



ANTIKVARISK KONSEKVENSANALYS

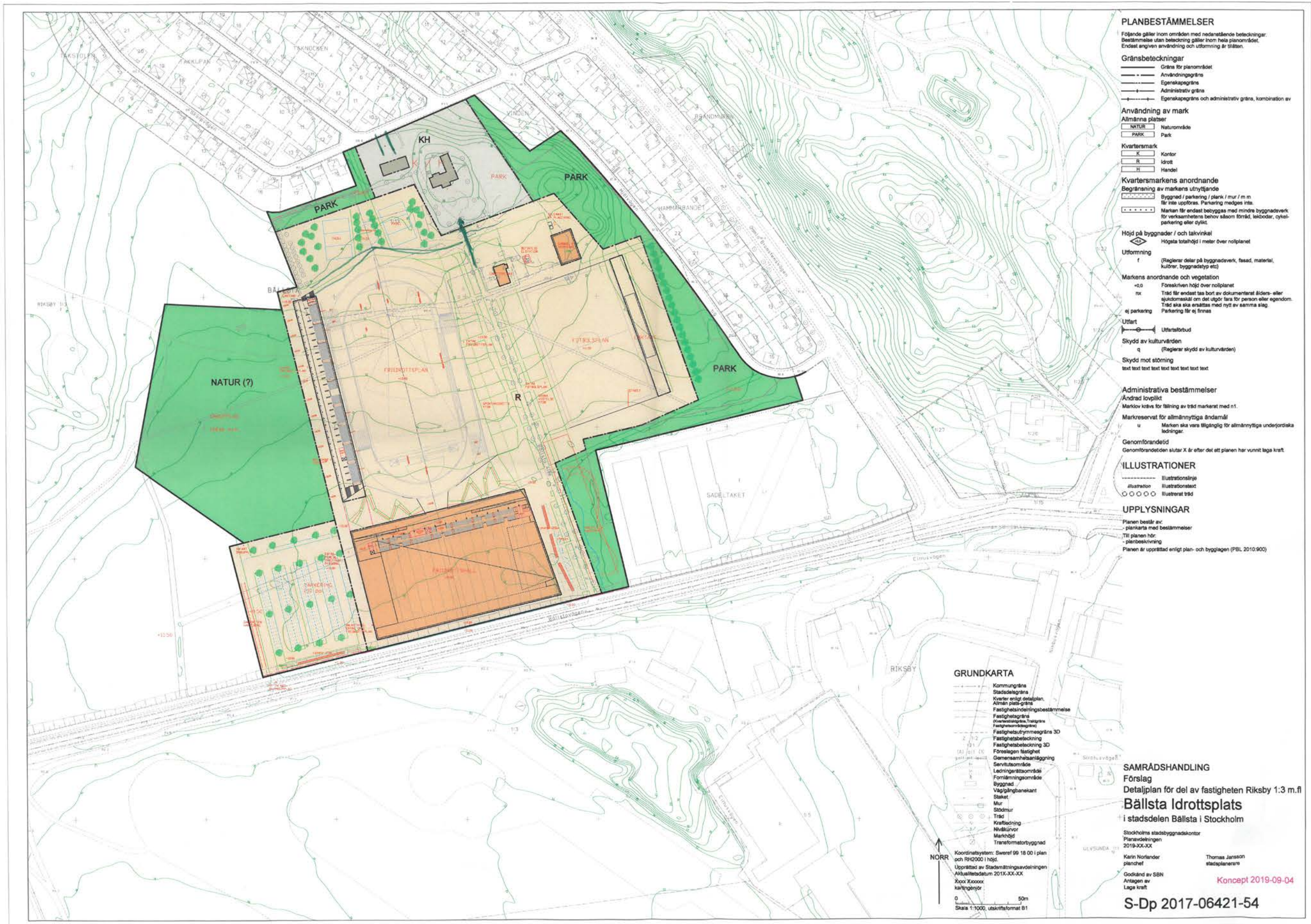
BÄLLSTA IP

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN RIKSBY 1:3 M.FL.

RIKSBY 1:3, BÄLLSTA 1:13 OCH 1:14

STOCKHOLMS STAD, UPPLAND, STOCKHOLMS LÄN

2019.10.04



Framsidas fotografier: Bällsta gård 2019-09-26

På denna sida ses det förslag till detaljplan för Bällsta IP som bedömts i denna konsekvensanalys. Stockholms stad. Koncept 2019-09-04.

BENÄMNING	Bällsta gård
KOMMUN	Stockholms stad
FASTIGHET	Bällsta 1:13, 1:14, Riksby 1:3
ADRESS	Bällsta allé, 168 64 Stockholm
ER REF.	Lena Johanson
DATUM	2019-10-04

Till

Fastighetskontoret, Stockholms stad
Box 8312
104 20 Stockholm

ANTIKVARISK KONSEKVENSANALYS, FÖRSLAG TILL DETALJPLAN BÄLLSTA IP

Stockholms stads fastighetskontor har gett AIX Arkitekter i uppdrag att ta fram en antikvarisk konsekvensanalys över aktuellt planförslag för fastigheterna Bällsta 1:13 och 1:14 och del av Riksby 1:3. Den bedömda planen är en samrådshandling och därför i tidigt skede. En komplettering av konsekvensanalysen bör göras i utställningsskedet. Analysen är utförd av byggnadsantikvarierna Johan Rittsél och Lina Karlsson vid AIX under september-oktober 2019.

Bällsta gård har anor från 1300-talet. Den blev säteri år 1630 och tillhörde under många år Brommas förnämsta anläggningar. Den nuvarande huvudbyggnaden är uppförd vid 1700-talets slut, och fick det utseende den har idag på 1850-talet. Stockholms stad äger Bällsta gårds jordbruksmark sedan 1938 samt huvudbyggnad och gårdstomt sedan 1990-talet. Gårdsmiljön är idag kraftigt förändrad och flera rumsskapande volymer har rivits under senare år. Huvudbyggnaden, infartsallén och en av två bostadsflyglar är bevarade från 1700- och 1800-talet. Av vägnät och trädgårdar som ses i det äldre kartmaterialet finns mycket lite kvar. Under 1900-talet, i synnerhet under dess andra hälft, har varierande verksamheter som småindustri och småskalig handel funnits på gårdens område. Idag är merparten av de strukturer som tillkommit under 1900-talet rivna.

Den antikvariska konsekvensanalysen syftar till att beskriva planförslagets konsekvenser för platsens kulturhistoriska värden. Granskade handlingar är framtagna av AIX Arkitekter AB, på uppdrag av Fastighetskontoret, Stockholms stad.

Till grund för de bedömningar som görs inom ramen för denna konsekvensanalys ligger den antikvariska förundersökning som AIX tog fram tillsammans med Topia hösten 2017. Läsare hänvisas till kulturmiljöanalysen för en detaljerad beskrivning av områdets historik, nuläge och kulturhistoriska värden.

Samtliga fotografier frånsett ortofoton, snedbilder och historiska bilder är tagna av AIX Arkitekter 2019-09-26.

Stockholm datum som ovan

Johan Rittsél
Lina Karlsson
AIX Arkitekter AB
Byggnadsantikvarier, certifierade sakkunniga kulturvärden - K
Tel. nr. 08-690 29 00

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Inledning.....	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Läsanvisning	1
1.3 Underlag	1
1.4 Metod	1
2. Historik i korthet.....	3
2.1 Bällstas äldsta historia	3
2.2 Säteri och ny huvudbyggnad	3
2.3 Utveckling och avveckling under 1900-talet	3
3. Författningsskydd.....	4
3.1 Plan- och bygglagen (PBL)	4
3.2 Kulturmiljölagen (KML)	4
3.3 Miljöbalken	4
3.4 Landskapsanalys - identifierade naturvärden	4
4. Kulturhistoriska värden.....	5
4.1 Tidigare bedömningar	5
4.2 Aktuell bedömning: Värdering 2017	5
4.2.1 Gården som helhet	5
4.2.2 Landskap	5
4.2.3 Unika delar i anläggningen	5
5. Projektbeskrivning.....	7
5.1 Nulägesbeskrivning	7
5.2 Pågående planeringsprocess	7
5.2.1 Tidiga utredningar och förslag	7
5.2.2 Planstruktur	7
5.2.3 Innehåll i bedömt planförslag	7
6. Antikvariska konsekvenser.....	9
6.1 Sammantagen bedömning	9
6.2 Tidigare rivningar	11
6.3 Hänsyn till befintlig bebyggelse	11
6.3.1 Respektavstånd	11
6.4 Volymer och gestaltning	13
6.5 Planstruktur	13
6.5.1 Redan avstyckad mark	13
6.5.2 Egenskaps- och fastighetsgränser	13
6.5.3 Byggrätter	13
6.5.4 kommunikationer och tillgänglighet	13
6.6 Landskap och vegetation	15
6.6.1 Infartsallé och lövgång	15
6.6.2 Planområdets norra del	15
6.6.3 Planområdets södra del	17
6.6.4 Tillkommande landskapsformationer	17
6.7 Fornlämningar	17
6.8 Stråk och siktlinjer	17
6.9 Platsbildningar	17

1. INLEDNING

1.1 Bakgrund

Bällsta gård står föremål för en av stadens största idrotts-satsningar just nu. Ett planarbete har startats för att inte-grera kvarvarande delar av gården med ett idrottskluster med både utomhusplaner för friidrott och fotboll, sponta-nidrott och en större friidrottshall.

1.2 Läsanvisning

Konsekvensanalysen är ett underlag för att bedöma på-verkan på olika aspekter av kulturmiljön i den pågående planprocessen.

1.3 Underlag

Kulturmiljöanalys Bällsta Gård. AIX Arkitekter/Topia 2017-11-23.

Landskapsanalys Bällsta IP. Planeringsunderlag ba-serat på inventering av natur- och rekreationsvärden. Ekologigruppen AB, maj 2017.

1.3.2 Granskade handlingar

Samrådshandling. Förslag. Detaljplan för del av fastig-heten Riksby 1:3 m.fl. Bällsta Idrottsplats i stadsdelen Bällsta i Stockholm. Fastighetskontoret, Stockholms stad. koncept 2019-09-03.

Situationsplan Bällsta IP. Underlag till detaljplan. Alt A. Gränsdragningsförslag med kvarstående telemast och mindre fastighetsgräns för Bällsta gård. AIX Arkitekter AB 2019-08-28.

Situationsplan Bällsta IP. Underlag till detaljplan. Alt B. Gränsdragningsförslag med flyttad telemast och



större fastighetsgräns för Bällsta gård. AIX Arkitekter AB 2019-08-28.

