eller till fots beroende på de större vägarna som utgör en barriäreffekt. På kvällen, när verksamheterna är stängda och området obefolkat och mörkt, kan platsen upplevas som otrygg.

Service, idrott och kultur

Kommersiell service finns närmast i handelsplatsen Bromma Blocks intill flygplatsen. Viss närservice finns i Rissne och i Annedal. Till Sundbybergs stadskärna, med ett brett utbud av service och kultur, är det knappt två kilometer. Solvalla arena, nordens största arena för travsport angränsar planområdet. Här finns fyra restauranger, café, butik, verkstad, veterinärklinik mm. Restaurang och hotell finns vid Gamla Bällstalundsskolan.

Teknisk försörjning

Förutom för befintliga byggnader saknar området teknisk försörjning.

Planförslaget

Föreslagen markanvändning

Planförslaget innebär ny stadsbebyggelse med ca 2000 bostäder (i kvartersstruktur om 5-10 våningar), service, skola och verksamheter. Utgångspunkten för Södra Solvallastaden är att skapa en attraktiv och hållbar stadsmiljö för ett urbant liv där platsens unika kvaliteter med arenan med dess evenemang och arbetsplatser, Solvallaskogen och en varierad topografi tas till vara och utvecklas. Planförslaget innebär en förändrad användning från huvudsakligt parkeringsändamål till bostadsändamål. Exploateringen innehåll och utformning kommer att provas i detaljplaneprocessen.

