

Handläggare
Erika Montelius
08-508 265 66**Till**
Exploateringsnämnden
2023-08-24

Markanvisning för idrott på Abrahamsbergs bollplan, inom del av fastigheten Ulvsunda 1:1 i Abrahamsberg. Samarbetsavtal

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för idrott, inom del av fastigheten Ulvsunda 1:1 och ger kontoret i uppdrag att träffa samarbetsavtal med fastighetsnämnden enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Thomas Andersson
FörvaltningschefSverker Henriksson
T.f. AvdelningschefJesper Skiöld
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 66
Växel 08-508 276 00
erika.montelius@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Idrottsförvaltningen har utifrån sin anläggningsstrategi behov av fler konstgräsplaner inom Bromma, specifikt inom stadsdelen Abrahamsberg. Abrahamsbergs bollplan har identifierats som en lämplig plats för konstgräsplan.

Fastighetskontoret har 2023-02-06 inkommit med ansökan om markanvisning för Abrahamsbergs bollplan, del av Ulvsunda 1:1 för att utveckla en konstgräsplan.

Abrahamsbergs bollplan är idag en grusplan för fotboll och spontanidrott. Abrahamsbergs bollplan är planlagd som allmän platsmark med användning *park*. Idrottsförvaltningen, genom fastighetskontoret, har möjlighet att genomföra investeringar så som konstgräs, uppförande av omklädnings- och/eller toalettbyggnad om marken i detaljplan är utmärkt som *idrott*. Då kan även fotbollsplanen bli bokningsbar.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett tillskott av idrott i stadsdelen och samtidigt bidra till en mer levande stadsmiljö.

Bakgrund till markanvisning

Fastighetskontoret har 2023-02-06 inkommit med ansökan om markanvisning för Abrahamsbergs bollplan, del av Ulvsunda 1:1 för att utveckla en konstgräsplan på den befintliga grusplanen.

Idrottsförvaltningen har utifrån sin anläggningsstrategi behov av fler konstgräsplaner inom stadsdelen Bromma, specifikt Abrahamsberg. Abrahamsbergs bollplan har identifierats som en lämplig plats för konstgräsplan och även föreningslivet har lyft Abrahamsbergs bollplan som en lämplig plats att utveckla för idrottsverksamhet.

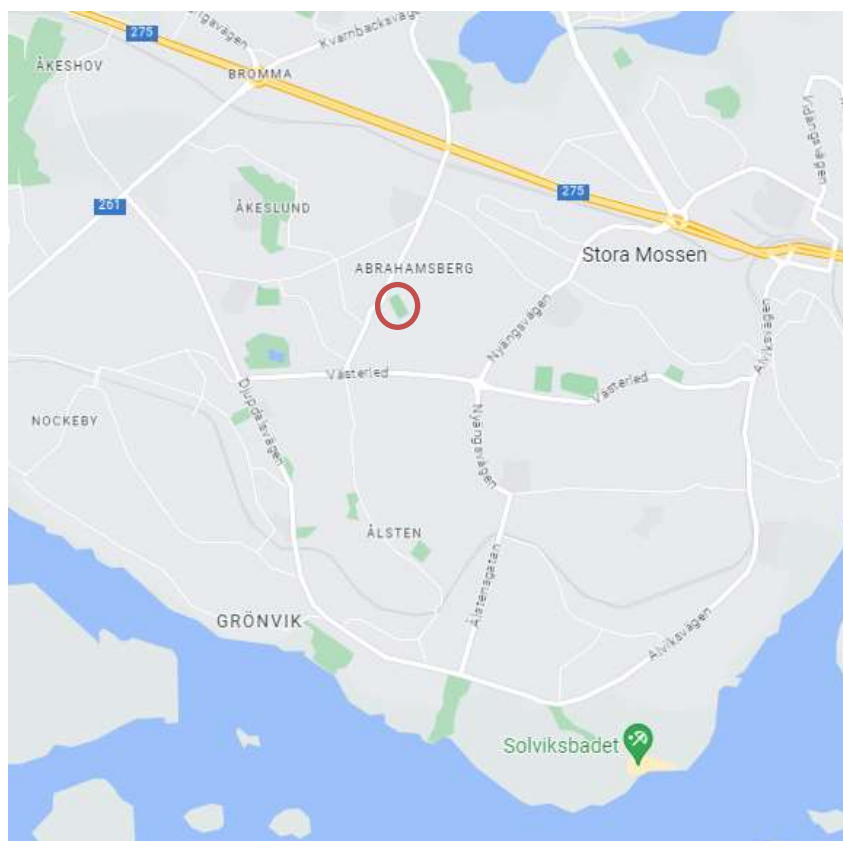
Abrahamsbergs bollplan ligger i korsningen Abrahamsbergsvägen/Grundläggargvägen i Abrahamsberg och är idag en grusplan för fotboll och spontanidrott. Platsen är en målpunkt för boende och skolelever och utgör en länk och koppling mellan flera stadsdelar. Bollplanen fyller en viktig social funktion i området och utgör en av de få friytorna som inte