Situationsplan Bällsta IP. Underlag till detaljplan. Markanvändning. Alternativ A. Gränsdragningsförslag med kvarstående telemast och mindre fastighetsgräns för Bällsta gård. AIX Arkitekter AB 2019-08-28.

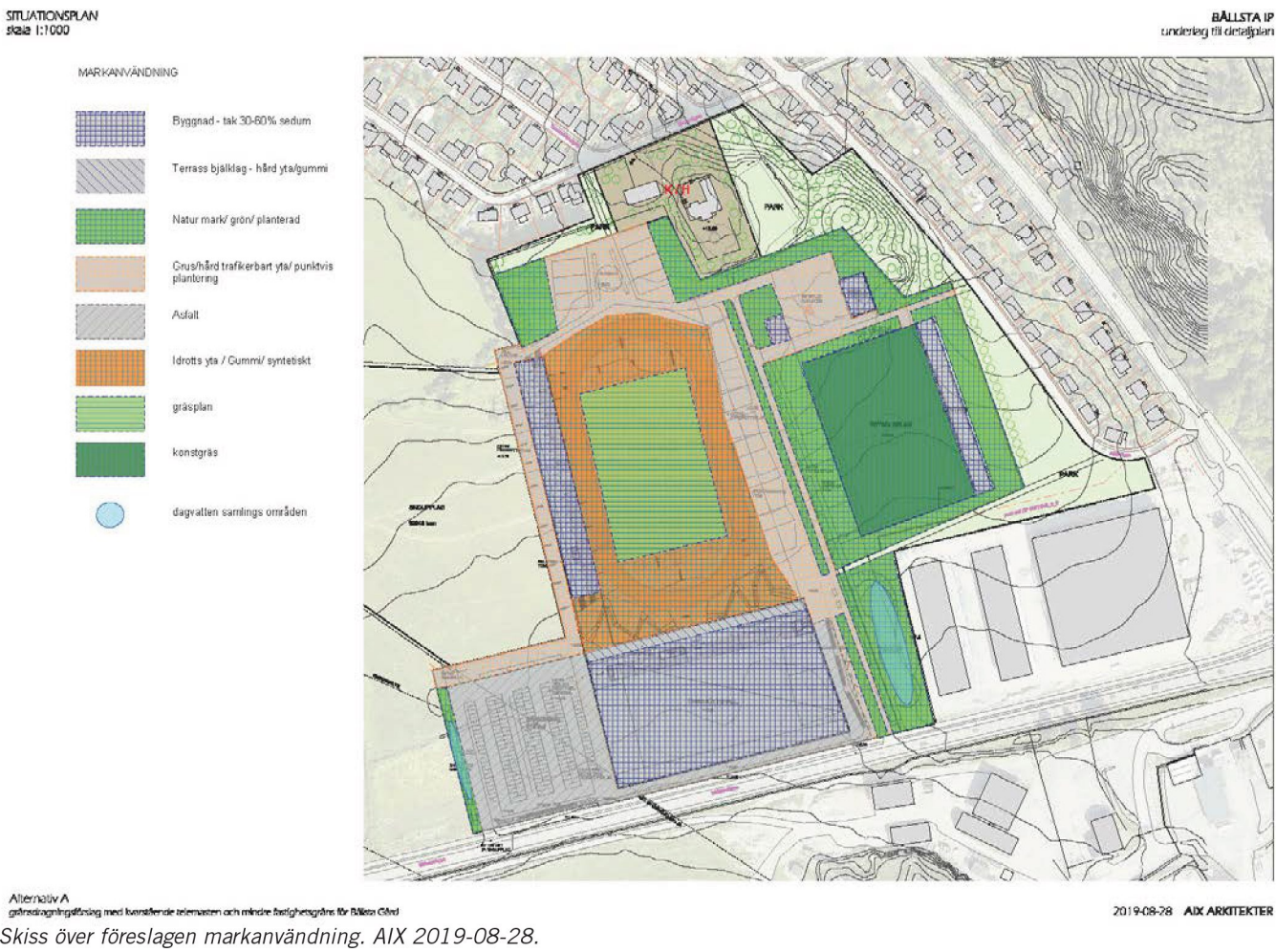
Illustrationer av planförslag. AIX Arkitekter 2019-09-12.

Muntliga uppgifter har också inhämtats vid möten med Lena Johanson vid fastighetskontoret och med arkitekt Yvan Ikhlef vid AIX Arkitekter.

1.4 Metod

Kulturhistoria kan beskrivas som vetenskapen om männ-iskans kulturella utveckling, hur hon levtt och också påverkat sin omgivning. De kulturhistoriska uttryck som uppstår berättar om liv och samhälle, ekonomi, influenser, ideal och mycket mer. Med denna utgångspunkt betraktas allt som aktivt har formats av människan som kulturob-jekt, men av olika dignitet och värde, beroende av hur väl dessa förmedlar kunskap och upplevelser. Till bedömning-en läggs också andra egenskaper som hur representativt, pedagogiskt eller kvalitativt objektet är.

En kulturhistorisk värdering av Bällsta gård görs i Antikva-risk förundersökning Bällsta gård (AIX/Topia nov 2017), och delar av bebyggelsen har 2004 värderats av Stock-holms stadsmuseum. Bällsta gårds kulturhistoriska värden sammanfattas och förtydligas också i denna konsekvens-analys. De olika skikten av värderingar ligger till grund för de bedömningar som görs i konsekvensanalysen, beträffan-de planförslagets påverkan på kulturhistoriska värden.



Ovan: Ortofoto med fastighetsgränser utmärkta. Lantmäteriet.

Till vänster: Snedbild över Bällsta gård mot norr. I förgrunden ses del av Bromma flygplats. Foto 2018? Stockholms stad.



Orienteringskarta med nutida förhållanden, Topia 2017.

Orienteringskarta med historiska funktioner och ytor inlagda. De flesta av dessa kan ännu urskiljas i landskapet. Topia 2017.

2. HISTORIK I KORTHET

Bällsta gård har anor från 1300-talet. Från medeltiden finns ett flertal dokument om Bällsta by (även kallat Bellsta och Bellista), vilken bestod av fem gårdar och därmed var en av de största byarna i trakten. Under medeltiden ägdes byn av olika kyrkliga institutioner och övertogs senare av Danvikens hospital. Vid början av 1600-talet bestod byn av en skattegård, en frälsegård och tre som tillhör-de hospitalet.

Den blev säteri år 1630 och tillhörde under många år Brommas förnämsta anläggningar. Den nuvarande huvudbyggnaden är uppförd vid 1700-talets slut, och fick det utseende den har idag på 1850-talet. Stockholms stad äger Bällsta gårds jordbruksmark sedan 1938 samt huvudbyggnad och gårdstomt sedan 1990-talet. Gårdsmiljön är idag kraftigt förändrad och flera rumsskapande volymer har rivits under senare år. Huvudbyggnaden, infartsallén och en av två bostadsflyglar är bevarade från 1700- och 1800-talet. Av vägnät och trädgårdar som ses i det äldre kartmaterialet finns mycket lite kvar. Under 1900-talet, i synnerhet under dess andra hälft, har varierande verksamheter som småindustri och småskalig handel funnits på gårdens område. Idag är merparten av de strukturer som tillkommit under 1900-talet rivna. Nedan följer en kortfattad kronologi över Bällstas utveckling, citerad ur Antikvarisk förundersökning AIX/Topia 2017.

2.1 Bällstas äldsta historia

1315 - Bällsta nämns för första gången i skrift (i av-skrift från 1700-talet). Ursprunget till namnet Bällsta är osäkert.

Medeltid - flera av byns gårdar ägdes av Danvikens hospital.

1539 - Bällsta var den största byn i Bromma socken enligt jordeboken.

2.2 Säteri och ny huvudbyggnad

1600-talets början - Bällsta by bestod av fem gårdar.

1630-talet - Bällsta gård fick säteristatus under Erik Jönsson Tegel och de fem andra gårdarna i byn inkorporades. Godset kom att bli ett av de bördigaste i socknen.

1680-tal - en trädgård med fruktträd anlades väster om huvudbyggnaden.

De äldsta träden i allén kan vara från slutet av 1600-talet till början av 1700-talet. Allén löper ner till Bällstavägen som var den dåvarande vägen till Drottningholm och Brommabornas landsväg in till Stockholm.

1700-talets slut - Den nuvarande huvudbyggnaden uppfördes i timmer i ett plan med sexdelad planlösning.

1800 - Troligen uppfördes den nyligen rivna f.d. förvaltarbostaden vid denna tid. Ursprungligen kan den också ha varit bostad för trädgårdsmästare.

1809 - Även ofrälse tilläts äga säterier.

1825 - Bällsta hade brännvinsbränneri både vid gården och på Mariehäll.

1833 - Säteriet var berustat. Innehavaren var alltså skyldig att hålla en soldat, ryttare med häst eller båtsman mot att säteriförmånen fick behållas, det vill säga att gården var skattebefriad.

Huvudbyggnaden hade rödfärgad fasadpanel och spån-tak. Köket var placerat i en av sex flyglar, parvis ställda söder om huvudbyggnaden.

1855 - Väderkvarnen Bällsta kvarn byggdes av Knut Bennet. Den kom att användas av de flesta gårdar i Bromma och även av gårdar i angränsande socknar.

1857 - Huvudbyggnaden byggdes på med en våning och fick i stort sitt nuvarande utseende med en flygel mot norr. Den fick ny panel och taklist, nya fönsteromfattningar och nytt tegeltak. Fasaderna vitmålades. Kök inreddes på bottenvåningen och de fyra närmaste flyglarna, häribland köksflygeln, revs (ev. p.g.a. brandrisken).

1871 - glasverandan i två plan i schweizerstil uppfördes. Därefter har tegeltaket bytts mot plåttak.

1881 - de två bostadsflyglarna är redovisade på en karta i Stockholms stadsarkiv. Stora ekonomibyggnader hade uppförts i nordöst. I sydöst låg förvaltarbostaden och andra mindre byggnader. På gårdsplanen fanns en rundel med plantering.

1890-tal - en handelsträdgård hade anlagts vid Bällsta.

2.3 Utveckling och avveckling under 1900-talet

1900-talets första decennier - Växthus uppfördes vid gården. Kvarnens verksamhet upphörde. Från gården avstykades tomter till det som senare skulle bli Bällsta trädgårdsstad. Mariehälls säteri med tegelbruk och garveri ingick i Bällsta.