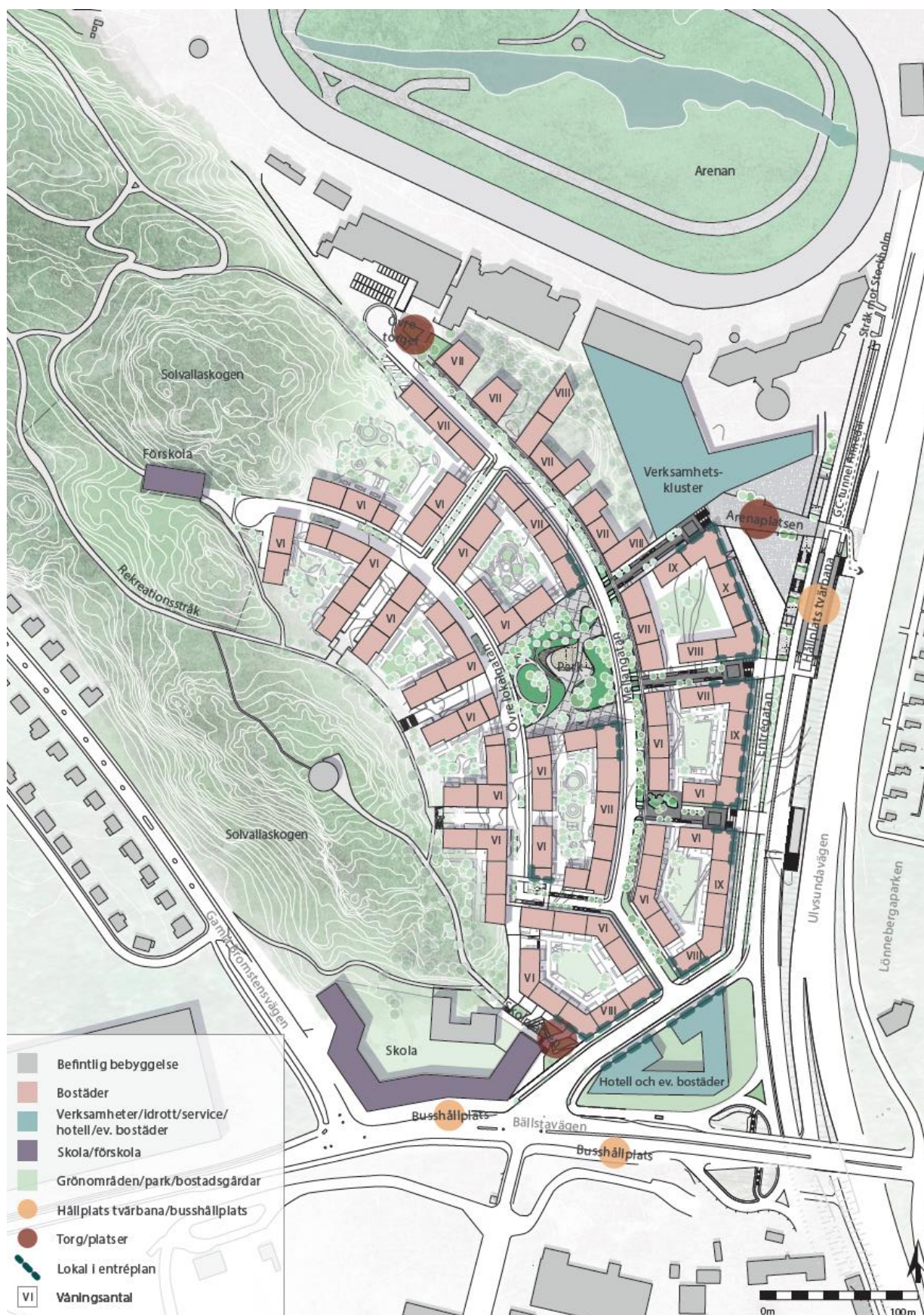


Fotomontage över Södra Solvallastaden sett från öster (ETTELVA Arkitekter).

Struktur och innehåll

För att möjliggöra projektets vision krävs det att stadsstrukturen är noga genomtänkt. En orienterbar stadsstruktur i mänsklig skala som upplevs trygg och med inkluderande platser av hög kvalitet underlättar för människor att vilja röra sig och mötas i de offentliga rummen. Med en nära och sammanhållen stadsstruktur kan cykeln och promenaden utgöra attraktiva alternativ till bilen för förflyttningar till målpunkter inom och utanför stadsdelen.

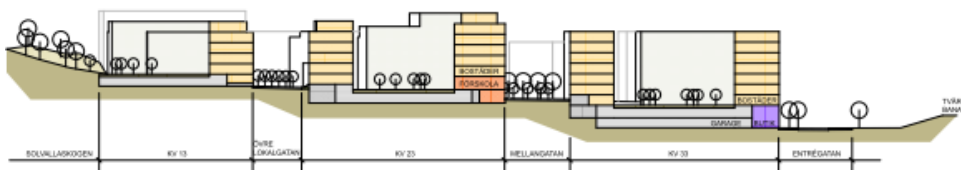
Föreslagen bebyggelse utgörs främst av bostäder med verksamheter integrerade längs huvudstråken. I området kring arenans huvudentré utvecklas ett möjligt verksamhetskluster. Klustret skapar möjlighet till nya arbetsplatser och tillsammans med arenan, goda förutsättningar för en blandstad med en variation av funktioner och underlag för kollektivtrafik, service och arbetsplatser, som gynnar boende i området. I områdets södra del prövas möjligheten att den äldre skolbyggnaden Bällstalund återigen blir skola samt att en ny F-9 skola och idrottshall uppförs för ca 900 elever. Områdets behov av förskoleplatser löses dels genom förskolor i fyra av kvarterens bottenvåningar, dels genom en fristående förskola med åtta avdelningar i områdets nordvästra del. I kvarteret längst ner i sydöst föreslås hotell samt att pröva möjligheten att uppföra bostäder med smålägenheter.



Illustrationsplan på föreslagen planstruktur för programområdet. Strukturen har sin bas i kvarteretsstaden. Mot naturen öppnas kvarteren och skogen tillåts att sippra in på gårdarna.

Kvarterstad som följer topografin

Strukturen i Södra Solvallastaden har sin bas i kvarterstaden med grundtanken att bebyggas koncentrerat och tätt för att hushålla med marken och ta vara på det kollektivtrafikhärla läget. Den stora nivåskillnaden från Entrégatan och Solvallaskogen kommer att ge området en egen identitet. Områdets kvarterstruktur följer landskapets släntform så att gatorna får så rimliga lutningar som möjligt och god orienterbarhet.



Sektionen visar hur bebyggelsen trappas i landskapet.

