

Handläggare
Anna Savås
08-508 265 27**Till**
Exploateringsnämnden
2017-04-06

Markanvisning för idrottsplats inom fastigheterna Bällsta 1:13 och del av Riksby 1:3 i Bällsta till fastighetsnämnden

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för idrottsändamål inom fastigheterna Bällsta 1:13 och del av Riksby 1:3 till fastighetsnämnden.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNiklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Idrottsnämnden har 2007-04-19 erhållit en markanvisning för en idrottsplats vid Bällsta gård. Planeringen av området avstannade dock kort efter att detaljplaneläggningen påbörjades.

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen har nu återkommit till exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret med ett delvis förändrat och utökat förslag till idrottsplats, vilket föranleder att en ny markanvisning görs.

Fastighetsnämnden och idrottsnämnden ansvarar för genomförandet och finansieringen av projektet. Exploateringskontoret medverkar i planeringsskedet.

Ett utredningsbeslut är på väg upp i idrottsnämnden 2017-03-28 och i fastighetsnämnden 2017-04-04. Investeringsutgifterna i projektet bedöms totalt överstiga 300 mnkr.

För exploateringsnämndens del bedöms den totala investeringsutgiften för projektet inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till ca 3,5 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter. Inga investeringsinkomster bedöms uppkomma.

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

Exploateringskontoret föreslår att marken vid Bällsta gård samt delar av Bällsta ängar söder om gården markanvisas till fastighetsnämnden för idrottsändamål. Vid fortsatt planering kan det preliminärt avgränsade markanvisningsområdet komma att förändras, främst med hänsyn till vad som framkommer i en fördjupad ekologisk utredning. Kontoret framhåller vikten av att Bällsta gård inkluderas i planerna för den nya idrottsplatsen.

Bakgrund till markanvisningen

Bällsta gård är en äldre gårdsbildning med en mangårdsbyggnad samt två flygelbyggnader, som förvaltas av fastighetskontoret. Mangårdsbyggnaden hyrs idag ut bl.a. för korttidshem för barn och unga och flygelbyggnaderna hyrs ut som bostäder. Intill gården finns f.d. upplagsområden som numera är avröjda. Markytorna runt gården, Bällsta allé samt Bällsta ängar förvaltas av exploateringskontoret. Hela det aktuella markanvisningsområdet utgörs av icke detaljplanelagd mark.



Bild 1: Ortofoto över Bällsta gård med omnejd

Exploateringsnämnden anvisade 2007-04-19, i ett gemensamt ärende med idrottsnämnden, mark för en idrottsplats vid Bällsta gård. Bakgrunden till markanvisningen var att idrottsförvaltningen såg ett behov av en ny idrottsplats i västerort med anledning av de nya bostadsområden som planerades i Bromma, däribland Beckomberga och Annedal. Markanvisningen var geografiskt sett koncentrerad till gården och de f.d. upplagsområdena invid denna samt mindre delar av Bällsta ängar omedelbart söder om gården, på ömse sidor om Bällsta allé, se kartbilden nedan.

