

**Handläggare**  
Zeinab Jama  
08-508 266 38

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2020-08-27

## **Markanvisning för idrottsändamål till Stockholms stads fastighetskontor samt dagvattenpark till Stockholm Vatten och Avfall AB inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Tensta och Spånga**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för idrottsändamål inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Tensta till Stockholms stads fastighetskontor.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för dagvattenpark inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Spånga till Stockholm Vatten och Avfall AB.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för dessa områden.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Britta Eliasson  
tf. Avdelningschef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 266 38  
Växel 08-508 276 00  
zeinab.jama@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

Jonas Norberg  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Fastighetskontoret har inkommit med ansökan om markanvisning för en idrottsanläggning i Norra Spångadalen inom del av fastigheten Akalla 4:1 i stadsdelen Tensta.

Marken ägs av staden genom exploateringskontoret. Fastighetskontoret kommer att driva detta projekt och stå för samtliga kostnader inklusive kringkostnader som anslutningsvägar etc. Därmed kommer exploateringskontoret inte ha några kostnader för projektet. Fastighetskontoret är byggherre för anläggningen som kommer att drivas av idrottsförvaltningen. Ett upplåtelsesavtal kommer att upprättas mellan exploateringskontoret och fastighetskontoret. Nyttjanderätten upplåts utan ersättning.

Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA) har inkommit med ansökan om markanvisning för en dagvattenpark i Tenstadalen inom del av fastigheten Akalla 4:1 i stadsdelen Spånga.

Marken ägs av staden genom exploateringskontoret. SVOA kommer att driva detta projekt och stå för samtliga kostnader inklusive kringkostnader som anslutningsvägar etc. Därmed kommer exploateringskontoret inte ha några kostnader för projektet. SVOA är byggherre och förvaltare för anläggningen. Upplåtelsen och användningen av anläggningen kommer att regleras i det genomförandeavtal som tecknats mellan exploateringskontoret och SVOA.

De båda markanvisningarna kräver nya detaljplaner för att genomföras. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

## **Bakgrund till markanvisning för idrottsanläggning**

Den föreslagna platsen för idrottsanläggningen ligger i Norra Spångadalen. Spångadalen sträcker sig från Bromsten till Järvafältet och är en viktig grön koppling för de omkringliggande stadsdelarna Bromsten, Tensta och Rinkeby. Spångadalen är idag ett parkstråk med öppna gräsytor, trädgångar och gångbanor - vissa anlagda och vissa upptrampade. Det föreslagna området för idrottsanläggning ägs av staden och markområdet utgör en del av fastigheten Akalla 4:1. Någon fastighetsbildning för området avses ej att genomföras. Ett upplåtelseavtal kommer att upprättas mellan exploateringskontoret och fastighetskontoret som reglerar området användning.

För området gäller en detaljplan enligt vilken området är avsedd för parkmark.



*Markanvisningsområdet för idrottsanläggning*

## **Bakgrund till markanvisning för dagvattenpark**

SVOA har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny dagvattenpark i stadsdelen Spånga. Syftet är att möjliggöra dagvattenpark med tillhörande tekniska funktioner så som dagvattendammar och pumphus. Dagvattenparken är en del i arbetet med att uppnå god vattenstatus i Bällstaån genom rening samt att undvika översvämning inom befintliga och planerade bebyggda områden genom att fördröja vatten vid stora flöden.

Inom området finns idag Nälsta basebollplan som på senare tid inte använts och därmed förfallit. Platsen bedöms inte vara lämplig för idrottsändamål då det föreligger stor översvämningrisk. Befintlig basebollplan kan flyttas till Norra Spångadalen som har bättre markförutsättningar.

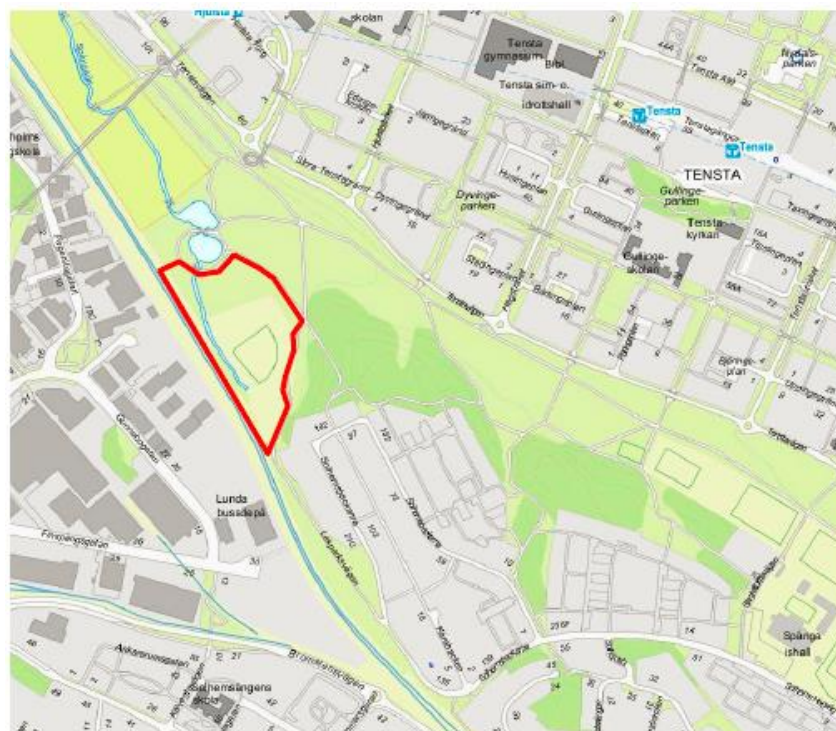
Utveckling av en dagvattenpark på platsen möjliggör en fortsatt stadsutveckling längs Bällstaån. Dagvattenparkens klimatanpassade funktion att fördröja och rena dagvatten möjliggör bland annat utvecklingen av stadsutvecklingsområdet

Bromstensstaden nedströms Bällstaån. Parkens genomförande motverkar även översvämning i flera befintliga bostadsområden nedströms och förbättrar kvaliteten på vattnet i Bällstaån. De delar som inom området planläggs som parkmark kommer att förvaltas av stadsdelsförvaltningen.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för idrottsändamål och parkmark.