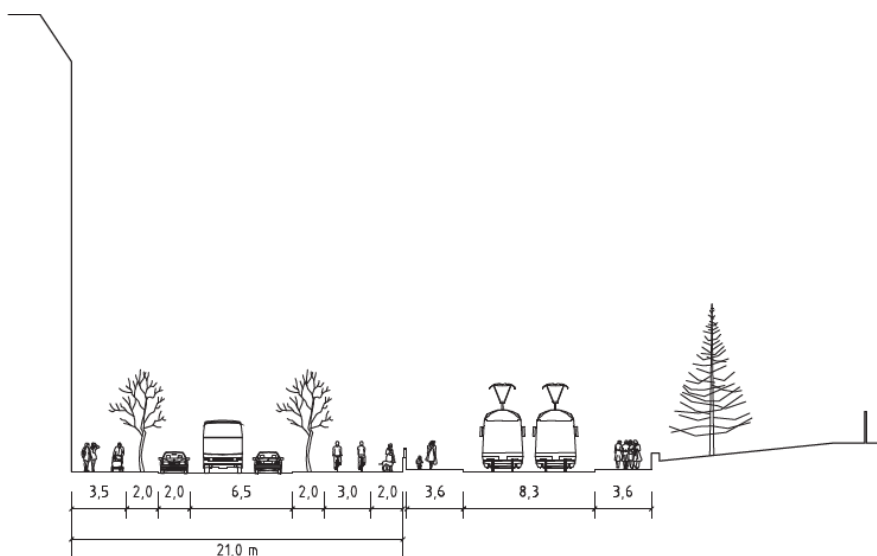
Strukturen har även formats med fokus på rörelse genom stadsdelen och kvarteren bryts upp för att skapa informella tillgängliga stråk mellan trivsamma målpunkter av varierad skala. Öppningarna i kvarteren kan vid strategiska lägen, förutom att öka tillgängligheten genom området, även bidra till att förbättra ljusförhållanden på innergårdar och lägenheter.

Stadsdelens struktur präglas av närhet till gröna värden, rekreations- ytor och möjlighet till social samvaro i det gemensamma rummet. Ambitionen är att det gröna alltid ska vara närvarande. Starka och tydliga kopplingar mot grönska och friytor, både inom strukturen och ut i skogen, ger en medvetenhet om att naturen är nära och bjuder in till täta besök.

Gatunätet kopplar samman områdets viktiga målpunkter

Gatunätet är hierarkiskt ordnat och utformat, för att vara orienter- bart. Det ska leda trafik av olika slag såväl till områdets målpunkter och bostadskvarter som ut till omgivande områden.

Entrégatan, Arenan och Arenatorget ligger i nivå med tvärbanan och är den mest aktiva delen av stadsdelen. Genom tvärbanans hållplats och anslutande gång- och cykeltunnlar under Ulvsunda- vägen mot Annedal, kopplas området tätare samman med både centrala staden och närmast omgivande stadsdelar. Ballstavägen som gränsar mot området i söder och Bromma flygplats, är i stadens översiktsplan tänkt att utvecklas till en gata med mer stadsmässig karaktär.



Tvårsnitt på möjlig utformning av Entrégatan vid tvärbanans hållplats.

En nivå upp ligger bostäderna som klättrar upp mot Solvallaskogen via två gator, där Mellangatan är en aktiv lummig bostadsgata (som kopplar vidare mot potentiella utvecklingsområden väster om arenan) och Övre lokalgatan med en lugnare karaktär. Stort fokus ligger på den mänskliga skalan. Målsättningen är att skapa tydliga samband mellan kvarter och gata genom levande bottenvåningar, förgårdsmark och inbjudande entréer.



Strukturen har sin bas i kvartersstaden och en hierarkisk gatustruktur.

Områdets skala och bebyggelsefronter

Byggnadernas höjd spannar mellan 5-10 våningar utifrån förutsättningarna kring buller, sol- och dagsljus samt arkitektoniskt uttryck. Mot de större gatorna, Ulvsundavägen och Bällstavägen är bebyggelsen högre. Vid Bällstavägen och entrén till området finns utrymme för mer utmärkande arkitektur på grund av sitt exponerade läge. Bebyggelsen längs Entrégatan är 8-10 våningar höga och spelar i sin struktur och skala mot det stora trafiklandskapet och Annedal på andra sidan Ulvsundavägen. Kvarteren ska bidra till intrycket av en mer offentlig entrégata som leder till områdets hjärta och huvuddestination Solvalla arena. Kvarteren längre upp i området mot Solvallaskogen är mellan fem till sex våningar hög plus en indragen takvåning. I vissa lägen kan det vara befogat att gå ner i skala för att få in tillräckligt med solljus på gårdarna respektive högre för att betona vissa lägen och klara bullerkraven.

