

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Detaljplan för Myrsjö sportcentrum**

*Yttrande under samråd till miljö- och stadsbyggnadsnämnden*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden enligt bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 21 juni 2018.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 66.

### **Sammanfattning**

Syftet med detaljplanen är att tillskapa ytor för idrottsändamål för att Myrsjö sportcentrum ska kunna växa fram över tid och möta olika behov. Planförslaget möjliggör att till exempel en simhall, en ishall och en multihall kan tillskapas samtidigt som befintliga rackethallar och förskola ligga kvar och eventuellt utökas. Planförslaget ska även stärka kopplingar mot intilliggande natur i det framtida naturreservatet Rensättra.

Detaljplanen har utformats i enlighet med översiktsplanens strategier och övriga strategier för området.

Det behövs en tydligare redovisning av intäkter och kostnader i projektet och vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts.

### **Ärendet**

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Myrsjö sportcentrum på remiss under samrådstiden. I remissvaret behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för, d.v.s. översiktlig planering, bostadsförsörjning, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare. Däremot behandlas inte detaljplanens redovisning av t.ex. gestaltning, miljöfrågor och teknisk försörjning.

Området som detaljplanen omfattar består av ett knappt 5 hektar stort område öster om Myrsjöskolan i Orminge. Inom planområdet finns idag två rackethallar samt en förskola och

strax utanför området finns en konstgräsplan, en betongpark för BMX/skateboard, en cykelpark samt invid konstgräsplanen en idrottshall under uppförande.

Syftet med detaljplanen är att tillskapa ytor för idrottsändamål för att Myrsjö sportcentrum ska kunna växa fram över tid och möta olika behov. Planförslaget är flexibelt och möjliggör att till exempel en simhall, en ishall och en multihall kan tillskapas samtidigt som befintliga rackethallar kan finnas kvar. Detaljplanen bekräftar befintlig förskola på området och möjliggör för en eventuell utökning av förskolan men också att en idrottsanläggning kan placeras på marken istället för förskola. Befintliga rackethallar får utvecklingsmöjligheter genom planförslaget. Planen möjliggör totalt cirka 260 parkeringsplatser för bilar och 180 för cyklar. Parkeringsytan i plankartans nordöstra hörn kan användas för att i framtiden uppföra en ishall ovanpå parkeringen.

Planområdet ligger i direkt anslutning till det föreslagna naturreservatet Rensättra, vilket ställer krav på att åtgärder inom planområdet samordnas med reservatet. Syftet med naturreservatet är att bevara ett tätortsnära naturområde för friluftslivet samt att bevara områdets värdefulla natur- och kulturmiljöer. Planförslaget föreslår därför en buffertzona med parkmark närmast naturreservatet. Parkmarken möjliggör god dagvattenhantering samt att gång- och cykelvägar kan anläggas och att entréer och kopplingar till befintliga stigar inom naturreservatet kan tillskapas. Samråd för naturreservatet pågick under våren 2018.

Norra delen av planområdet utgörs idag av en instängd lågpunkt där vatten blir stående efter regn och under blötare perioder. Avrinningen från området är mycket begränsad och en förutsättning för exploateringen är att höjdsättningen för området förändras och att vattnet leds bort i trumma eller öppet dike.

### **Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument**

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi att utveckla lokala centra och deras omgivning i och med sportcentrumets utveckling i närhet till Orminge centrum. Detaljplanen omöjliggör inte en eventuell framtida tunnelbaneförlängning i tunnel med stationsuppgångar i Orminge centrum vilket innebär att den är kompatibel med översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi ”komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka”.

Detaljplanen uppfyller de syften som fastslagits i start-PM och beräknas antas inom 2019. I start-PM nämns även behov av en näridrottsplats och ett utegym för egenorganiserad idrott. Detta bedöms inte rymmas inom planen men skulle kunna placeras i närheten av idrottsområdet.