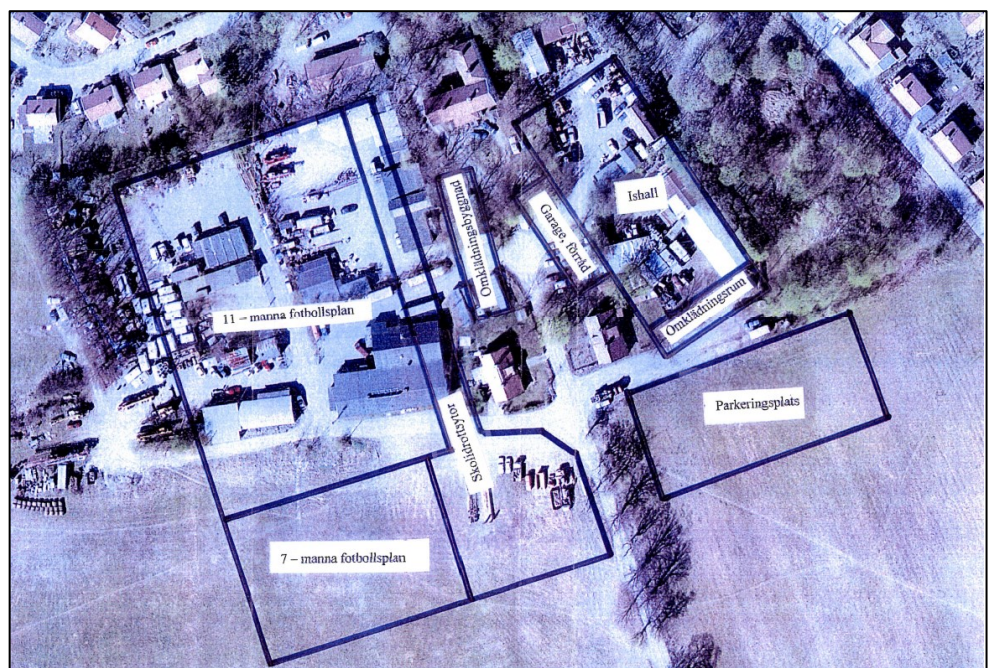
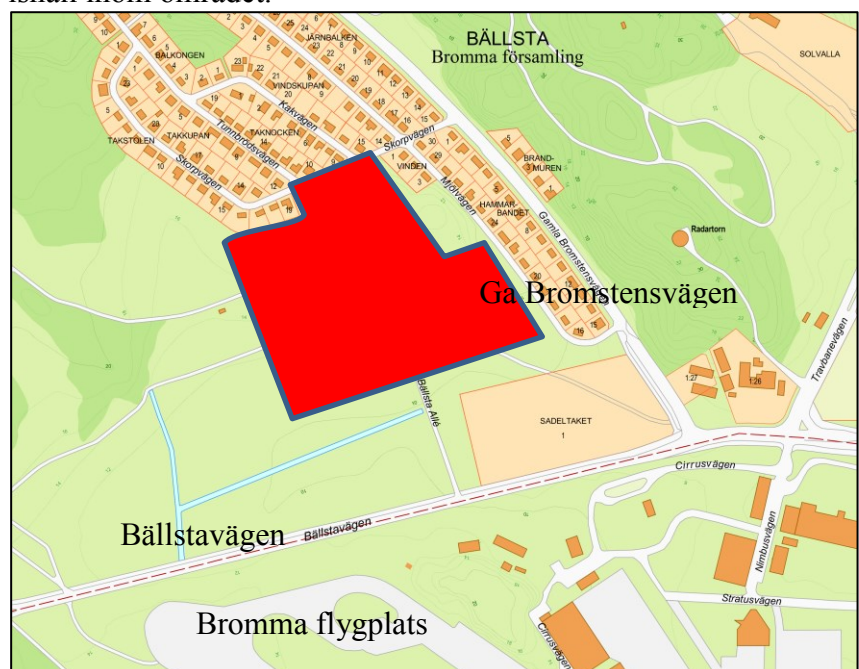


Bild 2: Ursprunglig markanvisning 2007

Idrottsplatsen var i det ursprungliga förslaget utformad för att innehålla två konstgräsplaner för fotboll samt utomhusytor för skolidrott, fridrott och spontanidrott samt en ishall för ishockey- och konståkningsverksamhet. Gårdsbyggnaderna föreslogs införlivas i idrottsplatsen och nyttjas för personalutrymmen och klubblokaler för föreningslivet.

Planarbetet för den nya idrottsplatsen startade då stadsbyggnadsnämnden godkände start-pm 2008-01-17. Upplagsområdet med ett antal arrenden sades upp av exploateringskontoret till 2008-12-31, för att förbereda för genomförandet av projektet. Detaljplanarbetet avstannade emellertid då idrottsnämnden saknade ekonomiska resurser för den nya idrottsplatsen.

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. Idrottsplatsen är tänkt att rymma en friidrottshall samt en multisportshall innehållande dubbelidrottshall, multisportfunktioner, omklädnad, personalutrymmen, föreningslokaler mm. Utomhus planeras en friidrottsanläggning samt en 11-spels konstgräsplan och ytor för spontanidrott. Utredningar ska visa om det dessutom finns möjlighet till en ishall inom området.



Error! Use the Home tab to apply Rubrik 1 to the text that you want to appear here.