1920-tal - bostadsflyglarna byggdes om och moderniserades.

1922 - Enligt en sägen ska Karlssons klister ha uppfunnits i ett uthus på Bällsta gård. Uthuset som nu är rivet ska ha varit det som låg norr om den nuvarande bilverkstaden.

1930-tal - Bromma flygplats anlades. Bällsta kvarn flyttades norr om Lillsjön och döptes om till Ulvsunda kvarn.

1938 - Stockholms stad köpte återstoden av Bällsta gårds



Ortofoto 1960. Lantmäteriet.

jordbruksmark för att säkerställa eventuell utbyggnad av Bromma flygplats. Verksamheten på gården lades ner. Huvudbyggnaden fungerade därefter bland annat som kontor.

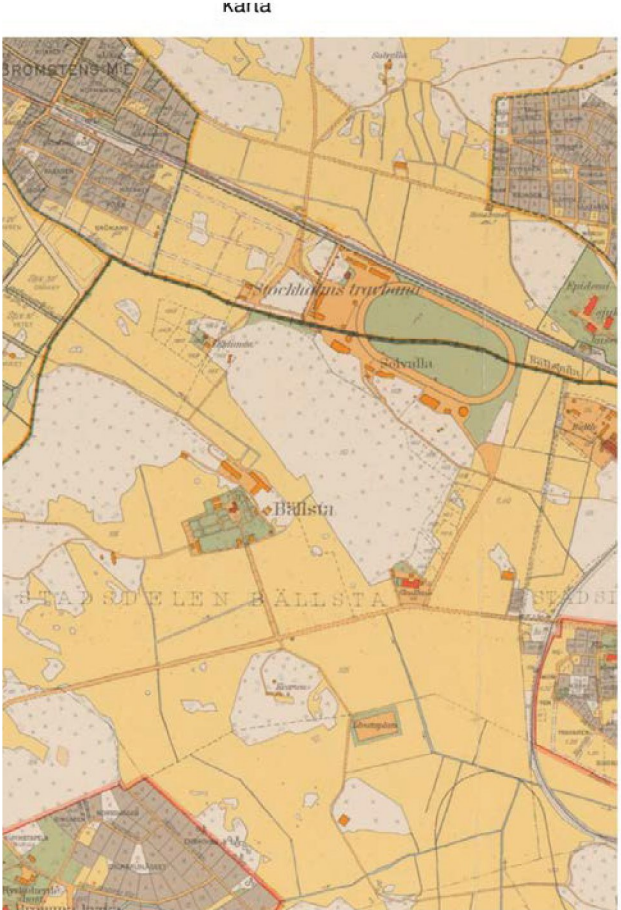
1940-44 - Bällsta trädgårdsstad med ca 200 småhus växte fram norr och öster om Bällsta gård.

Under kriget ska delar av gårdens mark ha använts till odlingslotter, så kallade potatslotter.

1960 - Handelsträdgården lades ner. Trädgårds mästaren med familj flyttade in i västra flygeln. Mark och byggnader arrenderades ut. Bällsta gård utvecklades till ett område med blandade verksamheter; småindustri som bilverkstäder, möbelförsäljning med mera. Flera mer eller mindre provisoriska byggnader tillkom.

Trädgårdarnas jord såldes och västra trädgårdens fruktträd fälldes. Skötseln av trädgårdsanläggningarna upphörde. Ytorna hårdgjordes.

1973 - F.d. förvaltarbostaden renoverades. Den fungerade som kontor under en period.



Bällsta gård i utsnitt ur karta från 1934. Stockholms stadsmuseum. Nordost om Bällsta ses travbanan Solvalla, och sydost om gården ses en yta märkt idrottsplats. Stockholms stadsmuseum.

1980-tal - Västra flygeln renoverades.

1990-tal - Stockholms stad köpte huvudbyggnaden och tomten.

2004 - Stockholms stadsmuseum inventerade huvudbyggnaden.

2007 - Klagomål inkom till Stockholms stad om att ett tjugotal husvagnar stod olovligt uppställda på tomten.

Samma år byggdes huvudbyggnaden till och fick ändrad användning till vårdboende.

2010-tal - småindustrierna avvecklades och merparten av byggnaderna uppförda efter 1950 revs.

2015 - Rivningslov beviljades för den f.d. förvaltarbostaden och den västra bostadsflygeln.

Sommaren 2017 - Den västra bostadsflygeln och den f.d. förvaltarbostaden revs. Stora köplador började uppföras norr om Bällstavägen.

3. FÖRFATTNINGSSKYDD OCH UTREDNINGAR

3.1 Plan- och bygglagen (PBL)

Bällsta gård är inte klassificerad av Stockholms stads-museum men kulturförvaltningen har tidigare uttalat att gården är kulturhistoriskt värdefull (1978 och 2004, se sid. 2). Dessa yttranden kan idag tolkas som att gården bedöms vara grönklassad. Förvanskingsbestämmelsen i plan- och bygglagen (PBL) kap. 8 §13 är då tillämplig. Varsamhetskraven i PBL kap. 2 och kap. 8 §14-17 gäller även.

PBL 2 kap 6 § Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan [...]

8 kap 13 § En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas. [...]

8 kap 14 § Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras. [...]

8 kap 17 § Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Området är inte detaljplanelagt sedan tidigare. Detaljplan håller för närvarande på att tas fram.

3.2 Kulturmiljölagen (KML)

Inom gårdstomten finns en fornlämning, Bromma 51:1, som utgör platsen för en tidigare hitflyttad milsten av gråsten. Milstenen med texten "1 MIL IFRÅN STOCKHOLM ANKARCROMA LANDSHÖFDINGE" stod ursprungligen vid Uppsala vägen och är numera placerad vid Sollentuna hembygdsgård. Även själva gårdstomten utgör en fornlämning, Bromma 51:2, eftersom den förmodas vara platsen för den ursprungliga Bällsta by.

Uppgiften härleds i Fornsök till Bromma hembygdsförenings årsskrift 1937, och är inte kvalitetssäkrad. Inga fysiska fynd kan heller kopplas till uppgiften om Bällsta bys läge, utan istället är det Bällsta gårds läge här som indikerar en tidigare bebyggelse. Fornlämningen har ingen tydlig lokalisering eller gränser och är inte heller antikvariskt bedömd eller utgrävd. Vägmärket/milstenen uppges ha nummer L2013:1234, bytomten nummer L2013:1235.

Väster om gården finns fornlämningar i form av gravfält från brons- och/eller järnålder som visar att området länge varit bebott och odlat.

Oaktat osäkerheterna kring uppgifterna och en eventuell bys läge, kan det vara så att schaktning inom fornlämningsområdet, som idag inte är definierat, kan kräva schaktningstillstånd från Länsstyrelsen. Inför markningrepp inom gårdstomten bör därför länsstyrelsen kontaktas för rådfrågan.

3.3 Miljöbalken

Allén och trädraderna runt trädgården är skyddade genom biotopskyddsbestämmelserna i Miljöbalken. Större åtaganden behöver dispens från Länsstyrelsen.

3.4 Landskapsanalys - identifierade naturvärden

Ekologigruppen tog våren 2017 fram en landskapsanalys, som planeringsunderlag baserat på inventering av natur- och rekreationsvärden. Bland analysens resultat finns en naturvärdesinventering där allén och grönytor kring huvudbyggnad och de tidigare trädgårdarna får näst högsta klassning, klass 2, högt naturvärde. Den höga värderingen vilar främst på en rik förekomst av naturvårdsträd, som i utredningen exemplifieras med hålträd, mulmträd, grova träd.



Naturvärdeskarta, Ekologigruppen 2017. Sju naturvärdesobjekt identifierades, varav sex har påtagligt till högt naturvärde.

4. KULTURHISTORISKA VÄRDEN



Bällsta gård bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde. Sammanställning av värden följer nedan, därefter beskrivs tidigare ställningstaganden och den värdering som gjordes i Antikvarisk förundersökning 2017.

Huvudbyggnaden och den kvarvarande flygeln har ett byggnadshistoriskt värde, som äldre och strukturbärande delar av Bällsta gård. Gården som helhet har ett samhällshistoriskt värde, och berättar om säteriernas utveckling likväl som den välbärgade borgarklassen och gårdens arbetare under olika tidsepoker. Eftersom Bällstas enklare bebyggelse är riven idag, får arkivmaterialet mer än den bibehållna miljön berätta dessa historier. Däremot är gårdens grundstrukturer, med allé, trädplanteringar, vägsträckningar och terrassmurar så pass välbevarade att dessa, om än fragmentariskt, rymmer stor kunskap om gårdens uppbyggnad och dess gröna kulturarv. Kvarvarande växtmaterial ger stor kunskap om hur gården en gång varit planterad.

Trots en idag igenvuxen och delvis misskött karaktär finns ett stort upplevelsevärde både i gårdsmiljön och den omgivande öppna, tidigare brukade marken. Värdet är dels miljöskapande, genom den väl uppvuxna vegetationens kvaliteter, men också genom platsens karaktär av historia och svunnen tid.

Det har också ett kontinuitetsvärde genom att Bällsta gård har en flera århundraden lång och obruten lokalisering på platsen. Också grunddragen i gårdsstrukturen härstammar från 1600- och 1700-talet. Att en än äldre Bällsta by tros ha varit lokaliserad ungefär till Bällstas nuvarande gårdstomt, förstärker kontinuiteten.

Bällsta gårds kulturhistoriska värde förstärks av sällsynta historiska grönstrukturer, som lövgången och bersån av lind. Inventeringen av det gröna kulturarvet 2017 antyder att dessa är de enda kvarvarande i Stockholms län.

4.1 Tidigare bedömningar

Stockholms stadsmuseum/Skönhetsrådet ca 1930:

Gårdsanläggningen har i sin helhet betydelse för miljön, speciellt på grund av sitt fria och dominerande läge.

Kulturförvaltningens utlåtande 1978:199:

Bällsta gård är en plats av stort kulturhistoriskt värde. Detta hänför sig dels till de lagskyddade fornlämningarna, dels till gårdsanläggningen med manbyggnad, flyglar och de anlagda terrasserna och trädplanteringarna. Därutöver har de övriga ovan omtalade äldre byggnaderna visst kulturhistoriskt intresse.

Stockholms stadsmuseum 2004:

Bällsta gård var länge en av de bördigaste och mest produktiva gårdarna i Bromma. Här fanns också en kvarn som brukades av bönder i hela Bromma och på Mälaröarna (den kvarn som idag är uppställd vid Lillsjön). Gården har därmed spelat en viktig roll i traktens historia.

