

2024-05-27

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS 2019-01136

Standardförfarande

Detaljplan för Idrottshall vid Ektorpsvägen, del av fastigheten Sicklaön 41:2 med flera, i Ektorp

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplan för idrottshall vid Ektorpsvägen.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneförslaget för idrottshall vid Ektorpsvägen, del av fastigheten Sicklaön 41:2 har färdigställts inför antagande i kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet idrottshall vid Ektorpsvägen.

Detaljplanen möjliggör för uppförande av byggnad för idrottsverksamhet, samt tillhörande parkering. En hallbyggnad för tennis och padeltennis föreslås, men typ av idrottsverksamhet regleras inte i detaljplanen. Hallbyggnaden får även innehålla verksamheter såsom café/butik. Detaljplanen syftar även till att säkra en allmän gångstig till Nyckelvikens naturreservat.

Planområdet är beläget cirka två kilometer nordost om Centrala Nacka. Planområdet omfattar cirka 14 300 kvadratmeter och av dessa utgör byggrätten för idrottsverksamhet cirka 6 500 kvadratmeter. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och uppfyller de mål som fastslagits i planuppdraget. Detaljplanen bidrar inte till att uppfylla Nacka kommuns bostadsmål eller arbetsplatsmål.

Efter att ärendet behandlades av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 21 maj 2024, § 60, har tjänsteskrivelsen reviderats avseende kompensationsåtgärder för djurlivet som föreslås för detaljplanen. Åtgärderna framgår nu tydligare och innebär bland annat

att kommunen avser gynna den tretåiga hackspetten genom att död ved lämnas i större mängder samt att träd tillåts att åldras och dö för att skapa en kontinuerlig tillgång på livsmiljöer. Möjligheterna att arbeta med kompensationsåtgärder i det angränsande naturreservat Nyckelviken är goda.

Ärendet

Saltsjö-Duvnäs tennisklubb har efterfrågat en ny plats för att bygga en större tennishall. Marken som planläggs ägs idag av Nacka mark exploatering. Avsikten är att kommunen köper den mark som enligt detaljplanen blir kvartersmark för idrottsändamål.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planuppdrag för stadsbyggnadsprojektet idrottshall vid Ektorpsvägen, del av fastigheten Sicklaön 41:2, den 9 december 2015, § 251.

I december 2019 beslutades att det dåvarande planprojektet för Tennishall vid Ektorpsvägen, med diarienummer MSN 2015/94-214, övergår till ett stadsbyggnadsprojekt med anledning av att planområdet föreslogs utökas för att möjliggöra för ytterligare idrottsverksamhet i form av ishallar. Planprojektet för Tennishall vid Ektorpsvägen hade då redan varit på samråd och granskning, och det utökade projektet fortsatte i samma detaljplaneprocess.

Planförslaget med ishallar var utställt för granskning under tiden augusti 2020 till och med oktober 2020. Den 17 augusti 2021 fattade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslut om att ändra inriktningen på planarbetet. Beslutet innebar att planen endast ska omfatta tennis- och padelhall och att ishallarna skulle utgå ur förslaget. Ytterligare en granskning genomfördes och nu har planförslaget, Idrottshallar vid Ektorpsvägen, del av fastigheten Sicklaön 41:2, färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet idrottshall vid Ektorpsvägen.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av byggnad för idrottsverksamhet samt möjliggöra parkering till denna. Detaljplanen syftar även till att säkra allmän gångstig till Nyckelvikens naturreservat.

Planområdet, del av fastigheten Sicklaön 41:2 med flera, är beläget cirka 2 kilometer nordost om centrala Nacka. Området gränsar i söder mot Värmdöleden, i öster mot Ektorpsvägen, i nordost mot bergbranter ner mot närbelägen tomtmark, samt i norr och väster mot Nyckelvikens naturreservat samt mot fastigheten Sicklaön 373:1 som rymmer ett korttidsboende. Planområdet fungerar idag som en buffertzona mellan Värmdöleden och Nyckelvikens naturreservat. Planområdet omfattar cirka 14 300 kvadratmeter och av dessa utgör byggrätten för idrottsverksamhet cirka 6 500 kvadratmeter.

En hallbyggnad för tennis och padelennis med tillhörande verksamheter såsom café/butik föreslås. Byggnadens längd mot Värmdöleden är cirka 155 meter, och dess bredd är cirka 40 meter. Höjden på byggnaden föreslås vara cirka 14 meter (från färdigt golv i markplanet till ovansida tak). Byggnaden har låglutande tak och takmaterial föreslås i naturnära kulör i material som ej är reflekterande. Även växtbeklätt tak är ett möjligt alternativ. Fasaderna är till största delen slutna av funktionsskäl, men i byggnadens mittskepp föreslås större entré- och glaspartier. Norr om hallen finns plats för cirka 40 parkeringsplatser på mark.

Efter att ärendet behandlades av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 21 maj 2024, § 60, har tjänsteskrivelsen reviderats avseende kompensationsåtgärder för djurlivet som föreslås för detaljplanen. Åtgärderna framgår nu tydligare och innebär bland annat att kommunen avser gynna den tretåiga hackspetten genom att död ved lämnas i större mängder samt att träd tillåts att åldras och dö för att skapa en kontinuerlig tillgång på livsmiljöer. Möjligheterna att arbeta med kompensationsåtgärder i det angränsande naturreservat Nyckelviken är goda.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen som anger att en ny sporthall kan bli aktuell i området. Den västra delen av planområdet (Bm1 Skogalund/Ekorp/Saltängen) anges som medeltät stadsbebyggelse. Medeltät stadsbebyggelse har alla funktioner som är typiska för en blandad stad, såsom anläggningar för idrott och rekreation. Ett av målen i översiktsplanen är att värna natur och vatten för rekreation och biologisk mångfald, vilket bland annat innebär att naturligt förekommande växt- och djurarter ska kunna fortleva i livskraftigt bestånd.

