

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2022-03-25

## TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2019/1136

Standardförfarande

# Detaljplan för Idrottshall 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 byggnad för idrottsverksamhet. En hallbyggnad för tennis och padeltennis med tillhörande verksamheter såsom café/butik föreslås, men typ av idrottsverksamhet regleras inte av detaljplanen. Planområdet, del av fastigheten Sicklaön 41:2 med flera, är beläget cirka två kilometer nordost om Nacka centrum. Planområdet omfattar cirka 14 300 kvadratmeter och av dessa utgör byggrätt för idrottshallar cirka 6 500 kvadratmeter.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen enligt huvuddragen i den mark- och vattenanvändning som anges i översiktsplanen. 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.

Genomförandet av detaljplanen förväntas på kort sikt generera ett ekonomiskt underskott till stadsbyggnadsprojektet. Kostnaderna för kommunen utgörs främst av inlösen av mark, kostnader för detaljplanearbete och utredningar. Intäkterna i stadsbyggnadsprojektet utgörs av tomträttsavgäld som på längre sikt förväntas täcka kommunens utgifter och slutligt generera ett överskott till kommunen.

Under samrådet, som hölls under 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 (granskning 1) som varade under december 2017 och 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 påtalade att planen berör ett område med höga naturvärden och att de 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 granskning 1 föranledde i sig inga justeringar i planförslaget. Däremot utökades uppdraget att pröva ytterligare idrottshallar (ishallar) varför planförslaget behövde ställas ut på en ny granskning, granskning 2.

Under granskningstiden, granskning 2, som varade 21 augusti till 1 oktober 2020 inkom synpunkter från remissinstanser men även från ett stort antal boende i närområdet. Länsstyrelsen framförde att ett genomförande av planförslaget medför en risk för att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte följs, och att det till nästa planskede behöver framgå att dammen som slutligen anläggs är dimensionerad för allt tillkommande dagvatten samt att den totala reningen i dammen är tillräcklig. Länsstyrelsen efterfrågade att planbeskrivningen kompletteras gällande bevarandestatus för tretåig hackspett och mindre hackspett. Länsstyrelsen ansåg att det är positivt att kommunen avser vidta kompensationsåtgärder likt skötselåtgärder i angränsande naturreservat.

Inkomna synpunkter i övrigt har till största delen berört konsekvenserna av de två ishallarna. Det rör sig framför allt om påverkan på värdefull naturmiljö, ökade trafikflöden och parkeringsproblematik. Efter granskning 2 har beslut tagits att ishallarna ska tas bort från förslaget, och att detaljplanen endast ska möjliggöra en idrottshall (tennis- och padelhallen). Planförslaget har justerats utefter denna förutsättning och dagvattenutredning, riskutredning samt bullerutredning har reviderats. Ändringarna i planförslaget är stora varför detaljplanen kommer att ställas ut för granskning ytterligare en gång, granskning 3.

## Ärendet

### *Planens syfte*

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.

Den föreslagna idrottshallen ligger i direkt anslutning till Nyckelvikens naturreservat och nära befintlig bostadsbebyggelse. Byggnaden ska utformas med omsorg och ska upplevas väl gestaltad i kvalitativt material och i naturnära kulörer så att byggnaden smälter in väl i omgivningen.

Byggnaden ska ges en variationsrik fasad med en gestaltning som visuellt bryter upp den stora volymen.

#### *Planområdet*

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 buffertzonen mellan Värmdöleden och Nyckelvikens naturreservat. Planområdet omfattar cirka 14 300 kvadratmeter och av dessa utgör byggrätt för idrottsverksamhet cirka 6 500 kvadratmeter.

#### *Planförslaget*

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 ovalsida tak). Byggnaden har låglutande tak och takmaterial föreslås i naturnära kulör i material som ej är reflekterande, men 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.