Bild 3: Översiktsskarta med markanvisningsområdet markerat

Nordväst om korsningen Gamla Bromstenvägen/Bällstavägen har en detaljplan vunnit laga kraft för ett byggvaruhus (Ekesiöö). Projektet är under genomförande. Öster om Gamla Bromstenvägen och Bällstavägen planeras för ny stadsbebyggelse med 1 200-1 500 bostäder samt en grundskola, förskolor, kommersiella lokaler, drivmedelsstation mm inom Södra Solvallastaden. Byggstart för första etappen bedöms kunna ske kring år 2020.

Väster om Bällsta allé, norr om Bällstavägen, sparas ett område med avsikten att utreda möjligheten att markanvisa detta för verksamhetsändamål. Det råder stor brist på markområden för verksamheter och kontoret bedömer att det i linje med tidigare framtagna planer för området vore lämpligt att fortsätta utbyggnaden av verksamheter längs Bällstavägen som nu påbörjats i och med uppförandet av byggvaruhuset, i ett läge som är flygbullerexponerat och inte lämpar sig för bostäder. Denna yta används dock i dagsläget av trafikkontoret som en av de största och viktigaste snöuppläggningsplatserna i västerort och en ersättningsplats måste studeras när det blir aktuellt att markanvisa området.

Tidigare beslut

Fastighetsnämnden fattade 2015-09-22 ett initieringsbeslut för medverkande i utredningsarbetet med framtagande av en detaljplan för Bällsta IP.

Ett gemensamt utredningsbeslut kommer att tas upp i idrottsnämnden 2017-03-28 samt i fastighetsnämnden 2017-04-04. Ärendet ska därefter godkännas i kommunstyrelsens ekonomiutskott. Projektet bedöms totalt överstiga 300 mnkr. Idrottsförvaltningen och fastighetskontoret har 2017-02-24 samrått med stadsledningskontoret.

Markanvisning

Förslaget innehåller en större idrottsplats med hallbyggnader för fridrott, idrott- och multisport samt eventuellt en framtida ishall. Vidare föreslås idrottsplatsen inrymma ett antal utomhusanläggningar såsom konstgräsplaner och friidrottsplan samt ytor för spontanidrott.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

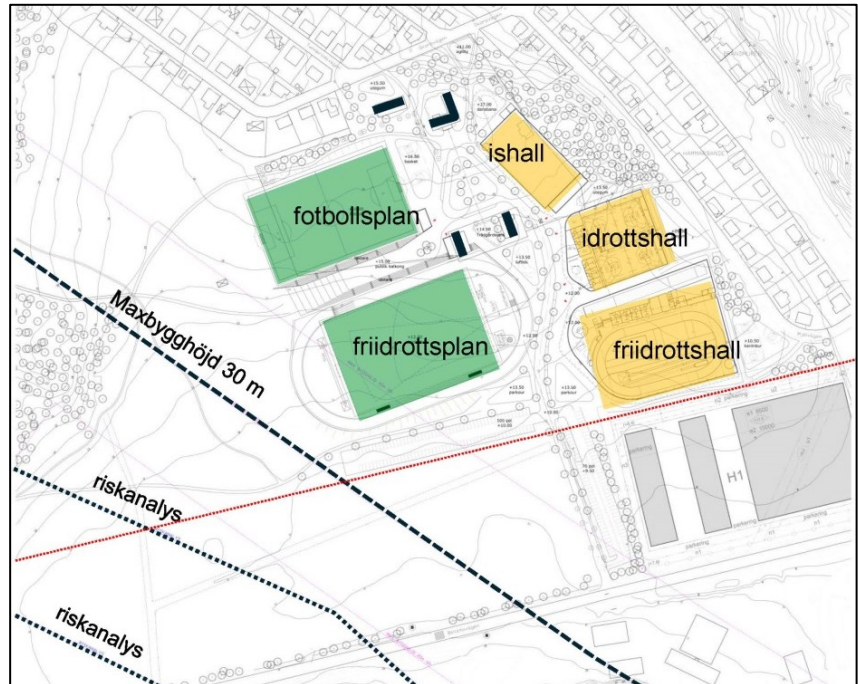


Bild 4: Principunderlag för programinnehåll Bällsta IP

Det område som föreslås markanvisas för idrottsplatsen är ytterst preliminärt avgränsat och kan komma att förändras med hänsyn till vad som framkommer i en fördjupad ekologisk utredning.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Fastighetsnämnden ska stå för alla utgifter förknippade med projektet såsom plankostnader, utredningar, projektering, utbyggnad av gator, gång- och cykelförbindelser, kompensationsåtgärder etc.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Exploateringsnämndens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Kontorets utgifter bedöms uppgå till ca 3,5 mkr och består av kostnad för egen personal som medverkar i projektet samt tidigare nedlagda utgifter i

samband med uppsägningar av arrenden och rivning av byggnader inom det f.d. upplagsområdet.