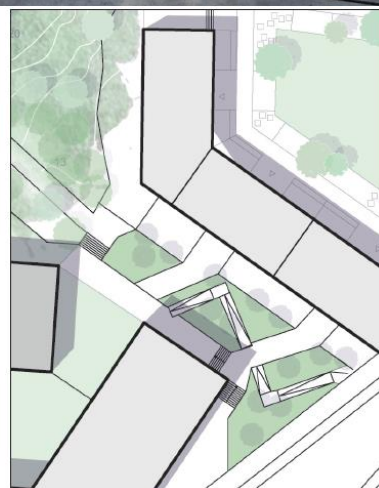
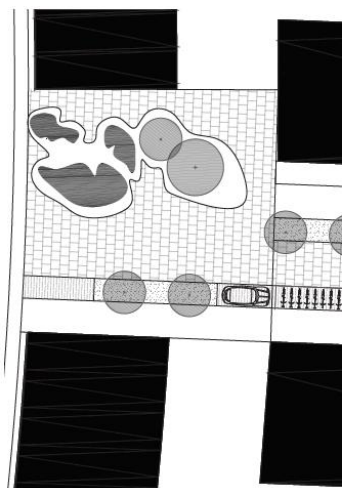
Olika mötesplatser i stadsdelen

Fokus för Solvallastaden är en socialt hållbar utveckling där hälsa, lek, möten mellan människor och aktivitet är viktiga beståndsdelar. I området skapas en mängd olika platser med olika funktion och innehåll.

Solvallaskogen med sina naturvärden utgör en stor resurs för området. I och med att den befintliga träningsbanan för travhästar i Solvallaskogen avvecklas kan skogen öppnas upp och göras tillgänglig för allmänheten. Tydliga entréer till Solvallaskogen och rekreationsstråk skapas med utgångspunkt i befintliga träningsbanor. En park, Solvallaparken, föreslås centralt i området, och förenar de olika gatornas nivåer genom terrasseringar och stråk. Här finns områdets stora gemensamma lekplats men också plats för vila.



Illustration på Solvallaparkens lekplats. Lekplatsen ligger i parkens mitt, skyddad av lekbara slänter och vegetation. (White Arkitekter)



Förutom Arenatorget föreslås en mängd mindre plastbildningar – Övre torget, Skolplatsen samt mindre kvartersplatser. Bilderna illustrerar möjlig utformning på en kvartersplats och de två till höger skolplatsen.

Förutom Arenatorget finns en mängd mindre plastbildningar, Övre torget, Skolplatsen och mindre kvartersplatser. Platsen nedanför skogen, Skolplatsen, där skolgården möter kvartersstrukturen, blir en urban plats med vegetation och utrymme för aktiviteter. Platsen,

framför Solvallas restaurang och konferensentré är idag en vändplan. Platsen utvecklas och blir ett torg, Övre torget, och blir en entré både för konferensverksamheten och för gående till skogen.

Parkeringsstal och mobilitetstjänster

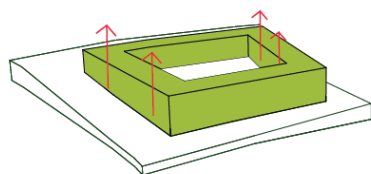
Parkeringsbehovet för bilar tillgodoses i garagelösningar.

Topografin i området gör det möjligt att anordna en till två våningar med parkering under gårdarna i de flesta kvarteren.

Kantstensparkering anordnas för att hantera behovet av angöring för besökare och leveranser. Parkeringsbehovet kommer att studeras djupare för stadsdelens olika delområden samt möjligheten till mobilitetstjänster. Besöksparkering till arenan under arrangemang lokaliseras i huvudsak till befintliga parkeringsytor väster om arenan samt i nytt garage i verksamhetsklustret.

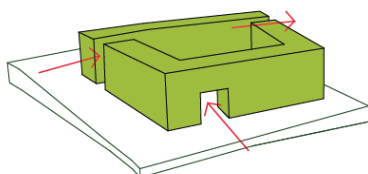
Framtagna stadsbyggnads- och gestaltungsprinciper

Övergripande stadsbyggnads- och gestaltungsprinciper har tagits fram för den nya bebyggelsen för att i tidigt skede formulera bärande principer för hur grundläggande kvaliteter för Solvallastaden ska uppnås. Principerna syftar också till att hålla samman områdets identitet men samtidigt ge möjlighet att anpassa byggnaderna för det specifika läget. Strukturen utgår från den klassiska kvartersstaden och jämn fasadrytm, med varierande byggnadsvolym efter förutsättningarna topografi, buller, sol, dagsljus i bostaden och arkitektonisk uttryck.



