

Handläggare
Lena Johanson
Telefon: 0850826928

Till
Fastighetsnämnden
2022-04-26

Sofie Larbom
Telefon: 0850827605

Idrottsnämnden
2022-04-26

Ny idrottsplats Bällsta IP, Riksby 1:3

Reviderat utredningsbeslut 2

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta utreda förutsättningarna för projekt Ny idrottsplats Bällsta IP, Riksby 1:3, som underlag för ett kommande inriktningsbeslut till en reviderad utgift om totalt 19 mnkr.
3. Fastighetsnämnden föreslår att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslag till reviderad utredning.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att fortsätta beställa av fastighetsnämnden framtagning av handlingar för projekt Ny idrottsplats Bällsta IP, Riksby 1:3, som underlag för ett kommande inriktningsbeslut till en reviderad utredningsutgift om totalt 19 mnkr..

Sammanfattning

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. Utredningsbeslut fattades 2017-04-04 av fastighetsnämnden och 2017-03-28 av idrottsnämnden att ta fram utredningar som underlag för ett kommande inriktningsbeslut till en utgift av 10 mnkr.

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.

En detaljplan är framtagen och överklagad till mark- och miljö överdomstolen.

Den nya idrottsplatsen ska rymma:

- friidrottshall
- friidrottsanläggning utomhus med läktare
- 11-spels konstgräsplan/ispist med läktare
- spontanidrottsytor
- personal och omklädningsbyggnad
- förråds och teknikbyggnad
- garagebyggnad samt parkeringsplats.

Arbetet med detaljplan och programhandling har krävt fler och mer komplexa utredningar och analyser än beräknat.

Under framtagande av detaljplan har programförutsättningarna ändrats. Från att omfattning med multisportshall och ishall har utgått till att innefatta även möjlighet till ispist under planerad konstgräsplan vintertid. Detta har krävt tillkommande utredningar.

Framtagen programhandling behöver fortsatt utredas utifrån nya förutsättningar samt för eventuell utbyggnad i en eller flera etapper.

Programkrav om minst 10 meter fri rumshöjd i friidrottshallen innebär ytterligare studier av hallens konstruktion för att rymmas inom tillåten byggandshöjd under inflygningsbanan till Bromma flygplats.

Med anledning av detta bedömer fastighetskontoret att fortsatta utredningar behöver göras till en total utgift om 19 mnkr för att möjliggöra bearbetning av programhandling och eventuell utbyggnad i etapper. Detta är 7 mnkr högre än tidigare beslutade utredningsmedel.

Ärendet

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 eftersom ekonomiska förutsättningar för genomförande 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.

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.

Utredningsbeslut fattades 2017-04-04 av fastighetsnämnden och 2017-03-28 av idrottsnämnden att ta fram utredningar som underlag för ett kommande inriktningsbeslut till en utgift av 10 mnkr vilket godkändes av kommunstyrelsens ekonomiutskott i maj 2017

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.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret och idrottsförvaltningen. Samråd har skett med stadsledningskontoret den 24 mars 2022.

Samverkan har skett med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, stadsmuseet och stadsdelsförvaltningen för framtagande av detaljplan och detaljplanesamråd med boende i närområdet.

Avseende utbyggnad av ledningar och dagvattenhantering har samverkan även skett med Ellevio och Stockholm vatten och avfall, SVOA.

Beskrivning av projektet

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

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 med friidrottens samtliga tävlingsgrenar med underbyggd läktare med tak, toalett och förråd
- 11-spels konstgräsplan med ispist vintertid och underbyggd läktare med tak, ismasking garage, snösmältgrop och omklädning
- teknikbyggnad för kylproduktion till ispist, garage och förråd
- ytor för spontanidrott, till exempel beachvolleyboll, streetbasket och boule med mera
- personalbyggnad
- parkeringsplats för besökande.

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

Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden i maj 2021 men är överklagad till mark- och miljööverdomstolen.

Programhandling och kalkyl färdigställdes september 2021.