I och med att idrottsanläggningar i regel utgörs av stora volymer ska idrottshallen utformas med omsorg och ska upplevas väl gestaltad i kvalitativt material och i naturnära kulörer så att byggnaden smälter in väl i omgivningen. Byggnaden ska utformas med en variationsrik fasad med en gestaltning som visuellt bryter upp den stora volymen. Likaså eftersträvas genomskinliga fasadpartier i entréplanet. Följande gestaltning styrs genom bestämmelser på detaljplanekartan:

- Byggnaden ska utformas med omsorg och ska upplevas väl gestaltad med kvalitativa material med till exempel inslag av trä.
- Fasad och tak ska utföras i dova naturnära kulörer och i material som ej är reflekterande med hänsyn till närheten invid naturreservatet.
- Byggnaden ska ges en variationsrik fasad med en gestaltning som visuellt bryter upp den stora och långa volymen.
- Fasader ska i entrépartier och där verksamheten så tillåter vara uppglasade.

För att inte påverka Nyckelvikens naturreservat negativt finns planbestämmelsen n<sub>2</sub> 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 ska möta reservatet med slänter.

Mot norr samt mot naturreservatet i nordväst planläggs marken som natur, detta för att skapa en skyddszon dels mot reservatet dels mot den befintliga bostadsfastigheten vid Bråvallavägen samt

tillskapa yta för gångstig. Gångstigen leder från Ektorpsvägen till det så kallade gula spåret i naturreservatet. Den del av gula spåret som idag går där idrottshallen föreslås, och som ligger utanför reservatsgränsen, kommer att ledas om.

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 till stor del försvinner. Fynden av Skogsknipprot utgör 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 från Värmdöleden men kan inte uteslutas.

Vid ett genomförande av planen är det svårt att bibehålla de höga naturvärdena inom de delar av planområdet som utgör kvartersmark eller kompensera för de biologiska och ekologiska förlusterna. De främsta skötselåtgärderna för att gynna den tretåiga hackspetten är att död ved bör lämnas i större mängder och träd tillåtas dö för att skapa en kontinuerlig tillgång på livsmiljöer. Möjligheter för åtgärder som gynnar tretåig hackspett kan genomföras i det angränsande naturreservatet.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen enligt huvuddragen i den mark- och vattenanvändning som anges i översiktsplanen. 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.

#### *Inkomna synpunkter under samråd, granskning 1 och granskning 2*

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 tillhör familjen orkidéer inom planområdet. Efter plansamrådet togs en uppdaterad riskutredning fram och en utredning om skogsknipprotens bevarandestatus.

Ett år förflöt mellan samråd och granskning bland annat på grund av att ytterligare utredningar för dagvatten, kompensationsåtgärder för förlorade naturvärden behövdes tas fram.

Under granskningstiden, granskning 1, som varade 8 december 2017 till 15 januari 2018, inkom främst synpunkter från remissinstanser men även från två fastighetsägare utanför planområdet.

Länsstyrelsen bedömde att planförslaget riskerar att leda till att miljö kvalitetsnormer för vatten inte följs och att ytterligare dagvattenåtgärder därför krävs. Föroreningsbelastningen bedöms öka efter exploateringen vilket kunde 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 ställde 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 ansåg att planområdet borde ha ingått i reservatet och att bebyggelseförslaget blockerar gångvägen in i reservatet. Nacka miljövårdsråd menade 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 granskning 1 konstaterade Länsstyrelsen att skogsknipproten inte är rödlistad och att de aktuella fynden av skogsknipprot endast utgör en liten del av artens förekomst i länet. Vid genomförande av planen kan därför skogsknipproten flyttas till en lämplig plats i reservatet.

Inkomna synpunkter i granskning 1 föranledde i sig inga justeringar i planförslaget. Däremot utökades uppdraget att pröva ytterligare idrottshallar (ishallar) vilket innebar större revideringar av planförslaget, bland annat en utökning av planområdet. Förändringarna innebär att planförslaget behövde ställas ut på en ny granskning, granskning 2. Inför granskning 2 uppdaterades utredningar för dagvatten, risk och trafik samt parkering. En ny naturvärdesinventering, artinventering, bullerutredning och solstudie togs också fram.

