

Handläggare
Thomas Jansson
Telefon 508 27 414**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av ny idrottsplats i inom fastigheterna Bällsta 1:13 och del av Riksby 1:3 i stadsdelen Bällsta

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Karin Norlander

Sammanfattning

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 bland annat en friidrottshall, dubbel idrottshall, 11-spelsplan för fotboll med konstgräs, ytor för friidrott samt ishall för ishockey- och konståkningsverksamhet. Anläggningen ska även ge goda möjligheter till spontanidrott och rekreation. Målet är att Bällsta IP ska upplevas inbjudande och öppen för alla, inte bara för den organiserade idrotten.

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 för idrottsintresserade barn och vuxna.

Byggherre 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 detaljplanlagt sedan tidigare.

Stadsbyggnadskontoret

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

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet startar.



Planområdets ungefärliga utbredning markerad med röd färg.

Utlåtanden

Syfte

Detaljplanens syfte är att utveckla Bällsta IP till en komplett idrottsanläggning som kan nyttjas av allmänhet, skola, fritidsverksamhet och föreningar. Tanken är att Bällsta IP ska utgöra ett idrottscentrum för västra delen av Stockholm på motsvarande sätt som Sättra IP utgör för södra delen av staden.

Bakgrund

Under 2007 gjorde idrottsförvaltningen en beställning till stadsbyggnadskontoret gällande en ny detaljplan för Riksby 1:3,2 vid Bällsta gård. Ett start-PM (Dnr 2007-36700-54), med syfte att anlägga en ny idrottsplats inom området, beslutades i stadsbyggnadsnämnden 2007-12-17. Detaljplanearbetet avstannade då förutsättningar för genomförande av den nya idrottsplatsen saknades.

Under 2015 återupptogs på idrottsförvaltningens initiativ arbetet med att utreda förutsättningarna för en ny idrottsplats vid Bällsta gård. Denna gång föreslås en mer omfattande idrottsplats med ambitionen att fungera som ett idrottscentrum för västra delen av Stockholm.

Fastighetskontoret fick 2015-02-26 i uppdrag av idrottsförvaltningen att ta fram underlag gällande utvecklingen av Bällsta IP och ett initieringsbeslut fattades i fastighetsnämnden 2015-09-22. Inriktning för projektet är att den nya idrottsplatsen ska rymma en friidrottshall, en multisportshall innehållande dubbel idrottshall, multisportfunktioner, omklädnad, personalutrymmen, föreningslokaler, teknikutrymmen samt en 11-spels konstgräsplan och friidrottsplan. Utredningen ska också studera möjligheten till en ishall inom ny detaljplan.

Markanvisning för idrottsplats inom området togs i exploateringsnämnden 2017-04-06 (Dnr E2017-00680).

Planområdets läge och omfattning

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.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I den nya översiktsplanen som kommer att antas 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.

Kulturhistorisk klassificering

Bällsta gård saknar klassificering i nuläget. I samband med att den västra flygeln revs gjorde dock Stadsmuseet bedömningen att Bällsta gård har ett stort kulturhistoriskt värde.

Gällande detaljplan och andra projekt i närområdet

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

bygghandeln finns en stor yta som idag används för snöupplag på vintern.

Ny bebyggelse planeras öster om Bällsta villastad och den högt belägna Solvallaskogen. Området kallas Södra Solvallastaden och planeras innehålla runt 2000 bostäder med skolor och andra verksamheter.



Illustration över Södra Solvallastaden i framkant med området för Bällsta IP inringat med rött.



*Planmosaik. Det tänkta planområdet för Bällsta IP markerat med rött.
Snöupplaget markerat med blå linje. Sadeltaket 1 med bygghandeln Ekesiöö
markerad med grön linje.*

Nuvarande förhållanden

Landskap och stadsbild

Området invid Bällstavägen är idag ett öppet rum med storskalighet. Närheten till olika natur- och landskapsmiljöer är en kvalitet, liksom närheten till människor som bor och arbetar i närområdet. Bällsta gårds bebyggelse ligger högre än sin omgivning och bildar tillsammans med sina uppväxta träd en enhet i landskapet. Gården har historiskt haft ett utbyte med angränsande marker, vilka under framförallt 1900-talets början bebyggts med bland annat enfamiljshus. Idag används huvudbyggnaden på Bällsta gård som korttidsboende samt fritidshem för barn och ungdomar med autism. Bällsta allé är ett centralt landskapselement i området och ramar in utblicken från Bällsta gård.

