

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

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör för uppförande av byggnader inrymmande idrottsverksamhet, en idrottshall för tennis och padeltennis, och en byggnad innehållande två ishallar.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen enligt huvuddragen i den mark- och vattenanvändning som anges i översiktsplanen. En avvägning har gjorts mellan de olika målen i översiktsplanen, där utvecklingen av västra Sicklaön med bostäder och verksamheter väger tungt. 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 därför att planförslaget kan genomföras trots påvisade konsekvenser på naturvärdena. Nacka kommun gör bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas då det genom skötselåtgärder finns möjlighet att tillse att växt- och djurlivet kan fortleva i närliggande naturområde.

De ekonomiska konsekvenserna av detaljplanen förväntas generera ett underskott till Nacka kommun. Kostnaderna utgörs främst av investeringskostnad för ishallar och köpeskilling för mark. För stadsbyggnadsprojektet har en budget om 4,4 miljoner kronor beviljats. 1,8 miljoner kronor av dessa har arbetats upp och utgörs av kostnader för detaljplanearbete samt utredningar kopplade till nya ishallar.

Under samrådet, som hölls 8 november 2016 till 30 november 2016 framförde Länsstyrelsen och Trafikverket att Trafikverket har identifierat ett behov av att bredda Värmdöleden i framtiden. Flera remissinstanser däribland länsstyrelsen påtalade att

planområdet har höga naturvärden och ifrågasatte planens lämplighet. Länsstyrelsen bedömde även att ett genomförande av planförslaget, i dess dåvarande utformning, resulterar i att den gröna infrastrukturen och dess samband fragmenteras.

Under granskningstiden som varade 8 december till 15 januari 2018, inkom främst synpunkter från remissinstanser men även från två fastighetsägare utanför planområdet. Länsstyrelsen framhöll att ytterligare dagvattenåtgärder krävs, bedömde att planförslaget riskerar att leda till att miljö kvalitetsnormer för vatten inte följs. Länsstyrelsen påtalar även att planen berör ett område med höga naturvärden och att Länsstyrelsen ställer sig positiv till de kompensationsåtgärder kommunen föreslår men att åtgärderna långt ifrån kompenserar för de höga naturvärden som förloras om planen genomförs.

Inkomna synpunkter i sig har inte föranlett justeringar i planförslaget. Däremot har det utökade planområdet inför ny granskning inneburit att större justeringar har behövts göras. I arbete med att få till en inplacering av idrottshallarna har dock inkomna synpunkter varit i åtanke.

Med anledning av pågående artinventeringar i området kommer en rapport om detta att levereras i slutet av juni. Troligen kommer justeringar av handlingarna att ske inför granskningsperioden som är planerad från mitten av augusti till oktober 2020.

Ärendet

Planens syfte och bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av byggnader för idrottsverksamhet, samt möjliggöra parkering till dessa. Detaljplanen syftar även till att säkra allmän gång- och cykelväg till Nyckelvikens naturreservat.

De föreslagna idrottshallarna ligger i direkt anslutning till Nyckelvikens naturreservat, och även nära befintlig bostadsbebyggelse. Byggnaderna måste därför utformas med hänsyn till dessa med en gestaltning som visuellt tar ned byggnadernas skala genom att gestaltas med variationsrik fasad i naturnära kulörer så att byggnaderna bättre smälter in i omgivningen och blir mindre framträdande.

Detaljplanen möjliggör för uppförande av byggnader inrymmande idrottsverksamhet, en idrottshall för tennis och padel tennis, och en byggnad innehållande två ishallar. Planområdet, del av fastigheten Sicklaön 41:2 med flera, är beläget cirka 2 kilometer nordost om Nacka centrum. 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 Nyckel-

vikens naturreservat. Planområdet omfattar cirka 19 800 kvadratmeter och av dessa utgör byggrätt för idrottshallar cirka 12 500 kvadratmeter.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 10 december 2019 att fördela 4,4 miljoner kronor till stadsbyggnadsprojekt idrottshallar vid Ektorpsvägen som ersätter tidigare planprojekt tennishall vid Ektorpsvägen. Beslutet innebär ett omtag i projektet för att skapa en möjlighet att omlokalisera befintliga ishallar på Järlahöjden som ett led i den framtida utvecklingen av Centrala Nacka.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen enligt huvuddragen i den mark- och vattenanvändning som anges i översiktsplanen. Det anges bland annat att en ny sporthall kan bli aktuell i området. Ett av målen är att minst 20 000 bostäder ska byggas fram till år 2030, och 15 000 nya arbetsplatser skapas. En möjlig lösning för att kunna förtäta och utveckla centrala Nacka till en stadsmiljö är att på sikt flytta befintliga ishallar på Järlahöjden. Möjliga placeringar av två ishallar på västra Sicklaön är starkt begränsade, men ett möjligt läge har identifierats vid Ektorpsvägen.