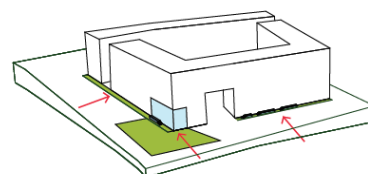
1. Kvartersform

Strukturen utgår från den klassiska kvartersstaden. Kvarterens kringbyggda form avgränsar tydligt gatan från gården.



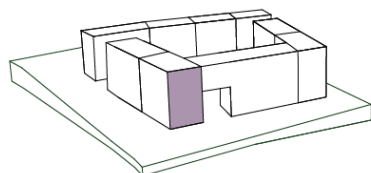
2. Kringbyggda öppna kvarter

Öppningar i strategiska lägen skapar alternativa sätt att röra sig.



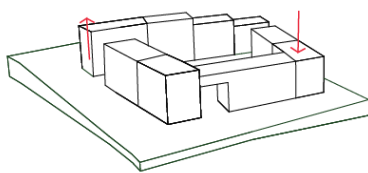
3. Strategiska lägen och levande bottenvåningar

Kvarteren bidrar till en trivsamt stadsmiljö genom att vara inbjudande och levande. Strategiska soliga hörn tas tillvara för att skapa naturliga mötesplatser. Förgårdsmark i vissa lägen bidrar till liv på de stilla bostadsgatorna.



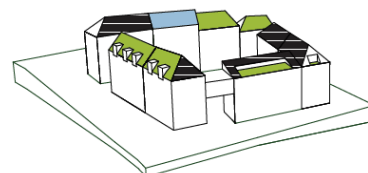
4. Fasadrytm och gavelmotiv

Fasaderna bryts upp i mindre enheter för att skapa en mer småskalig och varierad karaktär. Exponerade gavlar vid längre siktlinjer kan accentueras genom förstärkta fondmotiv.



5. Byggnadsvolym

Byggnadernas höjd varierar efter förutsättningarna buller, sol, dagsljus i bostaden och arkitektoniskt uttryck. Höjden överstiger aldrig +47,5 meter över havet, som är övre bebyggelsegräns på grund av radarsignaler för flygtrafik.



6. Taklandskap

Stor vikt läggs vid att skapa gröna planterade tak med uteplatser med milsvärd utsikt. Taken utformas för bullerdämpning inne i området. Taklandskapet används också för till exempel växthus och solceller.

Bostadskvarter och övrig bebyggelse i Solvallastaden gestaltas med utrymme för variation men inom givna ramar – röda trådar som håller samman bebyggelsen. Stadsdelen ska kännas sammanhållen och väl genomtänkt som helhet med en tydlig identitet.



Solvallastadens gator har tre huvudsakliga karaktärer med en fasadrytm som bidrar till att ge dem identitet. Entrégatan är ansiktet utåt med fasader som ofta upplevs från avstånd och ska samspela med arenans arkitektur. Mellangatans huvudaktör är det gröna stråket som löper längs gatans ena sida, och byggnaderna ska vara en lugn fond till detta med fasadindelning i trapphusstorlekar på ca 25 meter. Lokalgatorna är smalare och innehåller en mindre mängd träd än Mellangatan. Fasaderna delas in i mindre enheter och ska ha en i huvudsak vertikal karaktär.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget möjliggör upp mot 2000 lägenheter och är därmed ett viktigt bidrag till stadens bostadsmål.