Översiktsplanen anger även rekreativvärdena som finns inom Nyckelvikens naturreservat som angränsar till planområdet. Konsekvenserna för naturmiljön är negativa framför allt för själva planområdet, och till viss del för spridningsstråket mot Bastusjön. Konsekvenserna blir dock mindre när planområdet sätts i ett större sammanhang. Den sammanvägda bedömningen är att planförslaget kan genomföras trots påvisade konsekvenser på naturvärdena. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Nacka kommun har för avsikt att gynna den tretåiga hackspetten genom att död ved lämnas i större mängder och träd tillåts att åldras och dö för att skapa en kontinuerlig tillgång på livsmiljöer.

Nacka kommun ska också vidta kompensationsåtgärder och ålägga byggaktör att vid genomförande av detaljplanen förlägga ved från tall inom naturreservatet i samråd med reservatsförvaltaren. Kommunen föreslår även att på vissa platser gynna yngre gran

respektive döende barrträd respektive död ved, där den tretåiga hackspetten kan födosöka under olika årstider. Dessa åtgärder kan vidtas inom ramen för kommunens naturvårdsförvaltning, då kommunen äger förhållandevis stora naturområden i direkt anslutning till det föreslagna planområdet. Habitatförstärkande åtgärder planeras även för mindre hackspett, som häckar i närliggande naturreservat. Åtgärder som planeras, är att på utvalda platser gynna vegetation av yngre triviallöv.

Projektet innehåller inga bostäder och förväntas inte bidra till kommunens bostadsmål. Projektet innehåller lokaler för idrott, men förväntas inte tillskapa nya arbetsplatser och därmed inte bidra till kommunens arbetsplatsmål.

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 en volymmässigt stor byggnad innehållande idrottsverksamhet. För att bidra till en trygg och samtidigt attraktiv miljö krävs att entrépartier, där så är möjligt, får fasader med stora uppglasade partier så att den visuella kontakten mellan inomhus- och utomhusmiljön ökar. Planbestämmelse finns som anger detta. Genom att placera infart för både gående, cyklister och bilar i anslutning till naturytan i norr, där en gångstig till naturreservatet ska anläggas, ökar orienterbarheten. Likaså kan tryggheten förstärkas om fler människor rör sig inom ett mer koncentrerat område. Trygghetsskapande åtgärder, såsom belysning och detaljerad utformning av kvartersmark är i första hand frågor som rör genomförande- och bygglovsskedet samt det framtida underhållet.

Tidplan

I planuppdraget som godkändes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2015 angavs att detaljplanen skulle kunna tillstyrkas 2016. Den långa förseningen beror på förändringar i planuppdraget, planförfarande och att utredningsarbetet visat sig mer omfattande än vad som först bedömdes.

Kommunfullmäktiges antagande kvartal 2 2024

Laga kraft tidigast* kvartal 2 2024

*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt underskott till stadsbyggnadsprojektet. Kostnaderna för kommunen utgörs främst av inlösen av mark, kostnader för detaljplanearbete och utredningar, kostnader för flytt av stigar samt flytt av orkidéer.

Planarbetet för stadsbyggnadsprojektet har inför tillstyrkan kostat cirka 7,6 miljoner kronor. Detta fördelas på interna resurskostnader på cirka 5,5 miljoner samt utredningskostnader på cirka 2,1 miljoner kronor. Inför planarbetet tecknades ett planavtal med Tennisklubben (SDTK). Innan projektet övergick till ett stadsbyggnadsprojekt fakturerades SDTK upparbetade kostnader om cirka 930 000 kr. Sedan projektet övergick till att vara ett stadsbyggnadsprojekt har det upparbetats cirka 7,6 miljoner.

Konsekvenser för barn

Detaljplanen möjliggör att en ny hall för idrottsverksamhet kan byggas vilket är en positiv konsekvens för barn. Det finns goda möjligheter att ta sig till idrottshallen vid Ektorpsvägen både med kollektivtrafik, till fots och med cykel vilket är positivt eftersom fler då har möjlighet att ta sig dit. När natur tas i anspråk för bebyggelse innebär det generellt negativa konsekvenser för barn. Planförslaget bedöms ändå kunna motiveras då tillgången på natur i närområdet fortsatt är god och då naturmarken som tas i anspråk ligger i ett trafiknära läge som gör den mindre attraktiv för barn att vistas i.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 27 maj 2024

- Bilaga a Protokollsutdrag miljö- och stadsbyggnadsnämnden
- Bilaga b Plankarta
- Bilaga c Planbeskrivning
- Bilaga d Granskningsutlåtande 3
- Bilaga e Illustrationsplan

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut och detaljplanens kostnader.

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Erik Melin
Planarkitekt
Planenheten

Ärendeöversikt för delprojekt detaljplan, Idrottshall vid Ektorpsvägen

	Beslut	Datum	Nämnd/delegat	Kommentar
✓	Planuppdrag	2015-12-09	MSN	
✓	Detaljplaneavtal	2015-12-18	Planchef	
✓	Detaljplan, samråd	2016-10-31	MSN	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan yttrande samråd	2016-12-13	KS	
✓	Detaljplan, granskning	2017-12-06	MSN	
✓	Konvertering till stadsbyggnadsprojekt	2019-12-10	KSSU	Beslut om budget för att utöka planen till att innehålla ishallar
✓	Detaljplan, granskning 2	2020-06-03	MSN	
✓	Detaljplan, granskning 3	2022-04-20	MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2023-04-19	MSN	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Detaljplan, laga kraft			
✓	Slutredovisning, projektavslut		KS	