Ett annat av målen i översiktsplanen är att värna natur och vatten för rekreation och biologisk mångfald. Den natur som finns inom planområdet har bedömts ha stora naturvärden med bland annat större tallar, Skogsknipprot och Tretåig hackspett. Planförslaget innebär att naturen inom planområdet försvinner, vilket gör att planförslaget inte uppfyller kraven för att uppnå ovannämnda mål, sett enbart till planområdet. Fynden av Skogsknipprot utgör dock endast en liten del av artens förekomst i länet vilket gör det möjligt att flytta dessa utan att det påverkar arten i ett större sammanhang. Att området skulle kunna utgöra en häckningsmiljö för tretåig hackspett är mindre troligt på grund av störningar men kan inte uteslutas.

En avvägning har gjorts mellan de olika målen i översiktsplanen, där utvecklingen av västra Sicklaön med bostäder och verksamheter väger tungt. Konsekvenserna för naturmiljön är negativa framför allt för själva planområdet. Konsekvenserna blir dock mindre när planområdet sätts i ett större sammanhang, Tretåig hackspett och Skogsknipprot finns representerade på fler platser inom kommunen och länet. Den sammanvägda bedömningen är därför att planförslaget kan genomföras trots påvisade konsekvenser på naturvärdena. Nacka kommun gör bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas då det genom skötselåtgärder finns möjlighet att tillse att växt- och djurlivet kan fortleva i närliggande naturområde.

Planområdet

Planområdet omfattar knappt 20 000 kvadratmeter och består idag av äldre skog som har lämnats som en buffertzon mellan Värmdöleden och bebyggelsen i norr samt till Nyckelvikens naturreservat. Området har generellt höga naturvärden och en rik flora och fauna med flera rödlistade arter samt andra naturvårdsarter som indikerar värdefulla skogsmiljöer.

En gång- och cykelstig med grusbeläggning från Ektorpsvägen leder in på området i östvästlig riktning och ansluter till övriga leder och motionsspår inom naturreservatet. Området är mycket påverkat av buller från Värmdöleden.

Planförslaget

Detaljplanen möjliggör uppförande av byggnader inrymmande idrottsverksamhet. I väster, längs Värmdöleden, finns en byggrätt om cirka 6220 kvadratmeter, och längs Ektorpsvägen i öster finns en byggrätt om cirka 6275 kvadratmeter. På byggrätten i väster föreslås en idrottshall för tennis och padeltennis, och på den östra byggrätten föreslås en byggnad innehållande två ishallar. Utredningar som ligger till grund för planförslaget utgår från detta scenario för att möjliggöra beräkningar, identifiera behov samt för att kunna göra nödvändiga avvägningar.

Hallbyggnaden i väster för tennis och padeltennis föreslås inrymma sex tennisbanor med möjlighet till rullstolstennis, tre banor för padeltennis samt ett café/butik. Byggnadens längd mot Värmdöleden är cirka 150 meter, och dess bredd är cirka 40 meter. De angivna höjderna tillåter en byggnad som är cirka 15 meter hög. Parkeringsgaraget är integrerat i byggnadens arkitektur och föreslås byggas som ett slutet varmgarage med minst 24 platser. Garaget ligger i samma nivå som parkeringsytan utanför byggnaden med cirka 44 platser.

I planområdets östra del ges möjlighet till en byggnad inrymmande två ishallar, en av typen träningshall och en av typen publikhall, inklusive funktioner för logistik, spelare och publik. De två ishallarna rymms inom byggrätten om de placeras rätvinkligt intill varandra. Mot parkeringen i sydväst föreslås en entréhall, omklädnings-, teknik- och soprum i en eller flera lägre volymer. Ytterligare teknikrum för ismaskin, kylaggregat, smältgrop med mera kan placeras längs hallarnas norra och nordvästra sida.