## Välfärdsfastigheter

I området finns idag två rackethallar och en förskola. Planen möjliggör en utökning av dessa verksamheter och ger dessutom plats för andra besöksanläggningar så som en simhall, en ishall och en multihall.

En lämplig plats för eventuell framtida lokalisering av näridrottsplats och utegym kan vara mellan skolan och fotbollsplanen. Det är då viktigt att dessa placeras och utformas på ett tryggt sätt för att attrahera olika målgrupper. Om det fotbollstålt som idag står på Nacka IP placeras på Myrsjö IP bör trygghetsaspekten ses över för att inte skapa mörka skymda platser kring tältet.

## Tidplan och genomförande

Enligt den tidplan som redovisas i samrådsförslaget ska granskning ske 4:e kvartalet 2018 och kommunfullmäktiges antagande är beräknat till 2:a kvartalet 2019. Denna tidplan följer start-PM.

Idag har Boo KFUM ett arrende på delar av marken för befintlig rackethall och tillhörande parkering som går ut den 31 december 2019. Uppsägning av arrendet ska ske senast 12 månader innan avtalet går ut annars förlängs det med ytterligare 5 år.

## Kommunens roll som fastighetsägare

Fastigheterna som påverkas av planen är Rensättra 6:1 och 2:3 vilka båda ägs av kommunen. Avstyckningar kan komma att ske för att bilda nya fastigheter som endast utgör kvartersmark. KFUM-Boo har ett arrende för rackethallarna som kan komma att justeras för att följa föreslaget område för kvartersmark. Arrendet ska ge Boo Energi åtkomst till sin befintliga nätstation.

Parallellt med framtagandet av detaljplanen kommer en markanvisning att ske för simhallen i norra delen av planen. I det fall Nacka kommun avser att upplåta ytterligare områden ska arrenden eller tomträtt tillskapas.

## Ekonomiska konsekvenser

Enligt planbeskrivningen förväntas planens genomförande medföra ett ekonomiskt underskott för Nacka kommun. Detta utgörs i ett första skede av kostnader för framtagande av detaljplanen. Beroende på vad kommunen, via enskilda beslut, väljer att göra med respektive byggrätt kan det generera framtida intäkter eller ytterligare kostnader. Slutligen innebär även planförslagets genomförande betydande investeringar för kommunen i allmän infrastruktur, såsom gator, gång- och cykelvägar samt kostnader för drift och underhåll av dessa.

En långsiktig samhällslig konsekvens av att området omvandlas till ett attraktivt sportcentrum är ökade värden både ekonomiskt och upplevelsemässigt, då Nackas



attraktivitet som boendekommun ökar. Vidare möjliggör även detaljplanen att befintliga idrottsverksamheter inom andra delar av kommunen kan flytta till Myrsjö och därmed frigörs mark för annan utveckling på dessa platser.

Samrådshandlingarna innehåller ingen redovisning av intäkter och kostnader i projektet eller vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts i val av planutformning och exploateringsgrad. Det behövs en redovisning av projektets ekonomi där olika ekonomiska avvägningar framgår. Denna skulle kunna ske i form av en separat redovisning.

### **Konsekvenser för barn**

I och med exploateringen tas naturmark i anspråk men planen i sin helhet förväntas ha positiva konsekvenser för barn. De idrottsanläggningar som tillkommer gör det möjligt för fler barn att idrotta och de stigar som kommer anläggas till naturreservatet uppmuntrar barn till ytterligare utnyttjande av naturområdet för lek och motion.

### **Bilagor**

Bilaga 1	Förslag till yttrande
Bilaga 2	Inbjudan till samråd
Bilaga 3	Planbeskrivning
Bilaga 4	Plankarta

Andreas Totschnig  
Enhetschef  
Enheten för strategisk stadsutveckling

Ylva Bråsjö  
Stadsutvecklingsstrateg  
Enheten för strategisk stadsutveckling