Den nya bebyggelsen har ett läge som är attraktivt intill Solvallas skogen och den planerade tvärbanan men är också påverkad främst av bullret från Bromma flygplats. Efter programsamrådet och med nya riktvärden kring markbuller har planstrukturen bearbetats för att hantera bullret från omgivningen. Resultatet har blivit bebyggelse i tämligen hög skala. Den nya bebyggelsen har orienterats för att få så goda solförhållanden som möjligt, dock innebär områdets topografi och dess till största del nordöstliga läge begränsade möjligheter till framförallt eftermiddags- och kvällssol i området. Under planprocessen kommer stort fokus läggas på att åstadkomma goda bostadsmiljöer med exempelvis goda ljusförhållanden på kvarterens gårdar. Ur ett barnkonsekvensperspektiv finns annars risk att bostads- och förskolegårdar får mindre kvalitativa utemiljöer.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Den nya bebyggelsen ligger i anslutning till Solvalla arena som är en event- och multisportarena för utomhussporter. Planförslaget kan möjliggöra en utveckling av området kring arenans entré till ett verksamhetskluster.

Vissa verksamheter, såsom hotellverksamheten i gamla Bällstalundsskolan, kommer behöva omlokaliseras. Även den intilliggande kolgrillen och trafikskolan förlorar sina nuvarande lokaler i och med planförslaget.

Kulturmiljö i en växande stad

Inom planområdet finns ett antal karakteristiska byggnader men ingen av byggnaderna är klassade av Stadsmuseet. Gamla Bällstalundsskolan planeras att bevaras och i anslutning till denna är

den nya skolan tänkt att uppföras. Utvecklingen av området och därmed påverkan på kulturmiljön är inte studerad i detalj utan sker under planprocessen.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Solvallas läge med den nya bebyggelsen och tvärbana kan bidra till att koppla samman stadsdelarna Bällsta, Mariehäll, Ulvsunda och Spånga, samt stärka kopplingen till grannkommunen Sundbyberg.

Målsättningen för Solvalla är att utveckla en stadsdel som främjar social interaktion. Utformningen av de offentliga rummen blir då viktig. Ett flertal mötesplatser (exempelvis torg och en park) planeras i stadsdelen. Tvärbanan Kistagrenen möjliggör att besökare från hela staden lätt kan nå intressanta målpunkter exempelvis Arenan och Solvallaskogen i den nya stadsdelen. Den nya skolans kapacitet och läge möjliggör även att ta emot elever från omgivande stadsdelar.

De målpunkter som finns inom området är arenan, restauranger och Solvallaskogen, men är idag dock svåra att nå med cykel eller till fots beroende på de större vägarna som utgör en barriäreffekt. På kvällen, när verksamheterna är stängda och området obefolkat och mörkt, kan området upplevas som otrygg. Ur ett jämställdhetsperspektiv kan planförslaget öka framkomligheten och trygghetskänslan till dessa målpunkter.

Trafik och mobilitet

Området kommer att bli väl försett med kollektivtrafik. Ett flertal busslinjer trafikerar Bällstavägen, och den nya tvärbanehallplatsens läge utmed Ulvsundaleden är precis intill planområdet. Planens stadsstruktur, med orienterbart gatumönster och gena stråk till målpunkter inom området, fokuserar på att underlätta för människor att välja cykel och promenad som första färdmedel. Eftersom området endast har en utfartsväg för biltrafik är korsningen Entrégatan/Bällstavägen en möjlig konfliktpunkt vid rusningstrafik.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

De övergripande gestaltungsprinciper som har tagits fram med syfte att formulera hur grundläggande kvaliteter i Solvallastaden ska uppnås, kommer under detaljplanprocessen att utvecklas och fördjupas i samarbete med staden och byggaktörerna.

Den nya skolan och hotellet, markerar inte bara entrén till Solvallastaden, utan kan med god arkitektur även bidra till att Bällstavägen i framtiden blir en attraktiv stadsgata.

Kulturliv, idrott och rekreation

I området finns idag både Solvallaskogen med höga naturvärden och arenan med dess fokus på event och idrott. I och med planens genomförande planeras Solvallaskogen att ytterligare tillgängliggöras och arenan med verksamheter att utvecklas vidare. Det nya områdets vision med satsning på b.l.a. mötesplatser, och social hållbarhet, ger möjlighet att komplettera med funktioner som platsen eller närområdet saknar.

En klimatsmart och tålig stad

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala regionala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar om miljö- eller hälsofrågor.

Områdets bullersituation med både mark- och flygbuller från Bromma flygplats, trafikbuller från Bällsta- och Ulvsundavägen och den nya tvärbanan innebär att både strukturen och merparten av bebyggelsen behöver utformas med utgångspunkt från detta, bl.a. med bullerdämpad sida för att klara gränsvärdena i trafikbullerförordningen och riktvärdena för markbuller.