Eftersom två hallar sammanbyggs bildas långa fasader i flera riktningar, mest påtagligt blir detta mot entréområdet i sydväst och mot Ektorpsvägen. Särskilt fasaden mot Ektorpsvägen bör därför ges ett varierat och inbjudande intryck. Exempelvis ett spel av träribbor som bildar mönster och kastar oregelbundna skuggor kan ge fasaden variation i längdriktningen. Mot söder kan skalan brytas ned med hjälp av olika höjder på hallarna och entrébyggnaden. På grund av den stora höjdskillnaden i landskapet blir fasader som vetter mot norr väldigt höga, i synnerhet på hallen som ligger mot Ektorpsvägen. Befintlig vegetation hjälper till att ta ner skalan, men vid ett genomförande är det av stor vikt att gestaltningen av byggnaderna bidrar dels till att ta ner upplevelsen av skalan, dels till att den tillför något attraktivt till omgivningen.

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 visuellt. Likaså eftersträvas genomsiktliga 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.

Planförslaget innebär att i princip all befintlig naturmark inom planområdet ersätts med idrottshallar, parkering samt gång- och cykelväg. För att inte påverka Nyckelvikens naturreservat negativt finns planbestämmelsen n₂ som säger att mark ska möta till naturreservatet angränsande mark utan murar. Detta innebär att kvartersmarken antingen måste ligga i samma nivå som marken inom reservatet, eller att kvartersmarken möter reservatet med slänter. I en mindre del väster om entrén till den föreslagna tennishallen är detta dock inte möjligt eftersom en nödutgång behöver anordnas.

De planerade byggnaderna kommer innebära en positiv förändring för bullernivåerna i närområdet eftersom de skärmar av mot bullret från Värmdöleden. Med tanke på att byggnaderna läggs i anslutning till reservatet och att en av entréerna till reservatet går genom detaljplaneområdet, är det ändå viktigt att planera fläktar och annat som kan bullra så att det inte stör inne i naturreservatet.

Dagvattenhanteringen har utretts i två dagvattenutredningar, beroende på att området har utökats efterhand. I detaljplaneförslaget ingår så mycket dagvattenåtgärder som är möjligt i form av växtbäddar, träd med skelettjord, krossdike och underjordiskt magasin. Planområdet har dock en mycket begränsad yta vilket gör det svårt att planera in mer omfattande åtgärder. För att totalt sett få en bra vattenkvalitet projekteras en damm utanför planområdet som kraftigt reducerar samtliga beräknade föroreningar till recipienten. Detta gör att detaljplanens genomförande inte motverkar miljö kvalitetsnormen för Skurusundet. Dammen är en förutsättning för att detaljplanen ska kunna genomföras. Utbyggnad och drift av de dagvattenanläggningar som betjänar planområdet finansieras av de verksamheter som ska skapas inom planområdet och frågor ska hanteras inom ramen för den gemensamhetsanläggning som ska bildas samt exploatering- eller markgenomförandeavtal. En kostnadskalkyl ska tas fram innan antagande av detaljplanen.

Nacka kommun gör bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas då det genom skötselåtgärder finns möjlighet att tillse att växt- och djurlivet kan fortleva i närliggande naturområde. De skötselåtgärder som föreslås är: antal granar i Nyckelvikens naturreservat ringbarkas för att gynna den tretåiga hackspetten, flytt av Skogsknipprot till en liknande växtplats i naturreservatet samt placera ut död ved i reservatet för att gynna arter som söker föda i död ved. Det finns även en möjlighet att reglera detaljplanen så att växtbaserade tak placeras på delar av byggrätterna för att gynna spridningssambandet.

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av gång- och cykelväg inom planområdet och parkeringsplats utmed Ektorpsvägen för uppställning av bussar.

Inkomna synpunkter under samråd och granskning

Under samrådet, som hölls 8 november 2016 till 30 november 2016 framförde Länsstyrelsen och Trafikverket att Trafikverket har identifierat ett behov av att bredda Värmdöleden i framtiden. Flera remissinstanser däribland Länsstyrelsen påtalade att planområdet har höga naturvärden och ifrågasatte planens lämplighet. Länsstyrelsen bedömde även att ett genomförande av planförslaget, i dess dåvarande utformning, resulterar i att den gröna infrastrukturen och dess samband fragmenteras. Länsstyrelsen och naturskyddsföreningen i Nacka påtalade att det i Artportalen finns en observation av sju exemplar av skogsknipprot vilken tillför familjen orkidéer inom planområdet. Ett par synpunkter inkom från boende i området som ansåg att man bör försöka arbeta med bullerdämpande åtgärder för att minska bullret från Värmdöleden i samband med detaljplanen. Efter plansamrådet togs en uppdaterad riskutredning fram och en utredning om Skogsknipprotens bevarandestatus.