Det tydligaste landmärket i området, förutom själva flygplatsen, är radiotornet uppe på höjden till öster om planområdet.

Naturvärden

Naturen inom planområdet utgörs i södra delen av öppna gräsmarker som genomskärs av en äldre allé dominerat av lind, ask och lönn. Norra halvan av planområdet har också rika inslag av ädellövträd, med flera äldre och grova askar.

Rekreation och upplevelsevärden

Planområdet ligger mittemellan två lokalt viktiga grönområden, Sundby friområde och Solvallaskogen och de stigar som går genom planområdet visar att det är en viktig länk mellan de båda områdena. I dag används området framförallt för promenader och hundrastning. Till öster och nordöst om Bällsta gård ger topografin och uppväxta träd möjligheter till naturlek.

Buller

Den främsta störningen i området är buller. Området ligger vid norra änden av Bromma flygplats och är kraftigt stört av buller främst från flygtrafiken, men även av trafikbuller från Bällstavägen.

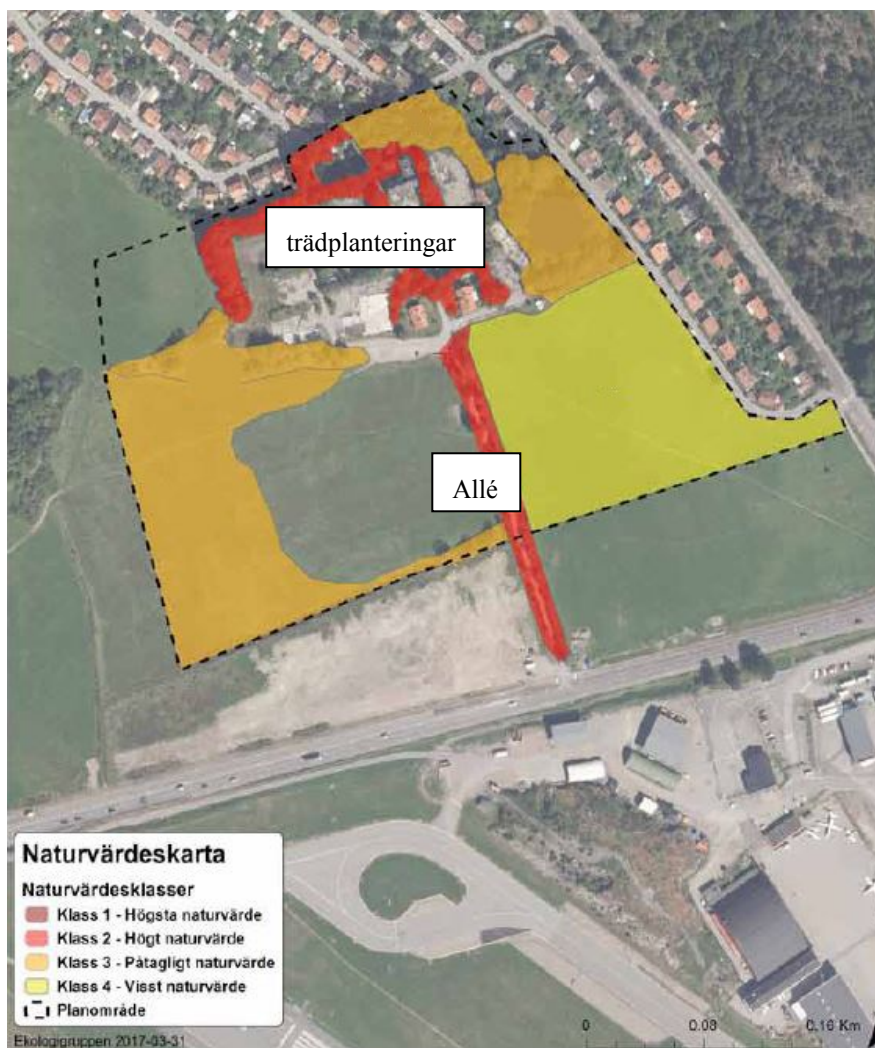
Snöupplag

Den öppna ytan längs Bällstavägen till väster om Bällsta allé används som snöupplag.