*Flygbild*



*Markanvisningsområdet för dagvattenparken*



## Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

## Markanvisning idrottsanläggning

Fastighetskontoret vill uppföra en ny anläggning för idrottsändamål i Norra Spångadalen. Den ska drivas av idrottsförvaltningen. Förslaget innehåller en multifunktionell bollplan som kan användas för olika sporter så som fotboll, softball, baseball samt en cricketplan.



*Illustrationsplan över bollplanerna*

Skissen visar i stora drag projektets utformning.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Frågor som kommer att behöva studeras närmare i planprocessen är till exempel tillgängligheten mellan Spångadalen och Järva friområde, bilangöring till idrottsanläggningen, parkering och dagvattenhantering.

Ett upplåtelseavtal kommer att upprättas mellan exploateringskontoret och fastighetskontoret. Nyttjanderätten upplåts utan ersättning

## Planbeställning

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

## Markanvisning dagvattenpark

Förslaget gällande dagvattenpark i Tenstadalen föreslås bestå av en serie dammar för dagvattenrening samt en våtmark och fördröjningsytor intill Bällstaåns åfåra. Vid höga flöden, exempelvis i samband med skyfall, stiger vattenytan. Då kan Bällstaån bräddas upp i våtmarken och till angränsande fördröjningsytor. SVOA ska ansöka om vattendom för de planerade åtgärderna.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Upplåtelsen och användningen av anläggningen regleras i det genomförandeavtal som tecknats mellan exploateringskontoret och SVOA



*Illustrationsplan som visar det föreslagna dammsystemet som utgör Tensta dagvattenpark.*

Markanvisningarna sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningarna gäller under två år från nämndens beslut.

## Planbeställning

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

## **Ekonomiska konsekvenser för staden för markanvisningarna**

Marken för idrottsanläggningen ägs av staden genom exploateringskontoret som upplåter marken för idrottsändamål utan ersättning till fastighetskontoret. Fastighetskontoret kommer att driva detta projekt och stå för alla kostnader inklusive kringkostnader som anslutningsvägar med mera. Därmed kommer exploateringskontoret inte ha några kostnader för projektet.

Marken för dagvattenanläggningen ägs av staden genom exploateringskontoret, som upplåter marken till SVOA. SVOA kommer att driva detta projekt och stå för alla kostnader inklusive kringkostnader som anslutningsvägar med mera. Därmed kommer exploateringskontoret inte ha några kostnader för projektet.

## **Hur projekteten uppfyller stadens mål**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Stockholms stads idrottspolitik utgår från ett folkhälsoperspektiv och ett rikt friluftsliv med goda möjligheter till rekreation. Idrott och motion i unga år lägger grunden för en god hälsa genom hela livet, och ska vara tillgänglig för alla. En ny idrottsanläggning ökar möjligheterna för barn att utöva idrott.

Enligt Vision 2040 ska stadens grönområden vara tillgängliga och trygga med en rik biologisk mångfald och smarta ekosystemtjänster. Företnade områden ska åtgärdas. En ny dagvattenanläggning bidrar både till ett upplevelserikt grönområde samt ett klimatsmart Stockholm där föroreningshalten i Bällstaån förbättras och översvänningsrisken hanteras. Detta möjliggör också fortsatt stadsutveckling längs Bällstaån, bland annat Bromstensstaden.

## **Miljö**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning och bedömningen är att anläggningarna inte medför någon negativ påverkan på närområdet.



## 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.

## Påverkan på barn

Projektet bedöms ha en positiv påverkan på barn och barns livsmiljö. En ny anläggning för idrott som en ny tillgängligt parkområde en betydande positiv effekt för stadens barn och ungdomar. Fler barn och ungdomar kommer kunna aktiveras inom idrotten och få tillgång till rekreativ utemiljö.

## Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projekteten har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader.

Mot bakgrund av detta planerar fastighetskontoret samt SVOA byggstart till år 2022.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

## Risker och osäkerheter

Några särskilda risker eller osäkerheter bedöms inte föreligga.

## Kommunikation

Kontoret har samrått gällande utbyggnadsförslagen med stadsbyggnadskontoret. När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Spånga-Tensta stadsdelsnämnd.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Ett av målen i ÖP är *En sammanhängande stad* vilket bland annat innebär att det ska finnas målpunkter i varje stadsdel. Målpunkter kan vara platser som kan skapa nya relationer i staden och stärka sammanhållningen mellan stadsdelar. Exempel på sådana målpunkter är till exempel idrottsplatser, bollplaner eller lekplatser. Ytterligare ett medel att nå målet är att skapa sammanhängande parknät, vilket innebär att genom att utveckla välskötta gröna samband med populära funktioner längs välanvända promenadstråk så kan gröna områden bidra till en sammanhängande stad.

Kontoret ser positivt på förslaget gällande ny dagvattenpark som utgör en viktig del av en hållbar stadsutveckling med avseende på översvämningsrisker och vattenkvalitet. Dagvattenparken kan utgöra en rekreativ utemiljö där människor från både Spånga och Tensta kan mötas.

## **Slut**