Ett år förflöt mellan samråd och granskning på grund av flera faktorer. Därtill behövdes ytterligare utredningar för dagvatten, kompensationsåtgärder för förlorade naturvärden tas fram liksom ett omtag inför granskningen då exploatören tog in en ny arkitekt.

Under granskningstiden som varade 8 december till 15 januari 2018, har det främst inkommit synpunkter från remissinstanser men även från två fastighetsägare utanför planområdet. Länsstyrelsen bedömde att planförslaget riskar att leda till att miljö kvalitetsnormer för vatten inte följs och att ytterligare dagvattenåtgärder därför krävs. Föroreningsbelastningen bedöms öka efter exploateringen vilket kan få till följd att Länsstyrelsen tar upp planen för prövning och att planen upphävs om detta inte hanteras inför antagandet. Länsstyrelsen påtalade även att planen berör ett område med höga naturvärden och att Länsstyrelsen ställer sig positiv till de kompensationsåtgärder kommunen föreslår men att åtgärderna långt ifrån kompenserar för de höga naturvärden som förloras om planen genomförs. Länsstyrelsen framhöll även att planområdet utgör en viktig spridningskorridor och att genomförande av planförslaget riskerar att den gröna infrastrukturen fragmenteras. Nacka miljövårdsråd anser att planområdet borde ha ingått i reservatet och att bebyggelseförslaget blockerar gångvägen in i reservatet. Nacka miljövårdsråd menar även att det troligen är omöjligt att genomföra planen utan att naturreservatet skadas. Naturskyddsföreningen i Nacka kritiserar att planen hanteras med standardförfarande och vidhåller att planen har ett stort allmänintresse och berör ett område med höga naturvärden.

Efter granskningen har Länsstyrelsen meddelat att dispens från artskyddsförordningen för flytt av orkidéer av arten skogsknipprot som finns inom planområdet inte krävs. Orsaken till detta är att Länsstyrelsen konstaterar att skogsknipprot inte är rödlistad och att de nu

aktuella fynden av skogsknipprot endast utgör en liten del av artens förekomst i länet, det vill säga att den har en gynnsam bevarandestatus. Vid genomförande av planen kan därför skogsknipprot flyttas till en lämplig plats i reservatet. Uppdaterade utredningar har gjorts för: dagvatten, risk och trafik och parkering. En ny naturvärdesinventering, artinventering, bullerutredning och solstudie har även tagits fram.

Inkomna synpunkter i sig har inte föranlett justeringar i planförslaget. Däremot har det utökade uppdraget att pröva ytterligare idrottshallar inneburit större revideringar av planförslaget, bland annat en utökning av planområdet. Förändringarna innebär att planförslaget behöver ställas ut på en ny granskning. I arbete med att få till en inplacering av idrotts-hallarna har dock inkomna synpunkter varit i åtanke

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 miljöredovisning 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 entréplanen i de byggnader som uppförs 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 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

Granskning 2	augusti 2020 – oktober 2020
Kommunfullmäktiges antagande	1:a kvartalet 2021
Laga kraft tidigast*	1:a kvartalet 2021
Utbyggnad*	2021-

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av detaljplanen förväntas generera ett underskott till Nacka kommun. För stadsbyggnadsprojektet har en budget om 4,4 miljoner kronor beviljats. 1,8 miljoner kronor av dessa har arbetats upp och utgörs av kostnader för detaljplanearbete samt utredningar kopplade till nya ishallar.



Konsekvenser för barn

Ett genomförande av detaljplanen innebär ett tillskott av hallar för olika idrottsverksamheter. 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 idrottshallarna vid Ektorpsvägen både med kollektivtrafik och med cykel vilket är positivt eftersom fler då har möjlighet att ta sig dit.

En negativ konsekvens av att placera idrottshallarna vid Ektorpsvägen är att ungdomar som idag utövar idrott i ishallarna på Järlahöjden får längre sträcka mellan skola/gymnasium/fritidsgård och idrotten.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
 - Bilaga 1: illustrationsplan
 - Bilaga 2: sektioner
- Granskningsutlåtande
- Illustrationsplan

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

Susanne Werlinder
Planchef
Planenheten

Emma Castberg
Gruppchef Nacka stad
Planenheten

Anna Ellare
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Idrrottshallar vid Ektorpsvägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Detaljplan, planuppdrag	2015-12-09	MSN	
✓	Detaljplan, samråd	2016-10-31	Planchef	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, tillstyrkan		MSN	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