Trafik

I anslutning till området planeras en hållplats för Tvärbanans Kistagren. Bussar och biltrafik går längs Bällstavägen mot

Blackeberg och Sundbyberg. Ett utbyggt pendelstråk för cykel planeras också längs Ulvsundavägen.



Karta från byggherrens naturvärdesinventering. Allén och trädplanteringarna har klass 2 – høgt naturvärde. Inget av grönstrukturen i området är klass 1 – högsta naturvärde.



Snedvy över Bällsta gård och delar av det tänkta planområdet.

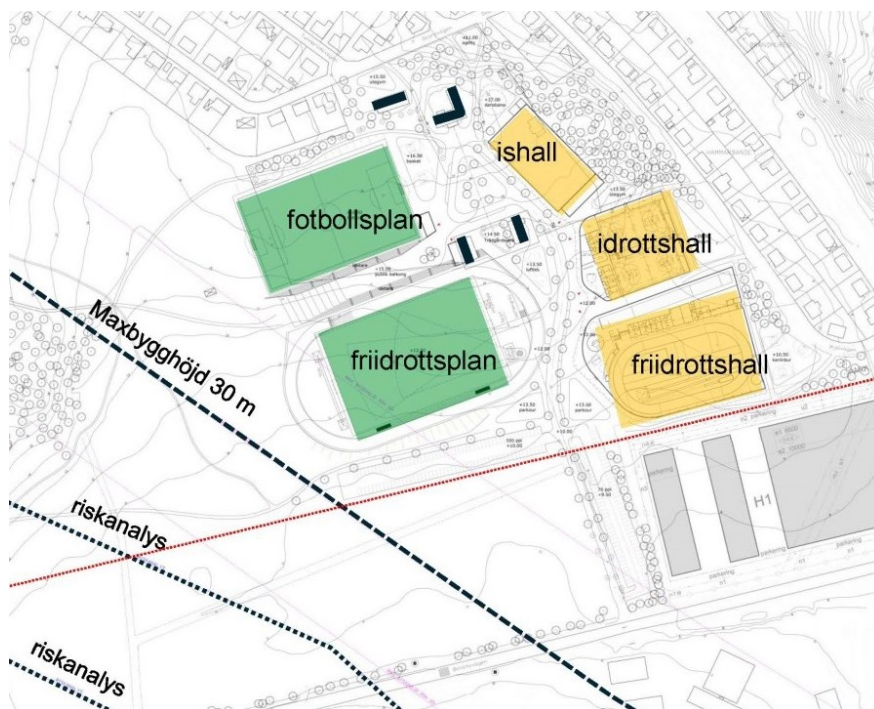
Planförslaget

Kommande planläggning för idrottsplatsen ska utreda förutsättningarna att bebygga området med:

- friidrottshall
- dubbel idrottshall med multisportfunktioner, omklädning, personalrum, föreningslokaler och teknikutrymmen
- 11-spelsfotbollsplan med konstgräs
- Ytor för friidrott med löparbanor, längdhopp, höjdhopp och kula.
- ishall för ishockey- och konståkningsverksamhet
- parkeringsplats för besökande

Anläggningen ska även ge goda möjligheter till spontanidrott och rekreation. Målet är att Bällsta IP ska upplevas inbjudande och öppen för alla, inte bara för den organiserade idrotten.

Inom planarbetet ska även utredas om det finns möjlighet att ge plats åt nya verksamheter på befintligt snöupplag. Detta under förutsättning att en annan lämplig plats kan pekas ut för snöupplaget.