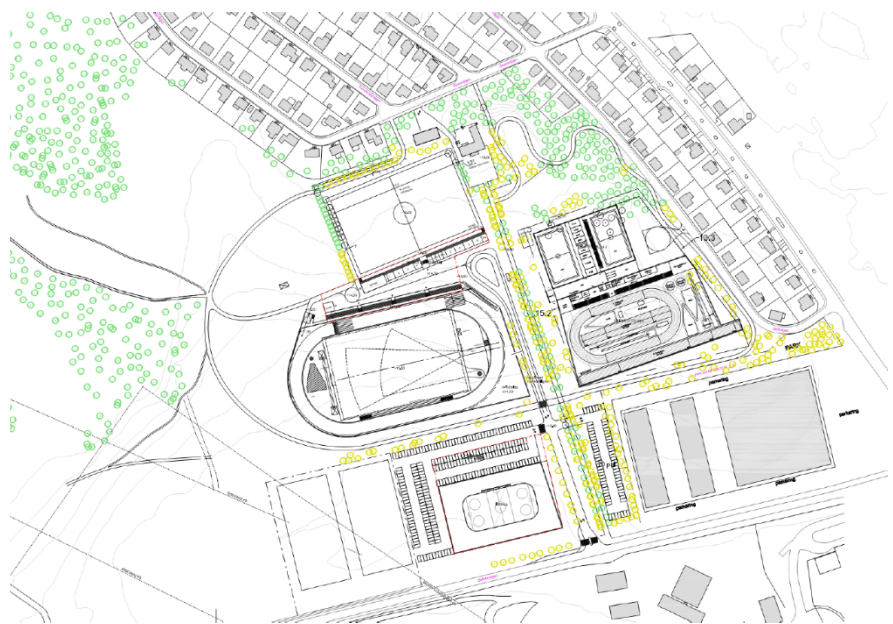
Ändringar under projektets gång

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



Dispositionsskiss 2016 (underlag för markanvisning 2017)

Inventering och framtagna konsekvensanalyser visade att gårdens antikvariska värden, naturvärden, biotopskydd av allé och trädridå behöver skyddas och att planerad ny bebyggelse därför flyttas söderut mot Bällstavägen.



Dispositionsskiss 2017

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Alltför hög exploatering med hänsyn till befintliga bostäder har efter hand krävt att idrottsområdet har förskjutits från befintlig bebyggelse och därmed nödgats minska i omfattning samt att nya höga byggnader placerats på avstånd till befintlig småhusbebyggelse. Med anledning av detta har idrottsanläggningarnas placering flyttats om. Detta har resulterat i den nu föreslagna placeringen av fotbollsplan mot småhusbebyggelse och friidrottshall utefter Bällstavägen.



Förslag detaljplan november 2020

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

Multisportshall med tillhörande funktioner kommer inrymmas i ett annat projekt i Bromma - projekt Ulvsunda Gjutmästaren - och är inte längre aktuellt inom projekt Bällsta IP.

Efter justering av detaljplanen rymdes inte ishallen inom detaljplanen och har därmed utgått ur projektet. Möjlighet till ispist vintertid på konstgräsplanen har tillkommit.

Styrande förutsättningar

Friidrottsplatsens placering under inflygningsbanan till Bromma flygplats ger många restriktioner som avsevärt har påverkat anläggningarnas utformning, t ex avseende byggnadshöjd, störning av radiotrafik och krav på ej bländande ljus och fasadmateriäl. Risk för invändigt flygbuller i hallen ställer 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 kända 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 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 framtagen 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 området. Bällstavägen breddas för nya busshållplatser och nya ledningsstråk byggs för VA, 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.

Fortsatta utredningar

En fortsatt utredning krävs för att möjliggöra framtagande av en reviderad programhandling som ska säkerställa en fullgod idrottsplats samt utbyggnad i en eller flera etapper.

FrIIDrottshallens planerade placering under inflygningsbanan till Bromma flygplats har begränsat tillåten byggnadshöjd.

I framtagen programhandling ryms en fri rumshöjd i frIIDrottshallen om 8 meter. Detta har utifrån frIIDrottsförbundets behov justerats avseende antal läktarplatser och fri rumshöjd om minimum 10

meter i friidrottshallen, vilket innebär att ytterligare studier av hallens konstruktion behövs för att rymmas inom tillåten byggnadshöjd. Fortsatt utredning med en reviderad programhandling behöver därför tas fram.

Då kalkylerade projektutgifter är höga ska möjligheten att pröva eventuell utbyggnad i en eller flera etapper med utgångspunkt i friidrottshallen utredas.

Prioriteringsordning för eventuell utbyggnad i etapper ska utredas:

- etapp - friidrottshall (mindre parkering och utbyggnad av idrottsområdets infrastruktur såsom vägar och dagvattenhantering)
- etapp - friidrottsanläggning utomhus med läktare, parkering, garage- teknikhus
- etapp - konstgräsplan/ispist med läktare
- etapp - spontanidrott, flygelbyggnad personal.

Hållbarhet och kvalitet

Miljö

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

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

Den mest värdefulla naturen ska bevaras inom området.

Antikvariska aspekter

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.

Konsekvenser för barn

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 i anläggningen så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig i anläggningen och röra sig säkert. De som besöker anläggningen ska känna sig välkomna.

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 barn som kommer att gå i de skolor som planeras i Solvallastaden, de barnfamiljer som bor i närområdet samt barn från befintliga närliggande skolor. Även barn utanför det närområdet kommer att ha nytta av den nya idrottsplatsen, till exempel de barn som är aktiva i föreningslivet inom någon av de idrotter som planeras.

Verksamheten som planeras på Bällsta IP har goda möjligheter att nå ut till de prioriterade målgrupperna.

