

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Myrsjö sportcentrum, del av fastigheterna Rensättra 2:3 och Rensättra 6:1 i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Sammanfattning

Planförslaget möjliggör att flera idrottsfunktioner ska kunna tillskapas så att ett sportcentrum kan växa fram över tid och möta olika behov. I planarbetet har utgångspunkten varit ett möjligt scenario om att exempelvis en simhall och en ishall samt en multihall tillskapas och att befintliga rackethallar finns kvar. Utöver idrottsändamål bekräftar detaljplanen befintlig förskola på området. Detaljplanen möjliggör för förskolans fortlevnad men också att en idrottsanläggning kan placeras där förskolan finns idag. Befintliga rackethallar får utvecklingsmöjligheter genom planförslaget. Planförslaget innehåller en stor andel natur- och parkmark som syftar till att på ett varsamt sätt möta angränsade naturreservat och utgöra buffertzonen mot befintlig bebyggelse, samt hantera dagvatten.

De ekonomiska konsekvenserna av detaljplanen förväntas generera ett underskott till Nacka kommun. Beroende på vad kommunen, via särskilda beslut, beslutar att göra med respektive byggrätt kan det generera framtida intäkter vid en eventuell försäljning/upplåtelse och/eller ytterligare kostnader. Ansvarig för utbyggnad av nya idrottsanläggningar kommer behöva stå för kostnader för ny infrastruktur såsom gata, ledningar, dagvattenåtgärder, gång- och cykelvägar. En långsiktigt samhällslig konsekvens av att området omvandlas till ett attraktivt sportcentrum är ökade värden både ekonomiskt och upplevelsemässigt, då Nackas attraktivitet som boendekommun ökar.

Granskningstiden varade mellan den 30 oktober 2019 och 27 november 2019. Under granskningstiden har det främst inkommit synpunkter från myndigheter och remissinstanser, men även från ägarna till två intilliggande fastigheter. Flera av remissinstanserna har inget att erinra. Länsstyrelsen framför att de bedömer att planförslaget riskerar att bli

olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor. Det rör sig om dels risk för ras och blocknedfall, dels risk för översvämning. Länsstyrelsen anser även att naturvärdesinventeringen bör kompletteras med en inventering av grod- och kräldjur. Övriga synpunkter handlar framför allt om att naturområden tas i anspråk i anslutning till det planerade naturreservatet, och oro för ökad trafik samt att problem som otrygghet, buskörning samt förorenat dagvatten kan uppstå med en stor parkeringsyta.

Efter granskningen har prickmark, mark som inte får bebyggas, tagits bort och angöring samt skyfallshantering säkras genom planbestämmelse. Ny elnätstation har getts en flexibel placering inom området. Ingen risk för ras och blocknedfall bedöms föreligga. En groddjursinventering gjordes inför granskningen vilken visar att inga åtgärder krävs. E-området, område för tekniska anläggning, vid Mensättravägen har minskat något och en remsa parkmark har tillkommit mot Mensättravägen.

Under samrådet, som hölls 1 juni 2018 till 15 augusti 2018 framförde länsstyrelsen att kommunen behövde bedöma riskerna med verksamheterna inklusive transporter av farligt gods samt tydliggöra hur planbestämmelser bidrar till att skydda byggnaderna avseende översvämningensrisk. Efter plansamrådet togs en riskutredning fram som behandlar transporter med farligt gods samt hantering av farliga ämnen i driftskedet. Dagvattenutredningen, som inkluderar skyfall, reviderades och förtydligades. En naturinventering samt artskyddsutredning för fåglar och artskyddsbedömning av groddjur gjordes. Trafikutredningen reviderades vilket resulterade i att behovet av parkeringsplatser kunde minska något.

Ärendet

Planens syfte och bakgrund

Planförslaget syftar dels till att tillskapa ytor för idrottsändamål för att ett sportcentrum ska kunna växa fram över tid och möta olika behov, dels till att bekräfta befintlig förskola. Ytorna för idrottsändamål ska i mötet med omkringliggande naturmark anpassas till denna. Detaljplanen ska även stärka kopplingar mot intilliggande naturområden.

Översiktsplanen anger att befintliga anläggningar vid Myrsjö idrottsplats kan kompletteras för att skapa ett sportcentrum med ny simhall, idrottshall och möjlighet att addera andra verksamheter liksom ytor för egenorganiserade aktiviteter. Direkt norr och öster om Myrsjö sportcentrum ska, enligt översiktsplanen, Rensättra naturreservat bildas. Detta utgör en viktig spridningskorridor mellan Skarpnäs och Velamsund och innehåller höga upplevelse- och rekreationsvärden. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

Planområdet

Detaljplanen omfattar ett cirka 4,7 hektar stort område intill Myrsjöskolan, cirka en kilometer nordost om Orminge centrum. Området omfattar till största delen den kommunägda fastigheten Rensättra 6:1 vilken även inrymmer Myrsjöskolan. Omgivande skogsområde, inklusive förskola, är belägna inom kommunägda fastigheten Rensättra 2:3.