Principskiss från idrottsförvaltningen för programinnehåll på Bällsta IP.

Principskissen ovan visar en möjlig utformning av idrottsplatsen. Stadsbyggnadskontoret kommer under planprocessen att arbeta fram en lösning tillsammans med idrottsförvaltningen och fastighetskontoret utifrån följande principer:

- Använd befintliga strukturer och gränser:
Bällsta gård med dess allé bör bevaras och utvecklas inom ramen för projektet. Huvudbyggnadens läge har potential som lokalt landmärke. De äldre stenmurarna och strukturerade trädplanteringarna bär på en historia och bildar naturliga gränser i landskapet.
- Utnyttja redan ianspråktagen mark:
Inom planområdet finns flera hårdgjorda ytor och upplag som är lämpliga för exploatering. I dagsläget är flera av de hårdgjorda ytorna inte tillgängliga för allmänheten.
- Bevara naturmark och äldre träd:
Inom planområdet finns flera äldre vård- och fruktträd samt många äldre träd som bör bevaras så långt det är möjligt.
- Säkra tillgängligheten till angränsande grönområden:
Området bör även i framtiden fungera som en koppling mellan Sundby friområde och Solvallaskogen. Nätverket av sammanhängande stigar bör bevaras. God överblick ger visuell tillgänglighet vilket även ökar tryggheten.

Planförslagets konsekvenser

Förslaget bedöms inte innebära några stora negativa miljökonsekvenser. Bällsta gård med allé och öppna landskap är en kulturhistorisk miljö som visar tidigare markanvändning i området som jordbrukslandskap. Då staden växer och ianspråktar öppna ytor blir dessa landskapsminnen allt mer sällsynta.

För boende i de närliggande villorna kommer förslaget innebära förändringar då den öppna åkermarken omvandlas till ett fullskaligt idrottsområde. Avskärmade vegetation såsom buskar och träd bör planteras för att minska byggnadernas framtoning mot befintlig villabebyggelse.

Förslaget kommer att innebära ökad trafik och det är viktigt att området i framtiden försörjs av fler cykelvägar och bra kollektivtrafik.

Fortsatta utredningar

I det fortsatta planarbetet behöver flera utredningar göras:

- Geoteknisk utredning. Grundundersökning och miljöinventering ska genomföras där det idag finns osäkerheter beträffande grundläggning och markens beskaffenhet.
- Bullerutredning samt en riskanalys ska tas fram med hänsyn till Bromma flygplats.
- Trafikutredning där tillgänglighet och rörelsemönster till, i och igenom området behöver utredas i samband med planläggningen. Parkeringsbehov behöver också utredas.
- Landskapsanalys som utreder platsens naturvärden och ekologiska samband.
- Kulturhistorisk analys av Bällsta gård. Möjligheter för att bevara kulturmiljön - gården och värdefulla delar av jordbrukslandskapet bör utredas.
- Dagvattenutredning
- Snöupplaget. Det kan bli aktuellt att hitta en ny plats för snöupplag då platsen skulle passa för verksamheter för att skydda idrottsplatsen från markbuller från flygplatsen.

Planprocess och tidplan

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Kontoret bedömer 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 för detaljplanearbetet är samråd i kvartal 1 2018, granskning i kvartal 3 2018 och antagande i kvartal 1 2019.

Idrottsförvaltningens preliminära tidplan anger att utvecklingen av Bällsta IP kan vara färdigställd 2027 men kan färdigställas i olika etapper. Friidrottshallen och uteytorna för friidrott är prioriterade.

Avtal ska upprättas mellan stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret som är byggherre. I avtalet regleras hur genomförandet av detaljplanen ska ske.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att området vid Bällsta gård har ett gynnsamt läge och är lämpligt för en ny idrottsanläggning.

Projektet ligger väl i linje med stadens ambition att främja fysisk aktivitet och folkhälsa i hela Stockholm och bidrar till att målet om barn och ungas idrottande uppfylls. Projektet överensstämmer också med stadens mål att vidareutveckla mötesplatser och målpunkter för idrott och rekreation i parker och grönområden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet startar.

Slut