Projektet innebär inga inkomster för exploateringsnämnden. Alla utgifter ska finansieras av fastighetsnämnden. Fastighetsnämnden ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av idrottsplatsen inklusive eventuella marksaneringskostnader.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett underskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Idrott

Ett kraftigt ökat bostadsbyggande medför även större behov av ytor för idrott i framtiden. Projektet överensstämmer väl med målsättningen i budgeten att på ett tidigt stadium med övriga berörda nämnder planera för idrott och rekreation.

Miljö

Området ligger norr om Bällstavägen, nära Bromma flygplats. Landskapet består mestadels av öppna ytor men även delvis av skog. Markanvisningsområdet ligger inom s.k. ESBO-område (ekologiskt särskilt betydelsefullt område). Trafikbuller förekommer från Bällstavägen och flygbuller samt markbuller från Bromma flygplats. Området korsas av rekreativa stråk. Det har förekommit skrotverksamhet och liknande på upplagsområdet som sannolikt behöver saneras.

Kontoret har i samarbete med miljöförvaltningen gjort en tidig miljöbedömning. Ett antal miljökonsekvenser bör utredas vidare vid planering av idrottsplatsen. Inom platsen ryms habitatnätverk för groddjur inklusive potentiella groddjurslokaler och habitatnätverk för barrskogsfåglar. Exploateringen behöver anpassas så att tillräckligt mycket ekologiska värden bevaras så att de skyddsvärda arter som lever i området inte hotas.

En fördjupad ekologisk utredning bör göras och de rekreativa gångstråken bör säkras. Kulturhistorisk hänsyn bör tas till Bällsta gård samt dess allé. Dagvattenutredning, markundersökning och

översvämningsutredning är nödvändiga. Bullerfrågan bör studeras vidare.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. Det åligger fastighetsnämnden att bekosta samt ansvara för genomförandet av kompensationsåtgärderna.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas närmare i samband med planprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms ha en positiv påverkan på barns möjlighet till idrott, både organiserad sådan samt skol- och spontanidrott.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Genomförande av idrottsplatsen bedöms kunna starta under 2021 och utbyggnaden kommer att ske i etapper. Friidrottshallen och uteytorna för friidrott är prioriterade. Bällsta IP kan beräknas vara färdigställd kring år 2027.

Kontoret avser att återkomma till nämnden med ett förslag till markanvisning för verksamheter inom området närmast Bällstavägen, väster om Bällsta allé.

Risker och osäkerheter

Ekologiska samband och naturvärden, kulturhistoriska aspekter kring Bällsta gård, grundläggningsförhållanden, olycksrisken för tredje man med anledning av närheten till flygplatsen, dagvatten- och översvämningsproblematik samt markföroreningar är osäkerhetsfaktorer som måste beaktas under den fortsatta processen.

Kommunikation

Det förberedande projektarbetet har skett i dialog mellan stadsbyggnadskontoret, idrottsförvaltningen, fastighetskontoret och exploateringskontoret. Trafikkontoret och miljöförvaltningen har konsulterats gällande snötippen respektive vid tidig miljöbedömning.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som skapar möjligheter för främst barn och ungdomar att ägna sig åt ett flertal idrotter.

Stora delar av den mark som anvisas är öppna ängar. Projektet behöver anpassas efter områdets ekologiska värden och viktiga rekreativa stråk bör beaktas. Fastighetsnämnden ska stå för alla kostnader förknippade med projektet inklusive eventuella nödvändiga kompensationsåtgärder. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning bör ske under planprocessen.

Bällsta gård med dess allé bör bevaras och utvecklas inom ramen för projektet. Målsättningen bör vara att i möjligaste mån med beaktande av kulturhistoriska aspekter integrera gårdsytor och gårdens byggnader i idrottsverksamheten. Parkeringsfrågan måste studeras under planprocessen.

Slut