Huvudbyggnadens arkitektoniska utförande präglas både av 1850-talets strama nyrenässans och av 1870-talets friare stil med den södra sidans veranda i schweizerstil ("snickarglädje"). Byggnaden är välbevarad med många äldre byggnadsdelar i gott skick från olika epoker i byggnadens historia. Delar av planlösningen kvarstår sedan 1700-talet även om planen som helhet präglas av senare ombyggnader.

Vid gården finns en bevarad lindallé samt rester av en äldre anlagd trädgård med terrasseringar och planteringar. Gårdsbyggnaden är idag något inklämd bland industribyggnader och baracker men utgör ändå ett landmärke i landskapet. (*anm. Idag är industribyggnaderna rivna*)

Bällsta gård har ett särskilt kulturhistoriskt värde.

Plan- och bygglagens 3 kapitel §12 - skydd mot förvanskning - är därför tillämpligt. (Motsvaras av 8 kap. §13 i nya PBL, 2010:900, AIX anmärkning.)

4.2 Aktuell bedömning: Värdering 2017

4.2.1 Gården som helhet

De bevarade delarna av 17- och 1800-talets Bällsta gård är viktiga för förståelsen av hur Stockholms stad successivt har expanderat ut över de näraliggande markerna och anläggningarna. Småhusbebyggelsen i Bällsta trädgårdsstad i norr och öster har respektfullt anpassats till gårdens äldre bebyggelse.

Den karaktäristiska herrgårdsplanen med huvudbyggnad i fonden, rundel med plantering och en lindallé omgiven av symmetriskt placerade bostadsflyglar, har påverkats negativt av rivningen av den västra flygelbyggnaden men kan fortfarande uppfattas.

Kvarvarande verkstadsbyggnader väster om gårdsanläggningen minner om den period i gårdens historia som präglades av småskalig industri och handel i anslutning till Mariehällsområdet. Närheten till Bromma flygplats och möjligheten för dess expansion har sedan 1930-talet påverkat Bällsta gård och varit en bakgrund till att verksamheterna där har förblivit provisoriska. Den har också medfört att jordbruksmarken har hållits öppen.

4.2.2 Landskap

Bällsta gård har synliga strukturer och växter från andra hälften av 1600-talet fram till början av 2000-talet, det vill säga mer än 300 års kontinuitet. Här står träd som med största sannolikhet planterats under sent 1600-tal och under 1700-talet, dels som enstaka kvarvarande individer i allén, dels kring huvudbyggnaden och runt f.d. trädgårdsytor.

Utöver de stora kulturhistoriska värden som äldre träd i kulturmiljö innebär har de ett stort biologiskt värde och bidrar med många s.k. "ekosystemtjänster". Tillsammans berättar de om en lång tradition av odling av främst nytoväxter, men också en lång tradition av beskärning av träd för olika ändamål där nytta och nöje samspelat, exempelvis lövgång av lindar som vindskydd och promenad, lindberså som uterum med lövskugga för uterum för social samvaro.

Bällstas trädgårdar visar på gårdens tidigare sociala status och vad ägare och trädgårdsmästare valt att bevara av strukturer och växter och samtidigt hur de har förändrat funktioner, utseende, material och skötsel under drygt tre århundraden.

Det historiska kartmaterialet ger oss kunskap om att gården och dess omgivande landskap i stora drag behållit sin struktur intakt mellan gårdscentrum och Bällstavägen ända fram till vår nutid.

4.2.3 Unika delar i anläggningen

Den välbevarade lövgången och bersån, båda av lind, är unika för Stockholms stad och län. De båda bildar gröna rum i gårdens större landskap. Det är viktigt att garantera dem ett fortsatt bevarande.

Det som är synligt från de olika tidsperioderna är:

1690-talet

- terrassen och platsen för huvudbyggnaden (kan vara ännu äldre)
- hamlade askar och lindar på terrassen
- den raka infartsvägen och ev allén av hamlade lindar
- platsen för västra trädgården och inriktningen på fruktodling

1740–1790

- nya tillbyggnader av huvudbyggnaden
- komplettering av allén med hamlade lönnar
- mur runt västra trädgården

- lövgången av lindar i västra trädgården

1850-1908

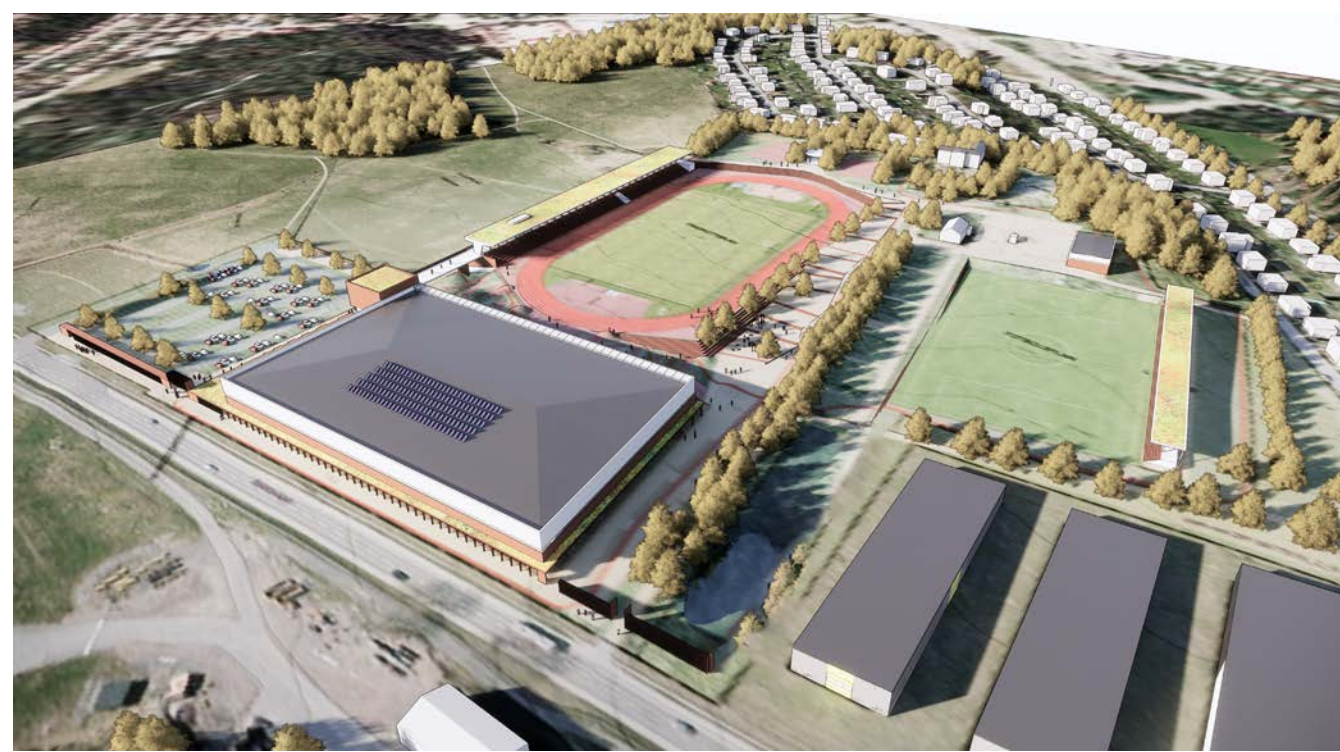
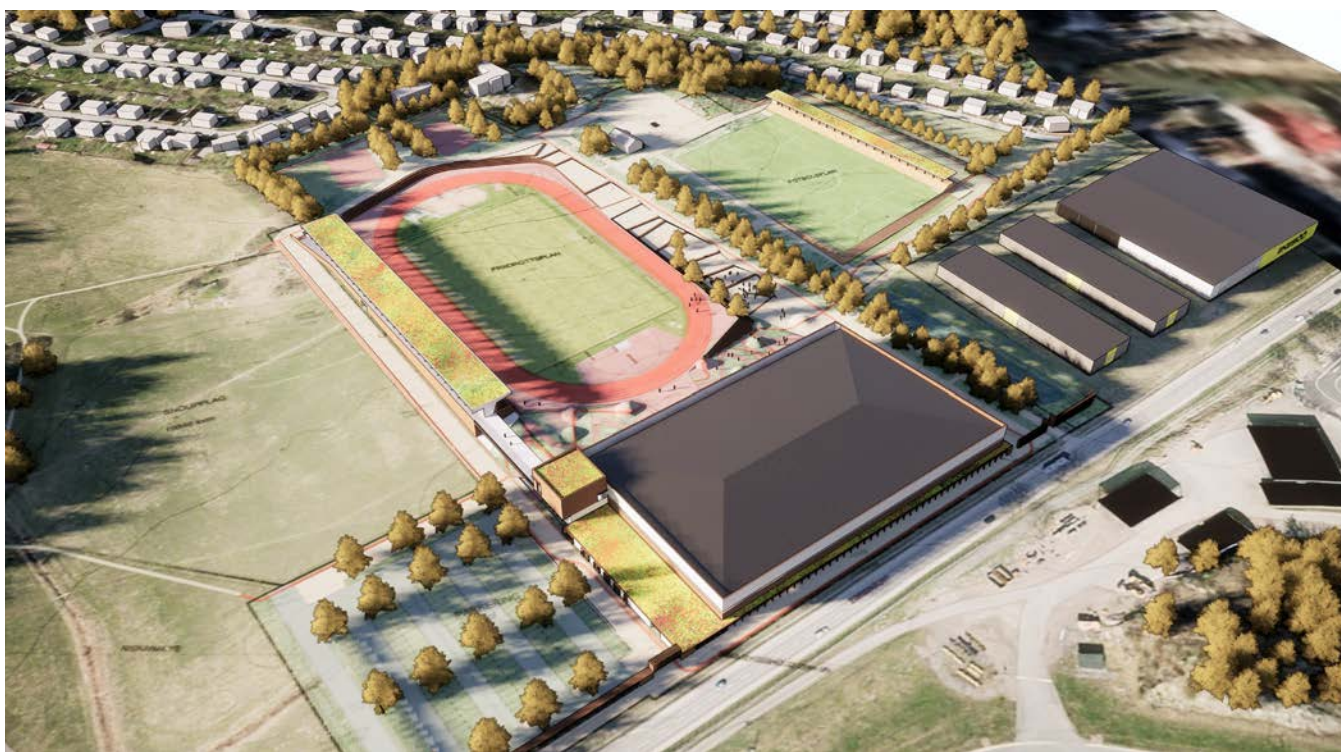
- ny huvudbyggnad, rivna flyglar
- syrenhäck och lindberså på terrassen
- ev. jordkällaren
- blomsterrundel på gårdsplanen
- norra terrassen med syrenhäck
- fruktträd och hassel i västra trädgården, hamlade lövträd i norra kanten
- platsen för östra trädgården och fruktodling/trädskola
- granar och päron i norra sluttningen
- ladugårdsförmannens trädgård syren, surkörsbär, snöbär, kaprifol, ev. hallon och äkta fläder

1900-talet

- på terrassen gullregn, schersmin, hästkastanj
- västra trädgården utökad söderut
- västra flygelns trädgård med fruktträd, prydnads-buskar, kryddväxter, blommor

2000-talet

- östra flygelns trädgård
- obesurna askar i allén



De översiktliga illustrationer över planförslaget som ingår i den kulturhistoriska granskningen.. AIX Arkitekter 2019-09-11.

5. PROJEKTBSKRIVNING



5.1 Nulägesbeskrivning

Bällsta gård brer ut sig över sydsluttningen nordväst om Bromma Flygfält. Planområdet består av fastigheterna Bällsta 1:13 och 1:14 och del av Riksby 1:3 och är ca 10 ha stort. Området avgränsas av Bällstavägen och Bromma flygplats i söder, i öster av Mjölvägen och i norr av Skorpvägen, förutom där småhusträdgårdar utgör gräns. I väster går gränsen över den öppna gräsyta som ansluter till Sundby friområde.

Allén och de öppna gräsyterna, tidigare odlingsmark, dominerar landskapet. Högre upp i topografin utgör lövgången av lind i planområdets västra del ett mycket påtagligt landskapselement. Området sluttar söderut och gårdsbildningen finns i höjdläge i norr. Topografin förstärker gårdens läge i landskapet och idag är det mer en väl uppvuxen grönska än gårdens bebyggelse som karaktäriserar vyn. Variationen av lövträd, terrasseringar och stenmurar bär upplevelsen av en ordnad kulturmark, som tränger igenom det nuvarande ovårdade intrycket.

Gångstigar löper över gräsyterna, i omgivande skogsdungar och binds samman av Bällsta allé och ålderdomliga, bevarade småvägar i området närmast huvudbyggnad och tidigare trädgårdar.

Vid Bällstavägen öster om allén finns en nybyggd köplada för Ekesiö. Väster om allén breder f.d. åkrar, nu i träda, ut sig. Delar av dem används för parkering och av hundägare för agilityträning. Norr och öster om gården ligger ett litet egnahemsområde. Det finns fortfarande lite kullar med tallskog spridda runt gården. I några av dem finns fornlämningar.

5.2 Pågående planeringsprocess

Syftet med det bedömda planförslaget är att anlägga en ny idrottsplats, Bällsta IP, inom området runt Bällsta gård. En startpromemoria för planläggning av området är daterad 2017-05-15. Ett planförslag har därefter arbetats fram, och både områdets gränser och sammansättningen av funktioner har justerats. Sedan startpromemorian har bland annat en dubbel ishall utgått av utrymmesskäl.

Syftet är att Bällsta IP ska vara en mångsidig idrottsanläggning med både ordnad idrott och spontanidrott, som kan nyttjas av allmänhet, skola, fritidsverksamhet och föreningar.

5.2.1 Tidiga utredningar och förslag

Redan 2007 påbörjades ett detaljplanearbete med motsvarande syfte, men ett mindre program, men den gången avstannade arbetet med anledning av att förutsättningar för genomförande saknades. På idrottsförvaltningens initiativ återupptogs arbetet med att utreda förutsättningarna för en idrottsplan vid Bällsta gård 2015, och nuvarande planförslag är ett resultat av detta.

5.2.2 Planstruktur

Gårdsbildningen på Bällsta gård ingår i planområdet men kommer inte att ingå i idrottsanläggningens ytor. Idag utgör de norra delarna av planområdet av fastigheten Bällsta 1:13 och hela gårdsbildningen frånsett den kvarvarande bostadsflygeln omfattas av fastigheten. Flygeln och platsen för den rivna flygeln har en frimärksfastighet, Bällsta

1:14. I den nya planen dras fastighetsgränserna om så att gården ges en mindre fastighet omfattande själva gårdsbildningen, med eller utan trädgårdsområdet öster om huvudbyggnaden.

5.2.3 Innehåll i bedömt planförslag

Allén till Bällsta gård används fortsatt som områdets huvudaxel och idrottsytor och byggnader förläggs i huvudsak längs alléns sträckning. Allén görs bilfri frånsett för områdets egna servicefordon. Tanken är att allén förnygras och kompletteras i samråd med arborist. Mot Bällstavägen tillkommer sannolikt grindar eller liknande, för att hindra obehörig biltrafik och för att markera områdets entré. Mellan allé och friidrottshall i väster placeras cykelparkering. På motsatt östra sida planeras en mindre parkyta och dagvattenhantering. Längs alléns sträckning norrut placeras hårdgjorda spontanidrottsytor på västra sidan och grönytor på östra sidan. Öster om grönyterna placeras en fotbollsplan med läktare längs den östra långsidan.

Mot Bällstavägen förläggs områdets enda större byggnadsvolym, en friidrottshall med långsidan mot vägen. Väster om hallen placeras idrottsområdets parkeringsplats, från vilken man når idrottsytorna direkt utan att ta vägen via Bällstavägen och allén. Den uttryckta ambitionen är att allén ska vara områdets huvudaxel och transportled för fotgängare och cyklister.

Norr om friidrottshallen placeras en friidrottsplan, som utgör områdets till planen största objekt. Längs dess västra sida uppförs en läktare.

Från parkeringen angörs också det snöupplag på nära 20

000 kvm som flyttas till ytor direkt väster om friidrottsplanen. En stor yta för snöupplag låg tidigare där friidrottsplanen och parkering planeras.

Norr om friidrottsplanen finns mindre ytor som i nuvarande planförslag upptas av padelbanor, en dansbana och viss grönska.

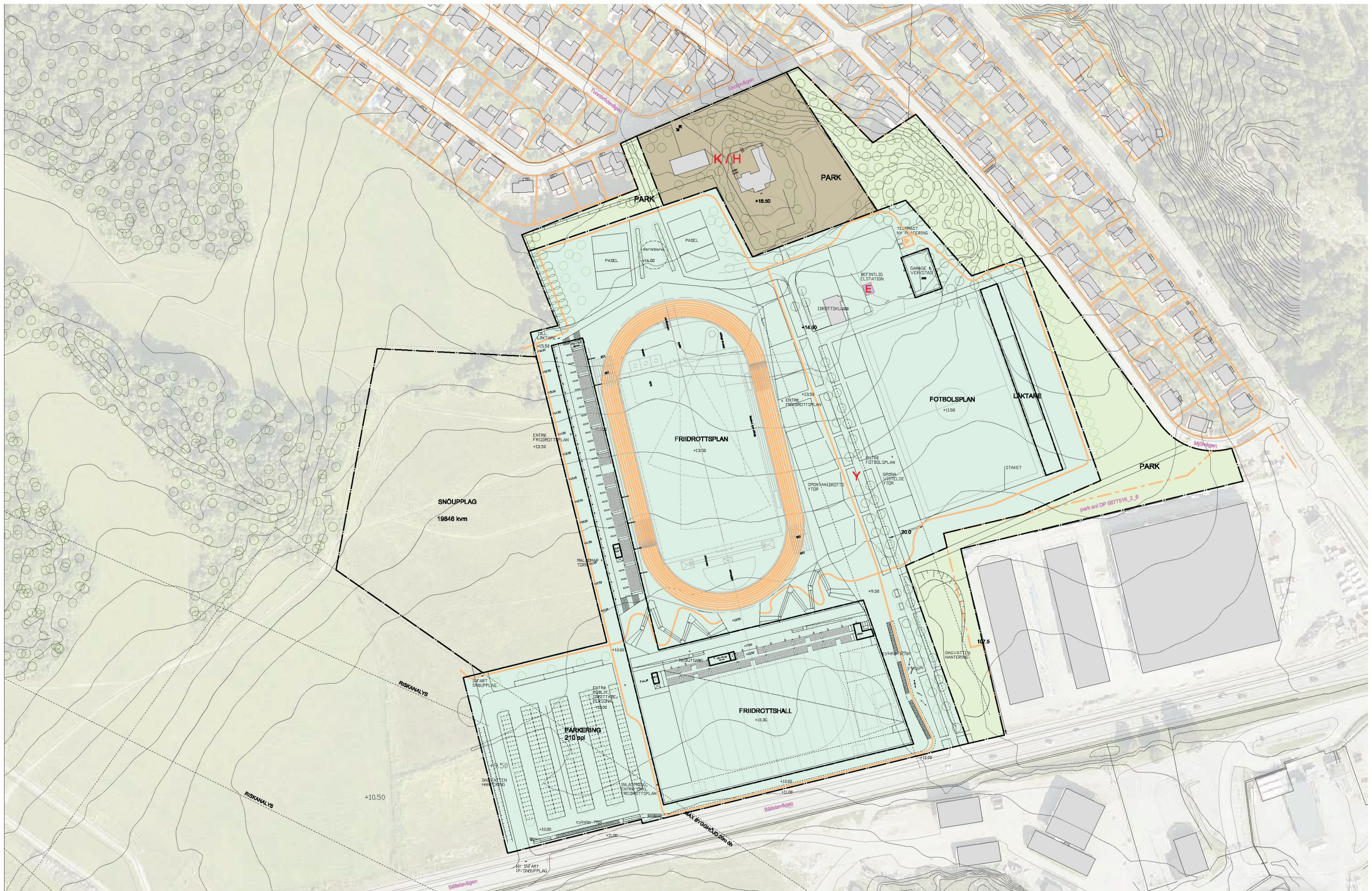
Norr om fotbollsplanen och öster om kvarvarande bostadsflygel planeras en förrådsbyggnad för idrottsanläggningens redskap och maskiner, benämnd garage och verkstad.

Befintlig bostadsflygel uppges få en anläggningsrelaterad funktion och anges som idrottsklubb i planen. Den västra, identiska flygeln, som revs 2017, återupptas inte i planen.

Bällsta gårdstomt får enligt planen en ny fastighetsgräns. Två förslag presenteras. Det ena innebär en mindre tomt där trädgårdsytor både öster och väster om gården inte tillhör gården utan ingår i idrottsanläggningen respektive i det parkstråk som planlagts i områdets östra del. Det andra förslaget innebär samma gräns mot väster men en större gårdstomt som inkluderar också den tidigare östra trädgården, där gårdens förvaltarbostad stod fram till 2017.

Allén är bevarad i planförslaget, likt lövgången med lind i områdets nordöstra gräns. Planen anger att träd endast får tas bort av dokumenterat ålders- eller sjukdomsskäl, eller om de utgör risk för person- eller egendomsskada. Träd ska i så fall ersättas med nytt av samma slag.

Eventuellt önskas en angöringsväg till området från Skorpvägen i norr.



Alternativ B, underlag till planförslag. AIX Arkitekter 2019 -08-29.

6. ANTIKVARISKA KONSEKVENSER



Alternativ A, underlag till planförslag som avviker mer än alternativ B från samrådshandlingen. Alternativet visar oförändrad placering av befintlig antennmast, samt en annan egenskapsgräns runt huvudbyggnaden. AIX Arkitekter 2019 -08-29.

6.1 Sammantagen bedömning

Sammantaget bedöms planförslagets påverkan på kulturvärden vara relativt stor. Med justeringar av planförslaget i fråga om markanvändning och större hänsyn till de befintliga historiska strukturerna, bedöms planförslaget vara genomförbart med godtagbar påverkan på kulturhistoriska värden.

Sammanfattningsvis bör områdets norra delar samt allé planeras med hänsyn till befintliga riktningar, landskapselement, byggnader och grönstrukturer. En mer organisk och flexibel planering bedöms vara viktig för att inte de kulturhistoriska värdena i området ska gå förlorade. På nästa sida definieras detta område. Övriga delar av planområdet bedöms vara mer tåliga för den förändring planförslaget presenterar.

Den sammanvägda bedömningen är att planen tydligare bör säkra upp att Ballsta gårds karaktärsdrag omhändertas

och bevaras i den nya idrottsanläggningen. Bedömningen är att den historiska lantliga karaktär som gården har idag ska tas tillvara i idrottsanläggningen, och att målbilden bör vara att idrottsytorna ska infogas i det befintliga landskapet, inte att anläggningen ska omforma det. Följande justeringar av planförslaget bör göras för att det ska bedömas vara tillräckligt varsamt gentemot Ballsta gårds kulturhistoriska värden:

- 1. Justering av markanvändning. Ytor för grönområden bör anges som parkmark och inte idrottsmark. Marken bör anges som prickmark, fredad från bebyggelse liksom hårdgjorda ytor.
- 2. Infartsalléns fysiska och visuella axel fram till huvudbyggnaden bör säkras genom planbestämmelser. Ingen del av allé och infart bör planteras eller förses med byggnader eller konstruktioner som bänkar, murar eller plank. Genomsiktliga grindar av exempelvis smide är möjliga utan att anläggningens huvudaxel förvanskas.

I Antikvarisk konsekvensanalys 2017 skrevs följande om områdets utveckling, ur ett kulturhistoriskt perspektiv:

Kan ett klokt bevarande och utvecklande av platsen och en lyhörd planering som samspelar med platsens värden även bidra till att Stockholms kommuns tillgångar värderas och tas tillvara på ett sätt som bidrar till ett långsiktigt hållbart samhälle?

Ett bevarande kan bidra till att människor som bor här får levande tillgång till platsens och Stockholms historiska rötter. Det kan skapa värden som långsiktigt utöver kulturhistoriska värden även kan värderas i ekonomiska, sociala och biologiska termer.

Ballsta bör främst värderas utifrån den historiskt väl bevarade relationen mellan gårdstomt, trädgårdsytor och kulturlandskap.

För att bibehålla förståelsen för och upplevelsen av herrgårdsmiljön är det nödvändigt att rekonstruera den nyligen rivna västra flygeln på dess ursprungliga plats. Rekonstruktionen skulle syfta till att återskapa exteriören med detaljer medan konstruktion och interiör kan utföras så att den nya byggnaden kan få en ny användning.

Det historiska odlingslandskapet, som mycket tack vare Bromma flygplats behov finns kvar, utgör fortfarande en värdefull potential som borde tas vara på som grönyta för framtiden. Sambanden med stråk och målpunkter

bör stärkas när staden växer. Värdet av grönytor och stråk växer, för både människors rörelsefrihet, stadens fauna och flora, ju mer sammanlänkade de är.

Stockholms bevarade historiska anläggningar med tillhörande trädgårdar och landskap är ofta älskade och välbesökta platser för Stockholms innevånare och andra besökare. Några exempel är Nyckelviken, Riddersvik, Rosendals trädgårdar m.fl.

Ballsta kan i framtiden utgöra både en historiskt intressant plats att besöka, erbjuda yta för odling, utgöra en plats och en målpunkt utmed stråk genom stadsdelarna, en del av ett större mönster av grönstruktur och historiska målpunkter i Stockholms stad.

Det går att föreställa sig en framtida hobbyodling i form av en koloniförening med odlingslotter, dessutom pedagogiska odlingar för förskola, skola och allmänheten. Samtidigt skulle de viktigaste historiska strukturerna kunna rekonstrueras/restaureras. Det går också att föreställa sig en verksamhet motsvarande Rosendal på Djurgården. Allt tillsammans skulle kunna göra Ballsta gård till ett attraktivt besöksmål. En del av det kultur-historiska värdet skulle kunna bevaras, samtidigt som nya värden skapas inom platsens tradition. Platsens odlingshistoria skulle kunna berättas på ett pedagogiskt sätt samtidigt som de nya odlingarna avsätter en ny årsring på Ballsta gård.

- 3. Planen bör säkerställa att schaktning och byggarbeten inte skadar bevarandevärda träd i allé, lövgång och trädgårdar. Schaktning närmare än 15 meter från uppvuxna träd bör föregås av professionell bedömning.
- 4. Huvudbyggnad och kvarvarande flygel bör förses med planbestämmelse Q, samt rivningsförbud och skyddsbestämmelser, q, för att reglera framtida bruk och hantering.
- 5. Planbestämmelser bör utformas för att skydda kulturlandskapets terrasseringar, murar och stomvegetation.
- 6. Flygelns nuvarande staketomgärdade gård bör bevaras och säkras i planen, även den östra sidan inklusive befintliga träd.
- 7. Den rivna flygelns fotavtryck bör på något sätt visualiseras i de nya markytorna.
- 8. Befintlig garagelänga står i läge där det sedan länge funnits ett uthus. Ålder bör utredas innan eventuell rivning. Byggrätt lika befintlig bör finnas på platsen.

- 9. Nya gröna element som eventuell trädrad öster om fotbollsplan, bör utformas med utgångspunkt i Ballsta gårds karaktär.
- 10. Ny entré till Ballstas huvudbyggnad från norr är godtagbar förutsatt att inga terrassmurar eller väl uppvuxna träd på och kring gårdsplan skadas. Entrén ska anpassas till den lantliga karaktären och infart ska grusas eller beläggas med stenmjöl. Asfalt är inte möjligt.
- 11. Samtliga redovisade placeringar av antennmast är möjliga. Det norra alternativet gör masten mer osynlig i miljön. Om det alternativet väljs är det av stor vikt att inga större träd skadas.
- 12. Gestaltningen av det nya idrottsområdet bör i anslutning till planen säkras upp genom ett gestaltningsprogram eller liknande.



Illustration över det område som i konsekvensanalysen bedöms vara känsligt och i behov av en varsam planering. För att tillräcklig hänsyn ska tas till områdets kulturhistoriska värden bedöms att förändringar ska ta utgångspunkt i befintliga strukturer i fråga om placering och utformning av nya volymer, vägsträckningar, planteringar etc.



Foto mot nordväst över flygeln och dess gårdsplan mot öster som avslutas med några större träd.



Flygeln fotograferad mot öster.

6.2 Tidigare rivningar

Förslaget innebär ingen rivning av bebyggelse av kulturhistoriskt värde. Rivning av merparten av områdets bebyggelse har gjorts i samband med framtagande av den nya planen, under de senaste åren. Bland de rivna byggnaderna ses flertalet enklare volymer för småindustri från 1900-talet, som inte hade några höga kulturhistoriska värden. Även de äldre gårdsanknutna byggnaderna västra bostadsflygeln och förvaltarbostaden har rivits. Rivningen av dessa två innebär negativ påverkan på det kulturhistoriska värdet hos Bällsta gård som helhet, men ingår inte i bedömt planförslag.

6.3 Hänsyn till befintlig bebyggelse

Befintlig, äldre bebyggelse är marginaliserad genom rivningar i olika omgångar. Här bedöms hänsynen till huvudbyggnad, kvarvarande flygel och uthuslänga (bilverkstaden).

Gårdens huvudbyggnad ändras inte direkt av planförslaget. Den saknar i förslaget helt planbestämmelser, vilket innebär en risk för ovarsamhet och förvanskning. För att skydda byggnaden föreslås att byggnaden i planen ges planbestämmelsen Q - användning anpassad till byggnadens kulturhistoriska värde, rivningsförbud samt

förvanskningsförbud (q) som reglerar framtida förvaltning och ändringar.

Den kvarvarande östra bostadsflygeln kommer enligt planförslaget att införlivas med nya Bällsta IP genom att exempelvis användas som klubbhus eller liknande. Idag kvarstår en del växtmaterial kring den rivna västra flygeln, vilket gör att den tidigare symmetrin kan skönjas. Enligt planen försvinner alla spår av den västra flygeln, och den östra flygelns tomt minskas ner till fasadliv mot öster. Byggnaden tidigare roll i gårdsanläggningen bedöms bli svårsläst. Den antikvariska bedömningen är att den bör förse med planbestämmelser i likhet med huvudbyggnaden (Q, r och q) och plangränserna bör dras om så den östra delen av grönytan, inklusive uppvuxna träd och staket, bibehålls. Om möjligt återskapas fotavtrycket av den västra flygeln.