Även risk med avseende på transporter av farligt gods på Bällsta- och Ulvsundavägen behöver tas i beaktande.

Teknisk försörjning

Den tekniska försörjningen kommer att behöva byggas ut i och med föreslagen bebyggelse. Lösningar och konsekvenser för den tekniska försörjningen kommer att behöva utredas i planarbetet, speciellt lösning för en eventuell sopsug.

Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär att en idag asfalterad yta bebyggs och tillförs gröna värden. Ambitionen är att det gröna alltid ska vara närvarande med trädplanterade gator, gröna gårdar och en struktur som kopplar tydligt till grönska och friytor. Dagvattenhantering på allmän platsmark behöver inte bara ta hand om dagvatten utan även bidra med grönska i stadsrummet.

Solvallaskogen som öppnas upp för allmänheten kan bli en målpunkt för många stockholmare då den befintliga träningsbanan för travhästar avvecklas. Med ett ökat besöksantal i skogen finns risk för ett ökat slitage på natur. Ett antal träd och en mindre del av

Solvallaskogen kommer att försvinna i samband med exploateringen.



Ortofoto med föreslagen strukturplan visar den förändring som kommer ske av markanvändningen i området.

Planprocess

Process

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Kontoret bedömer att nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter plansamrådet.

Behovsbedömning

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.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanenens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte kommer till eller blir kända nya omständigheter, som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

Start-pm
Plansamråd
Granskning
Godkännande i SBN
Antagande i KF

7 mars 2019
september 2020
maj 2021
december 2021
februari 2022

Planavtal

Planavtal har tecknats med ett flertal byggaktörer för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret bedömer det som önskvärt och i linje med översiktsplanen att pröva ny bebyggelse på platsen. Målsättningen är att skapa en attraktiv och hållbar stadsmiljö för ett urbant liv där platsens unika kvaliteter med arenan med dess evenemang och arbetsplatser, Solvallaskogen och en varierad topografi tas tillvara och utvecklas.

Planförslaget för Södra Solvallastaden är förenligt med översiktsplanen och bedöms kunna bidra med att uppfylla stadens mål och bostadsmål. Solvalla med dess läge kan stärka kopplingen till Sundbyberg samt koppla samman stadsdelarna Bällsta och Mariehäll, bl.a. genom gc-vägar och en hållplats för Tvärbanan Kistagrenen. Då planförslaget bidrar till den centrala stadens utvidgning och utveckling av Solvalla arenas verksamhetsområdes långsiktiga stadsutvecklingspotential bedöms förslaget också uppfylla kriterierna för två av översiktsplanens utbyggnadsstrategier.

Planområdet består idag till största delen av hårdgjorda ytor, parkeringsytor, motorvägsramper och skog. Ett idag verksamhets- och eventområde utvecklas till att bli kvarterstad med en blandning av bostäder (ca 2000), skola, verksamheter och service. Attraktiva målpunkter som tex Solvallaskogen tillgängliggörs och nya tillskapas.

Ett antal utredningar kommer att behöva tas fram alternativt utvecklas vidare och förtydligas (ex trafikbuller och markbuller, risk med avseende på transporter av farligt gods, dagvatten). Även teknisk försörjning såsom sopsug behöver utredas vidare.

Efter programsamrådet har bebyggelsens skala höjts för att klara riktvärdena för buller. Genom rätt utformning av bebyggelsen tillsammans med andra åtgärder bedöms buller och risk att kunna hanteras så att gällande riktvärden klaras. Förslaget kommer att behöva bearbetas vidare för att säkerställa goda levnadsvillkor med bra solförhållanden och kvalitativa gårdar.

Den nya bebyggelsen har orienterats för att få så goda solförhållanden som möjligt, dock innebär områdets topografi och dess till största del nordöstliga läge begränsade möjligheter till framförallt eftermiddags- och kvällssol i området. För att

mötesplatser ska uppfattas attraktiva behöver de bland annat ha goda ljusförhållanden, bra mikroklimat och god ljudmiljö. Områdets mötesplatser behöver studeras vidare, speciellt Arenatorget, stadsdelens viktiga mötesplats för att se om bättre ljudmiljöer och solförhållanden kan åstadkommas.

Principerna från programmet behöver aktualiseras, konkretiseras och bearbetas vidare under planprocessen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT