

**Handläggare**

Frank Vanberg  
Telefon: 0850827075

**Till**

Fastighetsnämnden  
2023-02-21

Sofie Larbom  
Telefon: 0850827605

Idrottsnämnden  
2023-02-21

## Ny idrottsplats Bällsta IP, del av Riksby 1:3, bland andra

### Inriktningsbeslut

#### Fastighetskontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner för sin del förslag till inriktning och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till inriktning och att fastighetsnämnden medges rätt att fortsätta planering för projektet Ny idrottsplats Bällsta IP, del av Riksby 1:3 bland andra som underlag för ett kommande genomförandebeslut till en utgift som redovisas i bilaga 1.

#### Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner en bedömd tillkommande hyreskostnad som redovisas i bilaga 1, som en följd av bedömd inriktning för projektet Ny idrottsplats Bällsta IP, del av Riksby 1:3 bland andra, och föreslår att kommunstyrelsen godkänner den.
2. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa framtagning av handlingar som underlag för ett kommande genomförandebeslut till en sammanlagd beräknad utgift, se bilaga 1.

## Sammanfattning

Fastighetskontoret fick 2015 i uppdrag av idrottsförvaltningen att ta fram underlag gällande utveckling av en ny idrottsplats vid Bällsta gård, kallat Bällsta IP. Utredningsbeslut fattades 2017 i fastighetsnämnden respektive idrottsnämnden för att ta fram utredningar som underlag för ett kommande inriktningsbeslut.

Reviderade utredningsbeslut har fattats av idrottsnämnden och fastighetsnämnden 2020 och 2022.

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen har tagit fram en reviderad programhandling som säkerställer en fullgod idrottsplats.

Framtagen detaljplan antogs av SBN 2021-05-26 och vann laga kraft 2022-06-07.

Inriktning för projektet är att den nya idrottsplatsen ska rymma:

- friidrottshall
- friidrottsanläggning utomhus och underbyggd läktare
- 11-spels konstgräsplan med ispist vintertid och underbyggd läktare
- teknikbyggnad, garage och förråd
- ytor för spontanidrott
- personalbyggnad
- parkeringsplats för besökande

En utbyggnad i etapper har utretts men då det medför ökade projekterings- och etableringskostnader förordas en kontinuerlig utbyggnad.

Projektet är viktigt att genomföra då motsvarande anläggning, speciellt vad avser friidrotten, saknas i västra delarna av staden och innerstaden. Bällsta IP kommer bli en strategiskt viktig plats för idrotten i Västerort och projektet är prioriterat trots en stor investeringsutgift. Planerad ombyggnation av Kristinebergs IP innebär att långa kast inom friidrotten inte längre kan bedrivas där och behöver flytta till Bällsta IP. Dessutom blir anläggningen ett bidrag till att successivt utveckla hela området kring Bromma flygplats samt förbättra utbudet av idrottsytor i hela Västerort för föreningar, skolor och allmänhet.

Uppgifter om projektets ekonomi framgår av bilaga 1.

## Ärendet

### Bakgrund

Under 2007 gjorde idrottsförvaltningen en beställning till stadsbyggnadskontoret gällande en ny detaljplan för Riksby 1:3 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 eftersom de ekonomiska förutsättningarna för genomförandet av den nya idrottsplatsen saknades.

På idrottsförvaltningens initiativ återtogs under 2015 arbetet med att utreda förutsättningarna för en ny idrottsplats vid Bällsta gård. Denna gång föreslogs en mer omfattande idrottsplats med ambitionen att fungera som ett idrottscentrum för västra delen av Stockholm.

Sedan utredningsbeslutet fattades 2017 har fastighetskontoret arbetat med utformningen av idrottsplatsen. Ett flertal revideringar har gjorts under tiden av hänsyn till förutsättningar i detaljplanen.

Den planerade idrottsplatsen omfattade vid markanvisning 2017 flera nya byggnader koncentrerade intill Bällsta gård.

Alltför hög exploatering med hänsyn till befintliga bostäder har efter hand krävt att idrottsområdet har förskjutits från befintlig bebyggelse och därmed tvingats minska i omfattning samt att nya höga byggnader placerats på avstånd från befintlig småhusbebyggelse. Med anledning av detta har idrottsanläggningarnas placering flyttats om.

Detta har resulterat i den nu föreslagna placeringen av konstgräsplan mot småhusbebyggelse och friidrottshall utefter Bällstavägen.



*Antagen detaljplan juni 2022*

Funktionerna har under projektets gång ändrats ett flertal gånger med anledning av reviderade förutsättningar i detaljplanen.

Efter justering av detaljplanen rymdes inte ishallen inom detaljplanen och har därmed utgått ur projektet.

Möjlighet till ispist vintertid på konstgräsplanen har tillkommit.

Likaså har multisporthallen utgått ur projekt Ballsta IP, men multisporthall med tillhörande funktioner kommer inrymmas i ett annat projekt i Bromma - projekt Ulvsunda Gjutmästaren.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av fastighetskontoret och idrottsförvaltningen. Samråd har skett med stadsledningskontoret den 24 januari 2023.

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
fastighetskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

### Tidigare beslut

Fastighetskontoret fick 2015-02-26 i uppdrag av idrottsförvaltningen att ta fram underlag gällande utveckling av en ny idrottsplats vid Bällsta gård, kallat Bällsta IP.

Typ av beslut	Instans (nämnd/KF)	Beslutat (datum)
Utredningsbeslut	Fastighetsnämnden Idrottsnämnden	2017-04-04 2017-03-28
Reviderat utredningsbeslut	Fastighetsnämnden Idrottsnämnden	2020-11-24 2020-11-24
Reviderat utredningsbeslut	Fastighetsnämnden Idrottsnämnden	2022-04-26 2022-04-26
	Kommunstyrelsens ekonomiutskott	2022-06-22

Utredningsbeslut fattades 2017-04-04 av fastighetsnämnden och 2017-03-28 av idrottsnämnden om att ta fram utredningar som underlag för ett kommande inriktningsbeslut.

Ett reviderat utredningsbeslut fattades av idrottsnämnden och fastighetsnämnden 2020-11-24 om en utökad utredningsutgift om 2 mnkr, till en total utredningsutgift om 12 mnkr, för att möjliggöra fortsatt framtagande av detaljplan och programhandling.

Ytterligare ett reviderat utredningsbeslut fattades av idrottsnämnden och fastighetsnämnden 2022-04-26 om att fortsätta utreda förutsättningarna till en reviderad utgift om totalt 19 mnkr, för att möjliggöra bearbetning av programhandling och eventuell utbyggnad i etapper.

### Programarbete

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen har efter det reviderade utredningsbeslutet tagit fram en reviderad programhandling som säkerställer en fullgod idrottsplats.

Tidigare rymdes en fri rumshöjd i friidrottshallen om 8 meter. Utifrån friidrottsförbundets behov har justeringar gjorts avseende antal läktarplatser och möjliggjort en fri rumshöjd om minimum 10 meter i friidrottshallen. Detta har inneburit ytterligare studier av hallens konstruktion för att rymmas inom tillåten byggnadshöjd.

### Beskrivning av projektet

Projektet är beläget inom Bromma stadsdelsområde. Planområdet är cirka 10 hektar och består av fastigheterna Bällsta 1:13, 1:14 och del av Riksby 1:3.

Målet är att utveckla Bällsta IP till en idrottsanläggning med stort utbud av idrottsytor 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 exempelvis Sättra IP utgör för den sydvästra delen av staden och då i synnerhet för friidrott.

Inriktning för projektet är att den nya idrottsplatsen ska rymma:

- friidrottshall, för bredd- och elitidrott med läktare
- friidrottsanläggning utomhus för friidrottens samtliga tävlingsgrenar och underbyggd läktare med tak, toalett och förråd
- 11-spels konstgräsplan med ispist vintertid och underbyggd läktare med tak, ismaskingarage, snösmältgrop och omklädningsrum
- teknikbyggnad för kylproduktion till ispist, garage och förråd
- ytor för spontanidrott, till exempel beachvolleyboll, streetbasket och boule
- personalbyggnad
- parkeringsplats för besökande

Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden maj 2021 och vann laga kraft 2022-06-07.

Bällsta gårds kvarvarande flygelbyggnad planeras att kunna nyttjas som personal- och möteslokaler för idrotten. Mangårdsbyggnaden med intilliggande verkstad ska avgränsas till en egen fastighet.

Idrottsplatsens placering under inflygningsbanan till Bromma flygplats ger restriktioner som har påverkat anläggningarnas utformning avsevärt, till exempel avseende byggnadshöjd, störning av radiotrafik och krav på ej bländande ljus och fasadmateriäl. Risk för invändigt flygbuller i friidrottshallen ställer även krav på en ljuddämpande tung konstruktion.

Övriga begränsande faktorer för planering av idrottsplatsen är befintligt snöupplag, buller, dagvattenhantering inom området och krav på allmän platsmark med passage för allmänheten.

Förutsättningar på platsen som har stor påverkan på projektkostnaderna är:

- anläggningarnas placering i terrängen
- markförhållanden - pålning
- vattenavrinningsområde med höga flöden och svåra dagvattenförhållanden
- utbyggnad av gata, park, väg, ledningar och busshållplats.

Markanvisad plats har med anledning av de begränsande faktorerna visat sig medföra höga kostnader och krävt fler och mer komplexa utredningar och analyser än beräknat.

Planområdet är en del av ett större befintligt avrinningsområde och stora vattenmängder behöver omhändertas inom idrottsplatsen. En plan för omhändertagande av vattenavrinning från planområdet med ny pumpstation, dagvattenmagasin och trycksatta ledningar till Solvalla är framtagning av Stockholm Vatten och Avfall (SVOA).

Systemhandling för allmän platsmark, inom och i anslutning till detaljplan, har sammanställts av exploateringskontoret. Befintlig allé planeras som gång- och cykelväg och övrig mark som park med nya gång- och cykelvägar genom idrottsområdet. Bällstavägen breddas för nya busshållplatser och nya ledningsstråk byggs för vatten och avlopp, el och fjärrvärme till idrottsplatsen. Fastighetskontoret kommer ensamt att belastas för dessa utgifter i samband med exploatering av idrottsplatsen, vilket genererar mycket höga utgifter i förhållande till idrottsinvesteringen. Totalt blir det en kostnad för fastighetskontoret om cirka 110 mnkr för SVOA:s delar, gång och cykelvägar samt breddning av Bällstavägen enligt ovan. Ägandet av dessa anläggningar efter genomfört projekt ligger på SVOA, trafikkontoret och Bromma stadsdelsförvaltning. Drift och underhåll av dessa anläggningar kommer ligga på dessa bolag och förvaltningar.

Inom fastigheten ligger Bällsta gård med gamla anor samt en allé som leder upp till huvudbyggnaden från Bällstavägen. Byggnaderna och allén är bevarandevärda enligt Stadsmuseets klassificering och den nya detaljplanen ska stärka Bällsta gård som lokal målpunkt och tillgängliggöra platsens kulturhistoriska värden. Istället för att bygga en ny byggnad renoveras därför befintlig byggnad för att inrymma personaltor.

En utbyggnad i etapper har utretts men då det medför ökade projekterings- och etableringskostnader förordas en kontinuerlig utbyggnad.

Projektet följer stadens gemensamma projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt, SSIP.

## Hållbarhet och kvalitet

### Miljö

Ett miljöprogram har tagits fram, vilket kommer att utvecklas i samband med projekteringen. Ett av de mest betydande miljömålen i projektet är att uppnå nivån för Miljöbyggnad silver för friidrottshallen. Projektet kommer dock inte att genomföra själva certifieringen av byggnaden då detta är förenat med en kostnad. Miljöbyggnad är ett svenskt system för miljöcertifiering av byggnader. Miljöbyggnad bedömer totalt sexton olika indikatorer bland annat byggnadens energianvändning, att el och värme kommer från miljösäkra alternativ, innemiljön och byggnadsmaterial.

Projektet planerar för gröna tak, laddstolpar samt omhändertagande och nyttjande av överskottsvärme från drift av ispist.

Projektets genomförande kommer att bidra till att avsevärt förbättra dagvattenhanteringen i området.

Den mest värdefulla naturen inom området ska bevaras. Allé och trädridå är biotopsskyddade och ny bebyggelse är därmed planerad söderut längs med Bällstavägen.

### Barnrättsperspektiv

Stockholm är en stad för alla, stora som små. I alla stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnets perspektiv och där byggaktörens arbete för barn utgår från FN:s barnkonvention. Barnperspektivet ska omhändertas på anläggningar så att barn känner sig välkomna och kan orientera sig och röra sig säkert.

När idrottsplatsen är uppförd kommer den att erbjuda bättre möjligheter till att utöva idrott. De barn som främst kommer att beröras av en ny idrottsplats är de barnfamiljer som bor i närområdet, barn från befintliga närliggande skolor samt de barn som kommer att gå i de skolor som planeras i Solvallastaden.



Idrottsplatsen kommer även gynna barn utanför närområdet, t ex de barn som är aktiva i föreningslivet inom någon av de idrotter som det planeras för. Idrottsplatsen bidrar till att barn får likvärdiga förutsättningar att utöva idrott i och med att anläggningen är tillgänglig för alla, oavsett funktionsförmåga.

Inom projektet kommer det genomföras en barnkonsekvensanalys för att säkerställa barns bästa.

### Tillgänglighet

Ytor inom projektet som är tillgängliga för besökare ska följa Stockholms Stads handbok *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023*. Funktionshinderperspektivet beaktas så att tillgänglighet och delaktighet tillgodoses för besökare och brukare.

Genom att tillskapa en idrottsplats med flexibla, tillgängliga omklädningsrum och verksamhetsytor motverkas diskriminering.

### Jämställdhet och jämlikhet

Alla som besöker anläggningen ska känna sig välkomna.

Projektets genomförande bedöms inte leda till några negativa konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv. Verksamheten i exempelvis friidrottsanläggningar har potential att nå ut till idrottsnämndens prioriterade målgrupper, till exempel barn och unga 13-20 år, särskilt flickor. Beträffande utövare av friidrott så är fördelningen mellan pojkar och flickor likvärdig, 49 procent pojkar och 51 procent flickor.

I enlighet med idrottsförvaltningens standard så ingår det att tillskapa könsneutrala utrymmen för att främja jämställdhet, bland annat ska dusch- och omklädningsrum anpassas. Nybyggnaden följer *Social byggnorm* – en arbetsmetod som syftar till att utveckla jämlika fysiska arbetsmiljöer och som har tagits fram av bland annat Södertörns högskola.

### Konst

Stockholm konst kommer att bli involverade i projektet. Under kommande projekteringsarbete kommer en plats för konstföremål och konstprojektledare utses. Konsten kommer att integreras i anläggningen.

### Effektmål

Genom projektets genomförande främjas livskvalitet och hälsa genom att skapa förutsättningar för mötesplatser, sociala aktiviteter, utomhusvistelse och vardagsmotion där människor lever. Detta ger utökade möjligheter till att spontan motion och rörelse uppnås.

### **Investeringsens mål och syfte**

I stadens *Strategi för idrottsanläggningar 2022-2026* har det identifierats behov av friidrottsanläggningar och konstgräsplaner i Västerort till år 2030. Projektet kommer bidra till fler konstgräsplaner samt att behovet av en friidrottshall och fler friidrottsanläggningar tillgodoses. Dessutom tillgodoser anläggningen behovet av ytterligare spontanisyta i Västerort.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges verksamhetsmål *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur, idrotts- och föreningsliv* genom att tillskapa en ny idrottsplats så ökar möjligheterna för stockholmarna att utöva idrott och delta i föreningsliv.

Projektets genomförande bidrar till att ge barn och ungdomar i Stockholm samma förutsättningar att utöva sin idrott oavsett var i staden de bor enligt kommunfullmäktiges verksamhetsmål *Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid*. Barn och ungdomar får likvärdiga förutsättningar att utöva idrott samt att idrotten är tillgänglig för alla, oavsett funktionsförmåga.

Projektets genomförande bidrar till samhällsnytta genom att den nya idrottsplatsen kan fungera som en länk mellan föreningslivets organiserade idrottsverksamheter och det egna eller spontana idrottandet samt potential att nå ut till prioriterade målgrupper exempelvis barn och unga 13-20 år, särskilt flickor.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla målen i *Översiktsplan för Stockholms stad om en växande stad*. I översiktsplanen föreslås att området ska utvecklas till en blandad stadsbebyggelse samtidigt som de gröna kvaliteterna ska utvecklas. Bällstavägen föreslås att på lång sikt omvandlas till stadsgata vilket placering och utformning av friidrottshall bidrar till.

### Organisation

I projektets styrgrupp ingår medlemmar från fastighetskontoret, idrottsförvaltningen och stadsledningskontoret.

### Kommunikation

En kommunikationsplan kommer att tas fram i projektet.

### Preliminär tidplan

- Inriktningsbeslut           Q1 2023
- Genomförandebeslut       Q1 2024

Den preliminära tidplanen anger att utvecklingen av Bällsta IP kan vara färdigställd 2028, friidrottshallen är prioriterad.

### Ekonomi

Projektekonomi redovisas separat i bilaga 1. För att bland annat öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling har kontoret beslutat om en ny ordning där beloppen i investeringsbesluten sekretessbeläggs så länge projektet pågår. I samband med slutredovisning för nämnd offentliggörs all information.

Projektet medför en tillkommande hyreskostnad för idrottsnämnden. Hyran är beräknad enligt nuvarande självkostnadsprincip och består av fastighetskontorets kostnader för drift, underhåll samt kapitalkostnader. Kapitalkostnadsdelen är beräknad på komponentavskrivning samt stadens nuvarande internränta om 2,2 %. Den tillkommande hyran för idrottsnämnden framgår av bilaga 1.

## Risker

I tabellen nedan återfinns identifierade risker som bedöms ha störst påverkan för projektet. De nu identifierade riskerna finns omhändertagna i ekonomiska kalkylen:

Risk	Risikfaktor (låg/medel/hög)	Kommentar
Markförutsättningar	Medel	Omfattande markarbeten med anledning av krav på placering av byggnader i detaljplanen medför en osäkerhet i utgifter.
Avrinningsområde	Hög	Planområdet är del av ett större befintligt avrinningsområde och stora vattenmängder behöver omhändertas inom idrottsplatsen. Omfattning av arbete för detta är osäkert och kontoret kommer att påföras höga utgifter för detta.
Lokalisering	Hög	Närheten till Bromma flygplats kan påverka genomförande avseende placering av byggkranar, sprängningar och dylikt.
Materialkostnader	Medel	Osäkerhet om ökade materialkostnader pga. inflation och världsläge.
Tidplan	Medel	En snäv tidplan med många delmoment.

## Förvaltningarnas analys

Bromma förväntas ha en fortsatt positiv befolkningsutveckling, där antalet barn och unga i ålder 7-20 år kommer öka med cirka 1 400 personer till år 2040. Utöver befolkningstillväxten i Bromma kommer antalet barn och unga i ålder 7-20 år i Västerort öka med cirka 3 000 personer till år 2040.

För att bibehålla tillgången till idrottsanläggningar i Bromma i takt med befolkningsutvecklingen finns det – enligt *Strategi för idrottsanläggningar 2022-2026* - ett behov av att anlägga tre konstgräsplaner, friidrottsanläggning samt behov av spontanisytor och spontanidrottsytor fram till 2040. Anläggningsstrategin anger även att en friidrottshall bör placeras i Västerort.

Projektet är viktigt att genomföra då motsvarande anläggning, speciellt vad avser friidrotten, saknas i västra delarna av staden och innerstaden. Bällsta IP kommer bli en strategiskt viktig plats för idrotten i Västerort och projektet är prioriterat trots en stor investeringsutgift. Planerad ombyggnation av Kristinebergs IP, till en konstgräsplan för allsvensk damfotboll, innebär att långa kast inom friidrotten inte längre kan bedrivas där och behöver således flytta till en ny plats, Bällsta IP. Dessutom blir anläggningen ett bidrag till att successivt utveckla hela området kring Bromma flygplats samt förbättra utbudet av idrottsytor i hela Västerort för föreningar, skolor och allmänhet.

Trots platsens förutsättningar är Bällsta fortsatt av vikt för att möjliggöra utbyggnad av idrottsanläggningar och kontoren rekommenderar fortsatt projektering för att säkerställa funktioner och investeringsmedel.

## **Slut**

## **Bilaga**

1. Ekonomisk redovisning – *sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)*

## Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Britta Marina,Högland	2023-02-09
Anders Göran,Kindberg	2023-02-09