är vegetationsklädda. Området kan utvecklas mot mer rekreation, park och grönyta, och därmed inte bebyggas på annat sätt.

Abrahamsbergs bollplan är planlagd som allmän platsmark med användning *park*. Gällande detaljplan är stadsplan 1913 från 1937. I och med den gällande detaljplanen finns det ingen möjlighet för idrottsförvaltningen, genom fastighetskontoret, att genomföra åtgärder så som underhåll eller anlägga konstgräs och vid behov uppföra omklädning- och/eller toalettbyggnad på Abrahamsbergs bollplan. Med gällande planbeteckning om allmän platsmark finns inte heller möjlighet att göra fotbollsplanen bokningsbar. Idrottsförvaltningen, genom fastighetskontoret, har möjlighet att genomföra investeringar så som konstgräs om marken i detaljplan är angiven som *idrott* inom kvartersmark.

Genom detaljplaneläggning kommer marken att planläggas som idrottsmark. Fastighetsnämnden kommer därmed att svara för förvaltningen av berörda anläggningar och markområden och exploateringsnämnden kvarstå som markägare.

Kontoret föreslår direktanvisning till fastighetsnämnden.



Översiktskarta med Abrahamsbergs bollplan inringat i rött

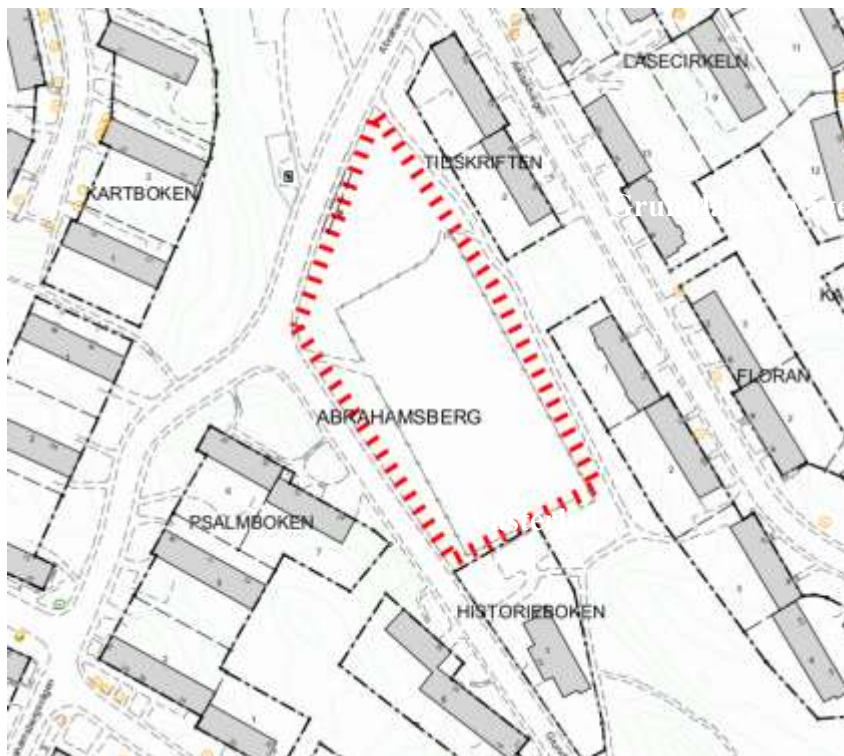
Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av en 7-spelsplan i konstgräs inom del av fastigheten Ulvsunda 1:1 i Abrahamsberg, som ersätter den befintliga grusplanen. Enligt uppgift från idrottsförvaltningen bör spelmåttarna vara 62x42 meter samt en säkerhetszon på 5 meter runt om. En teknikbyggnad med omklädningsmöjligheter och toalett behöver även uppföras. Parkering sker inom det markanvisade området.

Stadsdelsförvaltningen har efterfrågat möjligheten att använda bollplanen som spontanidrottsyta för skridskoåkning under vintertid. Bollplanen ska därmed förses med utrustning som möjliggör att spola is på konstgräsplanen när vädret tillåter.