6.3.1 Respektavstånd

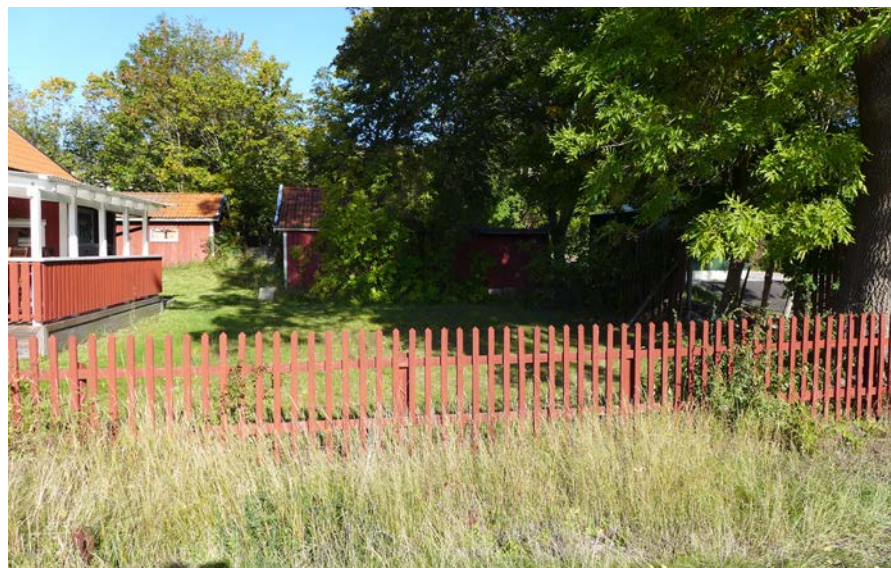
Här bedöms att tillräckligt avstånd hålls till huvudbyggnaden. Bedömningen är också att avståndet till bostadsflygeln är tillräckligt om bedömningen i avsnitt 6.2 följs. Till historiska strukturer som murar och träd bör det hållas ett sådant respektavstånd som innebär att strukturen skyddas från att skadas av de ändringar planen medger.



Huvudbyggnadens gavel mot väster, med terrassmur och träd i bildens högra sida.



Foto mot flygeln från platsen där den västra flygeln stod fram till 2017. Mot öster.



Flygelns trädgård. Foto mot norr.



Foto från allén västerut.



Foto från allén norrut över platsbildning "mellan flyglarna" mot huvudbyggnaden. Flygeln till höger i bild.



Foto mot huvudbyggnaden med infart från allén, den öst-västliga vägsträckningen som också den har lång hävd och den platsbildning som skapas i korsningen.



Foto från huvudbyggnadens gårdsplan söderut mot allén.



Foto mot sydväst över platsen där ny verkstads- och garagebyggnad planeras.



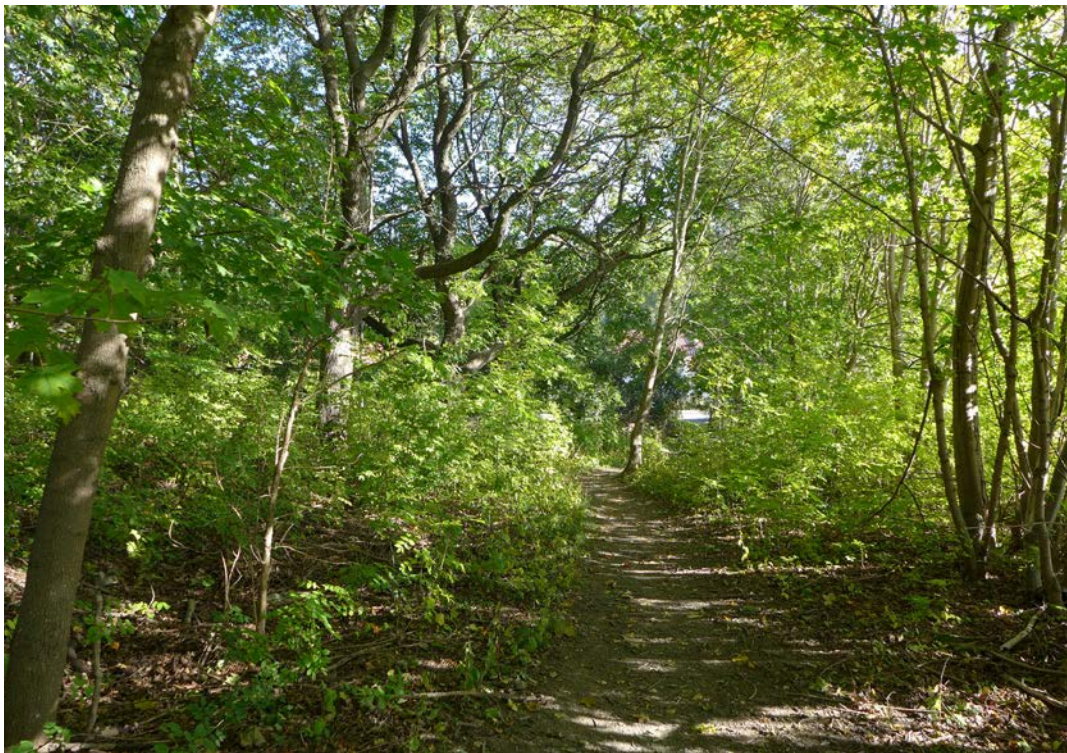
Samma plats med foto mot nordost. Ytan är sedan tidigare hårdgjord.



Foto över hårdgjorda ytor i den tidigare västra trädgården.



Skorpvägen. Foto mot läge för eventuell ny infart. Bakom träden skymtar befintlig verkstad.



Gångstig mellan gården och Mjölvägen. Foto mot öster.



Nyuppförd byggvaruhandel vid Bällstavägen. Foto mot öster.

6.4 Volymer och gestaltning

Planförslaget innebär två tillkommande byggnadsvolymer samt två stora läktare. En placering öster om flygeln bedöms vara möjlig för volymen för garage och verkstad, men bör justeras för att inte påverka grönytor och viktiga strukturer negativt, och för att minska ner en väl tilltagen hårdgjord yta. Ingen höjd anges i planen. Höjden bör anpassas till landskapet och omgivande naturmark. Till sin utformning bör byggnaden inpassas i området med en medveten och bearbetad gestaltning. Den aktuella marken är till stor del redan bebyggd och hårdgjord med betong.

Den stora friidrottshall som lokaliseras längs med Bällstavägen, väster om allén, är områdets dominerande volym, med långa fasader. Byggnadshöjd är inte redovisad i planförslaget, och gestaltning och materialval återstår att ta fram. Den antikvariska bedömningen är att volymen är så dominant i planen att inpassning och kvalitet i material och arkitektur bör säkras redan i planskedet.

Läktaren till friidrottsarenan är enligt illustrationer utförd som en fortsättning på terrasseringar som tar upp nivåskillnader i arenans norra del. Detta bedöms vara en formmässig kvalitet i arenans möte med omgivande topografi. Illustrationer (AIX 2019-09-12) visar läktaren med sedumtak på formgjutna betongelement och formspråket bedöms fungera på platsen. Genomsikt genom läktaren är viktig för visuell kontakt mellan idrottsområdet och omgivande fält.

Den mindre läktaren öster om fotbollsplanen har endast illustrerats översiktligt. Den bedöms vara möjlig på platsen och bör likt övriga volymer inpassas väl genom medveten formgivning och kvalitativa material.

Ett gestaltungsprogram bör tas fram för ny bebyggelse och anläggningar som läktare, plank och terrasseringar. I gestaltungsprogrammet bör också mark- och grönytor ingå.

6.5 Planstruktur

6.5.1 Redan avstyckad mark

Fastigheten Sadeltaket 1 som ansluter till planområdet i sydost har under senare år sålts av från stadens mark och bebyggt med volymer för byggvaruhandel i stor skala. Hade denna mark varit tillgänglig för idrottsområdet hade valmöjligheterna i fråga om placering och innehåll varit större.

6.5.2 Egenskaps- och fastighetsgränser

Planförslaget redovisar en större tomtbildning för huvudbyggnaden, med beteckningen KH. Samtidigt finns ett parallellt förslag där merparten av parkmarken öster om huvudbyggnaden, f.d. östra trädgården, ingår i allmän parkmark. Ur kulturhistoriskt perspektiv bör så stor del av de gårdsnära trädgårdarna hållas samman med

huvudbyggnaden. Om egenskapsgränsen speglar framtida fastighetsgräns är frågan av vikt. Ett skydd av det kulturhistoriska landskapet i plan är nödvändigt inför en framtida situation av eventuell avyttring av huvudbyggnaden.

Fastighetsgränser bör dras med topografi och historisk markindelning i beaktande. En utgångspunkt är att Bällsta gård ur kulturhistoriskt hänseende bör hållas samman, vilket innebär att endast en byggnadsenhet bör tillskapas i norra delen av området. Ett muntligt diskuterat förslag om att den f.d. östra trädgården kan styckas av till egen fastighet, bedöms vara svårt att förena med gällande varsamhetskrav.

6.5.3 Byggrätter

En byggrätt på platsen för den tidigare förvaltarbostaden kan vara möjlig, men behöver i så fall utredas noggrant för att fastställa att det inte innebär åtgärder av mark, vegetation eller kommunikationer som påverkar kulturhistoriska värden negativt. En sådan byggrätt måste kombineras med planbestämmelser för byggnad och omgivande mark.

På grund av dess mycket viktiga roll i stadsbilden borde den rivna flygeln återuppbyggas. Planen omfattar ingen byggrätt på platsen idag, och en kompensation för volymen kan vara en visualisering av dess fotavtryck.

6.5.4 Kommunikationer och tillgänglighet

Planförslaget innebär att området kan angöras till fots från flera håll. Avsikten är att idrottsområdet ska vara öppet och inbjudande en stor del av dygnet. Biltrafik angör parkering i sydvästra delen av området och därifrån tar sig besökare till fots in i området. Också cykeltrafiken samlas till områdets södra del, med flera parkeringar strax utanför och strax innanför områdets entréer. Ur kulturhistoriskt hänseende är det positivt att marken inom anläggningen hålls relativt bilfri, eftersom asfaltytor då i hög grad kan undvikas till förmån för gräs och grus/stenmjöl. För upplevelsen av Bällsta gård som kulturmiljö är det bra att området tillgängliggörs. Gångväg längs stenmur och trädrad mellan gården och Mjölvägen i öster bör bevaras intakt.

I planförslaget föreslås en ny entréväg till Bällstas huvudbyggnad från norr. Här bedöms att motiven är rimliga och att åtgärden är godtagbar ur kulturhistoriskt perspektiv. Inga murar eller äldre träd på och kring gårdsplan får rivas för åtgärden. Noggranna studier bör föregå arbetet och utformningen ska anpassas till den lantliga karaktären. Infart ska vara belagd med grus eller stenmjöl. Asfalt är ej godtagbart ur kulturhistoriskt skäl.

Större angöringar till området bör hållas nere i antal. För att bibehålla upplevelsen av det äldre kulturlandskapet bör grus eller stenmjöl råda över asfalt som markmaterial.