Planförslaget

Detaljplanen möjliggör att flera olika typer av idrottsanläggningar ska kunna placeras inom området. I planarbetet har utgångspunkten varit ett möjligt scenario om att exempelvis en simhall, en ishall samt en multihall tillskapas inom planområdet och att befintliga rackethallar finns kvar. Totalt tillskapar detaljplanen cirka 20 000 kvadratmeter byggrätt för idrottsändamål, exklusive förskoletomten. Utredningar som ligger till grund för planförslaget utgår från detta scenario för att möjliggöra beräkningar, identifiera behov samt för att kunna göra nödvändiga avvägningar. Befintliga rackethallar ges i detaljplanen möjlighet att utvecklas genom att byggrätten utökas söderut, mot Mensättravägen.

Utöver idrottsändamål bekräftar detaljplanen den befintliga förskolan på området. Användningsområdet för förskola motsvarar den yta som förskolan idag disponerar. Detaljplanen möjliggör för förskolans fortlevnad inklusive en möjlig utökning av denna men också att en idrottsanläggning kan placeras på området som idag nyttjas av förskolan. Byggrätten är totalt cirka 4 100 kvadratmeter. Planbestämmelse finns som anger att högst 50 % av egenkapsområdet får bebyggas om en förskola finns. Syftet med bestämmelsen är att tillräcklig yta för gård ska säkerställas. Planbestämmelsen innebär att byggnader om totalt högst cirka 2 000 kvadratmeter (BTA) kan byggas så länge förskolan är kvar. Detta kan jämföras med att cirka 500 kvadratmeter av ytan är bebyggd idag. Det är i praktiken svårt att nyttja byggrätten där förskolan finns till idrottsändamål så länge befintlig byggnad med användningen förskola finns kvar. Detta på grund av att förskolan ligger relativt centralt inom utrymmet för byggrätten, och att byggrätten är begränsad så länge förskolan finns.

Planförslaget innehåller cirka 16 450 kvadratmeter natur- och parkmark som syftar till att på ett varsamt sätt möta angränsade naturreservat och utgöra buffertzona mot befintlig bebyggelse. Parkmarken möjliggör god dagvattenhantering och att gång- och cykelvägar kan anläggas vilket planeras mellan befintliga rackethallar och fotbollsplanen. Även inom naturmark möjliggörs god dagvattenhantering, dock får inga särskilda åtgärder för dagvatten göras närmare än fem meter från gräns mot föreslaget naturreservat. Detta för att inte påverka befintliga träd inom reservatet. Naturmarken möjliggör även att entréer till naturreservatet kan skapas genom att anlägga stigar som ansluter till befintliga stigar inom reservatet. För att få en fin och naturlig övergång från bebyggelsen mot naturmark och vidare mot naturreservatet finns en planbestämmelse som säger att mark ska möta allmän plats (natur) utan murar.

Norra delen av planområdet utgörs idag av en instängd lågpunkt där vatten blir stående efter regn och under blötare perioder. Området utgörs idag av en lövsumpskog. Avrinningen från området är mycket begränsad. En förutsättning för exploateringen är att höjdsättningen för området förändras genom att den befintliga lågpunkten höjs med cirka två meter. Utöver detta kommer husgrunderna att behöva höjdsättas ytterligare för att vara placerade högre i förhållande till omkringliggande mark.

Inom naturområdet i öster ska skyddsåtgärder som syftar till att skapa mer eller bättre födosöksmiljöer för mindre hackspett genomföras innan befintlig lövsumpskog avverkas.

De byggrätter som tillskapas inom detaljplanen föreslås få en sammanhållen gestaltning och hänsyn ska tas till placeringen invid naturreservatet. I och med att idrottsanläggningar i regel utgörs av stora volymer ska dessa utformas med en variationsrik fasad i syfte att bryta ner byggnadernas skala. Likaså eftersträvas genomslitliga fasadpartier i entréplanet. Följande gestaltning styrs genom bestämmelser på detaljplanekartan:

- Fasader ska gestaltas med variation i syfte att visuellt ta ner byggnadernas skala.
- Fasader ska utföras i naturnära kulörer och med inslag av trä.
- Fasader ska i entrépartier och där verksamheten så tillåter vara uppglasade. Särskild vikt ska läggas vid entrépartiernas utformning.
- Tak ska utföras i dova naturnära kulörer i material som ej är reflekterande.

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av park- och naturmark inom planområdet. Fastighetsägare till fastigheterna Rensättra 6:1 och 2:3 (idag Nacka kommun) och arrendatorn KFUM-Boo ska vara huvudman för kvartersmarken, det vill säga all utbyggnad och skötsel av område för idrottsverksamhet och förskola samt angöringsgata.

Inkomna synpunkter under granskning och samråd

Under granskningstiden, 30 oktober till 27 november 2019, sammanlagt fyra veckor, har det främst inkommit synpunkter från myndigheter och remissinstanser, men även från ägarna till två intilliggande fastigheter. Länsstyrelsen framför att de bedömer att planförslaget riskerar att bli olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor. Det rör sig om dels risk för ras och blocknedfall, dels risk för översvämning. Länsstyrelsen anser även att naturvärdesinventeringen bör kompletteras med en inventering av grod- och kräldjur. Liksom i samrådet gällde övriga synpunkter framför allt att naturområden tas i anspråk i anslutning till det planerade naturreservatet, och oro för ökad trafik samt att problem som otrygghet, buskörning samt förorenat dagvatten kan uppstå med en stor parkeringsyta.