Markanvisningsområde

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer, som är tillämpliga för detta ändamål, som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy.

Kontoret tecknar samarbetsavtal med fastighetsnämnden, genom fastighetskontoret, enligt detta utlåtande.

Enligt samarbetsavtalet ska fastighetskontoret stå för utrednings-, genomförandekostnader för kvartersmark och kostnader för återställning på allmän platsmark samt exploateringskontorets tid. I övrigt ska fastighetskontoret följa tillämpliga delar av markanvisningspolicyn. Överenskommelse inför genomförande av exploateringen ska tecknas innan detaljplanen antas. Samarbetsavtalet gäller i två år, utan ersättningsrätt för någondera parten.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området.

Exploateringskontorets utgifter avseende intern tid för planering och genomförande ska bekostas av fastighetskontoret.

Fastighetskontoret ska stå för plankostnader och alla övriga kostnader som hör till anläggandet av den nya konstgräsplanen med teknikbyggnad. Fastighetskontoret ska även stå för alla återställnings- och avslutningsarbeten.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Det finns ett antal miljökonsekvenser som behöver utredas vidare under planprocessen, såsom:

Sulfidberg- Ur berggrundskartor bedöms berggrunden utgöras av slamsten och ett jorddjup på 1-3 m. Det är dock svårt att bedöma risken för förekomst av sulfidberg i ett område endast genom att utgå från berggrundgeologiska kartor. Om ingen loss hållning av berg planeras inom projektet är detta inget miljöproblem som behöver undersökas vidare.

Kolförråd och koldioxidupptag- Området utgörs till största del av den befintliga hårdgjorda fotbollsplanen. Området är också omringat av vegetation som fungerar bra som kolsänka. Det är önskvärt att bevara detta i så stor utsträckning som möjligt.

Risk för översvämning vid skyfall- Området ligger i en lågpunkt med maximalt vattendjup på 0,1-0,4 meter. Det går även en flödesväg med lågt flöde genom området. Höjdsättning och placering av bebyggelse bör beaktas vid planläggning.

Mark- och grundvattenföroreningar- Cirka 70 meter öster om området finns ett potentiellt förorenat område klassat som "grafisk industri". Enligt gamla flygfoton har befintlig bollplan varit en hårdgjord yta sedan 60-talet. Även om kartor inte visar på någon uppenbar föroreningsrisk kan förekomst av förorening ändå inte uteslutas och bör därför utredas under planskedet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den del av fastigheten som föreslås markanvisas utgör främst hårdgjord yta, med grön vegetation runtomkring. Placering av den nya fotbollsplanen behöver ta hänsyn till de befintliga träderna och grönytor som i dag omger den befintliga grusade bollplanen. Om denna yta ändå skulle påverkas, behöver återställning och kompensation för ianspråktagen grönyta ordnas och ingå i fastighetskontorets kostnader för genomförande av projektet. Det utreds vidare i planprocessen.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar

utemiljö. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen.

Påverkan på barn

Området är viktigt för barn idag, för lek, vistelse och idrott. Förslaget innebär att parkytorna, med möjlighet till fria aktiviteter för alla stadens boende, minskar samtidigt som idrottsytorna ökar. Ytorna kommer fortsättningsvis kunna användas för spontanidrott och lek när fotbollsplanen inte är uppbokad. Åtgärder för att kompensera de förändrade förutsättningarna för barn behöver utredas och vid behov ordnas inom projektet.

Jämställdhet

Detaljplanearbetet ska vara socialt värdeskapande och fastighetskontoret, gemensamt med idrottsförvaltningen, ska tillsammans med staden identifiera åtaganden för att stärka den sociala hållbarheten i området.

Den grusade bollplanen nyttjas i dagsläget främst av allmänheten i form av spontanidrottande. Vid omvandling till en konstgräsplan kommer skolor, allmänheten och framförallt föreningslivet kunna nyttja bollplanen.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18-24 månader. Mot bakgrund av detta planerar fastighetskontoret sin byggstart till år 2026 och 7-spelsplanen beräknas färdig till 2027.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Några större risker med genomförandet föreligger inte. All byggnation planeras inom befintlig bollplan med tillhörande yta. Största osäkerheten vad gäller tidplan för byggstart är när en ny detaljplan kan upprättas och vinna laga kraft.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Bromma stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av idrottsanläggning inom stadsdelen Bromma och samtidigt bidra till en mer levande stadsmiljö.

Slut