Röda ytor = grönstrukturer med högt bevarandevärde av kulturhistoriska skäl. Jämför redovisad bedömning av naturvärde tidigare i rapporten. Områdena överlappar till stor del, vilket innebär att samma grönstrukturer har både kultur- och naturvärden.
 Gula ytor = grönstrukturer med viss miljöskapande betydelse och visst kulturhistoriskt värde.



Allén fotograferad norrut.

6.6 Landskap och vegetation

Generellt bör fler ytor i planen utgöra parkmark istället för idrottsmark. Detta gäller bland annat allén med visst kringområde och det nordvästra planområdet med lövgången. Det mest bevarandevärda växtmaterialet inom planområdet finns i de tidigare trädgårdarna, på gårdsplanen i områdets norra del samt i allén. Allén består av består av lind, lönn, ask och en poppel, planterade under olika skeden från 1600- eller 1700-talet och framåt. Allén och lövgången omfattas av biotopskydd och har likt bevarade delar av trädgårdarna ett högt kulturhistoriskt värde.

6.6.1 Infartsallé och lövgång

Allé definieras av Miljöbalken som: "Lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd." Biotopskyddet innebär att trädradens, alléns, hela längd är skyddad, och skyddsområdet omfattar också ett rotområde kring allén. Detta kan ungefärligt beräknas till 2-3 gånger krondiametern, alternativt trädens stamdiameter multiplicerat med 15. Planförslaget innebär att markbearbetning görs

nära allén. Biotopskyddet är ett skydd av naturmiljön och inga åtgärder som skadar eller förmodas skada biotopen får vidtas utan länsstyrelsens dispens från biotopskyddsbestämmelserna.

Också kulturhistoriskt är allén av mycket stort värde. Den utgör central axel i Bällsta gårds område och visuellt är den en av gårdens viktigaste komponenter. Den består till stor del av träd med hög ålder och den står som symbol för Bällsta gårds långa, kontinuerliga historia från 1600-tal fram till sekelskiftet 1900. Dess värde förstärks av ett stort pedagogiskt värde, eftersom den bidrar till förståelsen av gårdens uppbyggnad och säteriernas dramaturgi, med den raka allén kantad av ägor och flyglar och med huvudbyggnaden i fonden.

Planförslagets markåtgärder närmare allén än 15 m ska göras med kunskap om hur åtgärderna kan komma att påverka trädens livsförhållanden. Kring varje träd ska en väl tilltagen spegel hållas fri från hårdgjord yta. En skötselplan för allén bör utarbetas, med beskärning av behörig arborist samt varsam föryngring. Åldriga, döende eller döda träd bör inte med automatik tas bort från allén då de ofta är viktiga för den biologiska mångfalden. De kan bevaras som högstubbar om de inte utgör fara för allmänheten.



Lövgångens södra avslut. Foto mot nordväst.

Axelns sträckning fram till huvudbyggnaden bör säkras upp i planen. Infarten bör hållas öppen och hanteras som del av den gemensamma huvudaxeln. Växtlighet bör helt undvikas men genomsiktlig grind, exempelvis av smide, bedöms vara möjlig att sätta upp utan att gårdsstrukturen förvanskas. Siktlinjen är prioriterad och bör vara utgångspunkt för åtgärder.

6.6.2 Planområdets norra del

I planområdets norra del är gårdens olika trädgårdar och indelningar fortsatt läsbara. De olika sektionerna uppvisar olika växtmaterial och odlingsstrukturerna finns delvis kvar. Bland annat finns en lindberså som bedöms vara planterad vid 1600-talets slut kvar idag, delvis vanskött.

Murar och terrasser har tillkommit från sent 1600-tal fram till och med 1800-talets senare del. Murarna bör omfattas av skydd i plan; terrassmurar kring huvudbyggnadens gårdsplan, samt stenmurar på norra och västra delen av de västliga trädgårdarna. De senare murarna utgör närmast planområdets gränser i nordväst. Murarna är i behov av skadeinventering och restaurering.

Lövgången av lindar som avgränsar den västra trädgården mot väster är ett av trädgårdens mer välbevarade element



Kring huvudbyggnadens terrasser finns stenskodda terrasser och vildvuxna träd och trädgårdsväxter. Foto mot nordost.

från tidigt 1700-tal och viktig att bevara och vårda. Även denna definieras av Miljöbalken som allé och omfattas av biotopskydd. Den bör omfattas av skötselplan, och schaktning bör inte göras på avstånd som kan riskera att skada lövgången. Detsamma gäller hårdgjorda ytor. Planförslaget innebär mot öster ett stort respektavstånd mot lövgången, vilket är positivt. Mot söder kommer friidrottsplanens läktare relativt tätt inpå och själva planen kommer att schaktas ner i mark mot norr. Inför anläggning av läktare och plan bör ett rimligt avstånd till lövgångens rötter säkerställas.

Trädgårdarna har länge varit plats för småindustri och har delvis haft hårdgjorda ytor. I övrigt finns här bara fragment av tidigare fruktodlingar. Vid sidan om lövgången framgår att hasselrad mot norr bibehålls, vilket är positivt för förståelsen av Bällsta gårds disposition och tidigare användning. Ytorna är kraftigt påverkade av 1900-talets småindustri, och därför är de omfattande förändringar som föreslås i princip möjliga i de tidigare trädgårdarna, förutsatt att kvarvarande strukturer hanteras varsamt.

Frånsett anslutning till eventuell ny infart mot norr, påverkas den mur- och terrassomgärdade gården med huvudbyggnaden endast indirekt av planförslaget.



Rosa = betydande stråk/riktningar och siktlinjer
 Blå = betydande stråk/riktningar
 Gul = betydande siktlinjer
 Ljusblå = betydande platsbildningar



Vy över fälten mot sydväst från hårdgjord yta söder om de tidigare västra trädgårdarna.



Vy mot söder från hårdgjord yta söder om de tidigare västra trädgårdarna. Allén till vänster i bild.



Vy från Bällstavägen norrut mot allén.

6.6.3 Planområdets södra del

Södra delen av planområdet utgörs av relativt ensartad plan mark, med före detta åkermark samt ett större område intill Bällstavägen som idag präglas av många års användning som snöupplag.

Det nuvarande snöupplaget utgör en stor yta och enligt planförslaget flyttas snöupplaget längre uppåt sluttningen mot nordväst. För friluftslivet och allmänhetens användning av grönområdet väster om Bällsta gård är flytten av snöupplaget negativt. Ytan avsatt för snöupplag omfattar delvis impedimentmark och här kan det finnas spår av tidigare vägar och byggnader. Mindre vägar ses i området på 1881 års karta, och det är okänt hur gamla de då var. På den trädbevuxna kulle som finns precis väster om området för snöupplag, finns ett gravfält samt husgrunder efter bebyggelse sannolikt från 1800-talet. Nuvarande läge för snöupplaget innebär ingen påverkan på fornlämningen.

Sammantaget bedöms snöupplagets påverkan på Bällsta gårds kulturhistoriska värden vara ringa, medan det i fråga om friluftsliv och vyer kan få negativa konsekvenser.

6.6.4 Tillkommande landskapsformationer

Eftersom landskapet sluttar mot söder kommer friidrottsarena och fotbollsplan att fällas in i landskapet genom en nedsänkning i norr, och en upphöjning i söder. Den större friidrottsplanens nivåer är i illustrationer utförd med mjuka trappningar som gör den till en integrerad del av landskapet. Detta bedöms vara en positiv anpassning till kulturlandskapet, som gör att staket kring planen undviks och att öppenheten prioriteras. Illustrationerna visar inte

hur fotbollsplanens nivåer kommer att hanteras men förslagsvis kan terrasser användas också här för att undvika barriärer i landskapet.

Parkeringsplatsen i områdets sydvästra del bedöms vara väl placerad och utan påverkan på kulturhistoriska värden.

6.7 Fornlämningar

Fornlämningarna inom området, platsen för den före detta milstenen samt för den tidigare Bällsta by, skyddas enligt Kulturmiljölagen och får inte skadas. Fornlämningen innebär att schaktning och liknande ingrepp kräver schaktningstillstånd från länsstyrelsen. Enligt karta över fornlämningar via Fornsök, indikerar att endast gårdsbildning med bebyggelse och trädgårdar som geografiskt omfattas, inte åkermarken. Inför åtgärder bör länsstyrelsen rådfrågas.

6.8 Stråk och siktlinjer

Områdets dominanta huvudstråk och siktlinje är alléns sträckning mellan Bällstavägen och huvudbyggnaden. Den har ett mycket högt kulturhistoriskt värde och bör fysiskt och visuellt säkras upp i detaljplanen. Den bör utgöra parkmark och infarten mot gårdsplanen bör prickas så att den hålls öppen och fri från vegetation och täta strukturer.

Historiskt har en axel löpt i öst-västlig riktning mellan trädgårdarna och förbi infarten till huvudbyggnaden. Stråket är delvis otidligt idag men är fortsatt del av helheten av vägsträckningar och platsbildningar som utgör fysiska spår av gårdens historia. Andra stråk som på samma sätt utgör värdebärande komponenter i gårdsanläggningen är mellan

flyglarna, längs murarna och trädraderna kring den västra trädgården, gången mellan huvudbyggnad och gårdsplan framför verkstaden, samt de långa stråket från Mjölvägen västerut över allén mot de västra fälten.

Allén och lövgången utgör tydliga riktningar i landskapet. Också tvärgående vägsträckor, och den trädrad som löper i öst-västlig riktning längs en stig i planområdets östra utkant, utgör del av områdets stomme. Dessa riktningar beaktas delvis i planförslaget men kan ytterligare förtydligas.

Också vyn över de öppna markerna i väster, mellan gården och Bällstavägen är påtagliga kvaliteter idag. Vyerna i planområdets östra del begränsas kraftigt av den nyuppförda, storskaliga bygghandeln sydost om planområdet i kvarteret Sadeltaket 1.

Allé och flyglar är delvis spolierad genom rivningen av den västra flygeln. Platsen är dock fortsatt viktig i området och bör värnas i det fortsatta planarbetet.

6.9 Platsbildningar

Platsbildning i korsningen söder om flyglarna har påverkats negativt av rivningen av den västra flygeln men är fortsatt en viktig nod i området. Den markerar gränsen mellan de yttre ägorna och gårdens inre funktioner som bostäder och trädgårdar.

Gårdsplanen framför huvudbyggnaden samt korsningen nedanför gårdsplanen (se illustration föregående sida) är två andra viktiga platsbildningar som tillhör Bällsta gårds historiska strukturer och som är viktiga för områdets läsbarhet också framöver.



Del av vy över det östra fältet mot bebyggelsen längs Mjölvägen. Foto mot nordost.