Under granskningstiden, granskning 2, som varade 21 augusti till 1 oktober 2020 inkom synpunkter från remissinstanser men även från ett stort antal boende i närområdet. Länsstyrelsen framförde att ett genomförande av planförslaget medför en risk för att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte följs, och att det till nästa planskede behöver framgå att dammen som slutligen anläggs är dimensionerad för allt tillkommande dagvatten samt att den totala reningen i dammen är tillräcklig. Detta för att planområdet ska bidra till att föroreningsmängderna inte ökar till Bastusjön och att miljö kvalitetsnormerna nås i vattenförekomsten. Länsstyrelsen efterfrågade att planbeskrivningen kompletteras med en bedömning av hur detaljplanens genomförande kommer att påverka bevarandestatusen för tretåig hackspett. Likaså menar länsstyrelsen att planbeskrivningen bör kompletteras med en bedömning av arten mindre hackspetts bevarandestatus på lokal, biogeografisk nivå samt eventuell nationell nivå, samt hur bevarandestatusen kommer att påverkas om detaljplanen genomförs. Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen avser vidta kompensationsåtgärder likt skötselåtgärder i angränsande naturreservat.

Inkomna synpunkter i övrigt har till största delen berört konsekvenserna av de två ishallarna. Det rör sig framför allt om påverkan på värdefull naturmiljö, ökade trafikflöden och parkeringsproblematik. Efter granskning 2 har beslut tagits att ishallarna ska tas bort från förslaget, och att detaljplanen endast ska möjliggöra en idrottshall (tennis- och padelhallen). Planförslaget har justerats utefter denna förutsättning och dagvattenutredning, riskutredning samt bullerutredning har reviderats. Ändringarna i planförslaget är stora varför detaljplanen kommer att ställas ut för granskning ytterligare en gång, granskning 3.

#### *Behovsbedömning*

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### **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 tillskapa en trygg och samtidigt attraktiv miljö krävs att entrépartier får fasader med stora uppglasade partier, där så är möjligt. 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**

Granskning 3	april – maj 2022
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2022
Laga kraft tidigast*	4:e kvartalet 2022
Utbyggnad	2023-

\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas

### **Ekonomiska konsekvenser**

Genomförandet av detaljplanen förväntas på kort sikt generera ett ekonomiskt underskott till stadsbyggnadsprojektet. Kostnaderna för kommunen utgörs främst av inlösen av mark, kostnader för detaljplanearbete och utredningar. Intäkterna i stadsbyggnadsprojektet utgörs av tomträttsavgäld som på längre sikt förväntas täcka kommunens utgifter och slutligen generera ett överskott till kommunen.

Stadsbyggnadsprojekt har hittills tilldelats medel om 6,4 miljoner kronor för att täcka kostnader för utredningar och nedlagd tid. Stadsbyggnadsprojektet avser att söka ytterligare medel om cirka 16 miljoner kronor i genomförandebeslutet som tas i samband med detaljplanens antagande. Genomförandebeslutet ska framför allt täcka kostnaden för markköp om cirka 15,5 miljoner kronor men också projektgruppens nedlagda tid.

### **Konsekvenser för barn**

Ett genomförande av detaljplanen innebär ett tillskott av en hall för idrottsverksamhet. Det finns goda möjligheter att ta sig till idrottshallen vid Ektorpsvägen 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 2
- Illustrationsplan

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

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Anna Ellare  
Planarkitekt  
Planenheten

## Översikt Idrottshall vid Ektorpsvägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, planuppdrag	2015-12-09	MSN	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2016-10-31	Planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, yttrande, samråd	2016-12-13	KS	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning	2017-12-06	MSN	
<input checked="" type="checkbox"/>	Konvertering till stadsbyggnadsprojekt	2019-12-10	KSSU	Beslut om budget för att utöka planen till att innehålla ishallar
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning 2	2020-06-03	MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning 3		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		KF	