Efter granskningen har plankartan kompletterats med bestämmelse som styr avledning av skyfallsvatten. Ingen risk för ras och blocknedfall bedöms föreligga. En groddjursinventering gjordes inför granskningen men blev färdigställd först efter att granskningen hade påbörjats. Resultatet som visar att inga åtgärder krävs fanns dock med i planbeskrivningen. E-området vid Mensättravägen har minskats något för att förbättra sikt i korsningen. En remsa parkmark har istället tillkommit mot Mensättravägen.

Detaljplanen var på samråd mellan den 1 juni 2018 och den 15 augusti 2018, sammanlagt sex veckor. Under samrådstiden framförde länsstyrelsen att kommunen till nästa skede behöver bedöma riskerna med verksamheterna inklusive transporter av farligt gods samt tydliggöra hur planbestämmelser bidrar till att skydda byggnaderna avseende översväm-

ningsrisk. Övriga synpunkter gällde framför allt oro för ökad trafik på Mensättravägen och inom planområdet, och hur det påverkar förskolan. Kritik framfördes även mot att naturområden tas i anspråk för stora idrottsanläggningar, och att dessa placeras nära det planerade naturreservatet.

Efter plansamrådet togs en riskutredning fram som behandlar transporter med farligt gods samt hantering av farliga ämnen i driftskedet. Planbestämmelser tillkom efter rekommendationer i utredningen. Dagvattenutredningen, som inkluderar skyfall, reviderades och förtydligades. En naturinventering samt artskyddsutredning för fåglar och artskyddsbedömning av groddjur gjordes. Trafikutredningen reviderades vilket resulterade i att behovet av parkeringsplatser minskades något.

Behovsbedömning

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen, dock finns en enklare miljödovisning med som underlag till detaljplanen.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Planens sociala konsekvenser är svåra att bedöma eftersom fysisk planering bara är en av många faktorer som påverkar social hållbarhet. Detaljplanen möjliggör för volymmässigt stora byggnader innehållande olika idrottsverksamheter. För att tillskapa en trygg och samtidigt attraktiv miljö krävs att de byggnader som uppförs i entréplan får fasader med stora uppglasade partier, där så är möjligt. Planbestämmelse finns som anger detta. Genom att koncentrera gång- och cykelstråken och tillskapa ett gemensamt entrétorg/aktivitetsyta ökar orienterbarheten. Likaså kan tryggheten förstärkas om fler människor rör sig inom ett mer koncentrerat område. Trygghetsskapande åtgärder, såsom belysning och detaljerad utformning av såväl kvartersmark som allmän platsmark, är i första hand frågor som rör genomförande- och bygglovsskedet samt det framtida underhållet.

Tidplan

Kommunfullmäktiges antagande	2:a kvartalet 2020
Laga kraft tidigast*	2:a kvartalet 2020
Utbyggnad*	2020-2027

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av detaljplanen förväntas generera ett underskott till Nacka kommun. För stadsbyggnadsprojektet utgörs kostnaderna av detaljplanearbete samt utredningar kopplade till ny simhall, uppskattade till cirka 6 miljoner kronor i enlighet med beviljad budget.

Beroende på vad kommunen, via särskilda beslut, beslutar att göra med respektive byggrätt kan det generera framtida intäkter vid en eventuell försäljning/upplåtelse och/eller ytterligare kostnader. Ansvarig för utbyggnad av nya idrottsanläggningar kommer behöva stå för kostnader för ny infrastruktur såsom gata, ledningar, dagvattenåtgärder, gång- och cykelvägar.

Fastighetsägare/arrendator/tomträttsinnehavare bekostar all exploatering inom kvartersmark såsom projektering, bygg- och anläggningsåtgärder, byggsamordning, bygglovavgifter, med mera.

En långsiktig samhälllig konsekvens av att området omvandlas till ett attraktivt sportcentrum är ökade värden både ekonomiskt och upplevelsemässigt, då Nackas attraktivitet som boendekommun ökar.

Konsekvenser för barn

Ett genomförande av detaljplanen innebär ett tillskott av hallar för olika idrottsverksamheter, vilket är positivt för barn. Sett ur ett barn- och ungdomsperspektiv är det viktigt att verksamheterna är av olika karaktär i syfte att främja idrottsutövandet generellt, inte för enskilda grupper. Det finns goda möjligheter att ta sig till Myrsjö sportcentrum både med kollektivtrafik och med cykel vilket är positivt eftersom fler då har möjlighet att ta sig dit.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande
- Granskningsutlåtande bilaga 1 – kommentarer på planbeskrivning från medborgare (fastighetsägare Mensättra 27:2)

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Anna Ellare
Planarkitekt
Planenheten

Per Jacobsson
Planarkitekt
Planenheten