Jämställdhet

Ärendet bedöms inte leda till några negativa konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv. Verksamheten i exempelvis friidrottsanläggningar har potential att nå ut till idrottsnämndens prioriterade målgrupper, där fördelningen mellan flickor och pojkar i nyttjandet av olika slags idrottshallar generellt är 47 procent flickor och 53 procent pojkar. Den planerade hallen och friidrottsytor utomhus kommer att kunna tillgodose behovet för både flickor och pojkar, liksom kvinnor och män, i deras idrottsutövande.

Investeringens mål och syfte

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

Projektet bidrar till att uppfylla stadens vision och kommunfullmäktiges inriktningsmål om *En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt* samt verksamhetsmålet *Stockholm är en modern kultur- och evenemangstad med en stark besöksnäring*.

Projektets genomförande bidrar till att främja livskvalitet och hälsa genom att skapa förutsättningar för mötesplatser, sociala aktiviteter, utomhusvistelse och vardagsmotion där människor lever. Detta ger utökade möjligheter till spontan motion och rörelse.

Projektet bidrar till samhällsnytta genom att den nya idrottsplatsen kan fungera som en länk mellan föreningslivets organiserade idrottsverksamheter och det egenorganiserade eller spontana

idrottandet, samt genom potential att nå ut till prioriterade målgrupper exempelvis barn och unga 13-20 år - särskilt flickor.

Projektet bidrar till att ge barn och ungdomar i Stockholm samma förutsättningar att utöva sin idrott oavsett var i staden de bor. Vidare att flickor och pojkar får likvärdiga förutsättningar att utöva idrott samt att idrotten är tillgänglig för alla, oavsett funktionsförmåga.

Projektet 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.

Organisation

Projektet drivs av fastighetskontoret och idrottsförvaltningen deltar aktivt i processen för att precisera krav och behov.

En styrgrupp är sammanställd med deltagare både från fastighetskontoret och från idrottsförvaltningen. Styrgruppen leds av fastighetskontorets förvaltningschef.

Från fastighetskontoret har en projektansvarig projektledare utsetts att driva projektet.

Från idrottsförvaltningen har en planerare utsetts att medverka i projektet.

Tidplan

Utredningsarbete	tom Q2 2022
Inriktningsbeslut	Q3 2022
Genomförandebeslut	Q3 2023

Den preliminära tidplanen anger att utvecklingen av Bällsta IP kan vara färdigställd 2028 och kan färdigställas i en eller flera etapper. Friidrottshallen är prioriterad.

Fastighetskontoret Projektavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Ekonomi

Utgifter för utredningsarbete beräknas uppgå till totalt 19 mnkr, vilket är en ökning med 7 mnkr jämfört med tidigare reviderat utredningsbeslut.

Hittills nedlagda utgifter uppgår till ca 15 mnkr. Av de nedlagda utgifterna har 3,5 mnkr redan resultatförts år 2021 då de utgör ej aktiverbara investeringsutgifter.

Utredningsutgiften bedöms rymmas inom utökad plan.

Investeringsutgiften för att genomföra projektet beräknas överstiga 300 mnkr och följer stadens styrmodell för stora investeringsprojekt. Fastighetskontoret bedömer att utgifterna för genomförandet av projektet inte kommer vara möjligt att finansieras inom den långsiktiga investeringsplanen för idrottsinvesteringar. I budget för 2022 finns för perioden 2022-2025 534,2 mnkr avsatta för projektet i den utökade investeringsramen för idrottsinvesteringar. Uppskattad projektutgift kommer att presenteras i kommande inriktningsbeslut.

Fastighetskontoret kommer att ensamt belastas för utgifter i samband med exploatering av idrottsplatsen. Bland annat för dagvattenhantering från kringliggande områden, ny busshållplats och breddning av Bällstavägen. Även för nya matningar och ledningsdragningar till området för vatten, avlopp, el och fjärrvärme, vilket genererar mycket höga utgifter i förhållande till idrottsinvesteringen.

Risk och möjligheter

Följande risker för projektet har identifierats:

- 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.
- Omfattande markarbeten med anledning av krav på placering av byggnader i detaljplanen medför en osäkerhet i utgifter.
- Närheten till Bromma flygplats påverkar utformningen av byggnaders placering och höjder så att erforderliga mått enligt verksamhetens krav inte kan garanteras.
- Detaljplan är överklagad till mark- och miljööverdomstolen av boende i området och hög risk finns för att det kan påverka genomförandetiden.

- Utbyggnad i etapper kan medföra ökad projektkostnad totalt men ge en bättre fördelning av investeringsmedel över tid.

Fastighetskontorens analys

Vid sidan av Hägersten-Liljeholmen och Enskede-Årsta-Vantör är det i Bromma som den största befolkningstillväxten i Stockholm kommer att ske.

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 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, liksom innerstaden. 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, exempelvis 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.

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

Plan för uppföljning

Projektet följer stadens gemensamma projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt, SSIP.

Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med förslag till inriktningsbeslut under Q3 2022.

Bilaga

1. Reviderat projektdirektiv

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Britta Marina,Högland	2022-04-12
Anders Göran,Kindberg	2022-04-12