

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2022-03-30

## TJÄNSTESKRIVELSE

MSN 2021/3

Standardförfarande

# Detaljplan för tennishall vid Samskolevägen, del av fastigheten Tattby 38:1 i Saltsjöbaden

## Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

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

## Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att tillskapa ytor för idrottsändamål för att möjliggöra en tillbyggnad av befintlig tennisanläggning inom skolområdet för Saltsjöbadens samskola. Ytorna för idrottsändamål ska i mötet med omkringliggande naturmark anpassas till denna. Föreslagen byggnad ska utformas så att den skapar en god helhetsverkan med den kringliggande miljön.

Befintlig parkering och fotbollsplan inom planområdet flyttas. Nya parkeringsplatser tillkommer i anslutning till tennisanläggningen genom att ytor disponeras om inom skolområdet, inom och utanför planområdet.

Förslaget har varit utskickat på samråd under oktober-december 2021. Under samrådet har synpunkter inkommit från Länsstyrelsen avseende miljö kvalitetsnormer för vatten, naturmiljö och artskydd. Lantmäterimyndigheten i Nacka har haft synpunkter gällande rätt till utfart. Natur- och trafiknämnden har haft synpunkter avseende trafik och trafiksäkerhet. Fritidsnämnden har haft synpunkter gällande trafik och parkering. Synpunkter angående trafik har även inkommit från en förening och en fastighetsägare. Efter samrådet har plankartan förtydligats avseende bestämmelser för markens anordnande och vegetation samt utformning, grundkartan har utökats så att intilliggande fastigheter Tattby 2:24 och 39:1 framgår och planbeskrivningen har

kompletterats avseende frågor om miljö kvalitetsnormer för vatten, parkering, trafik, utfart, naturmiljö och artskydd. Parkeringsutredningen har fördjupats.

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

Detaljplanens genomförande påverkar kommunens investeringsmedel om totalt 5 miljoner kronor för ersättning av fotbollsplanen samt övriga nödvändiga åtgärder för att möjliggöra en tillbyggnad av tennisanläggningen i Tattby. Saltsjöbadens Lawntennisklubb ska stå för samtliga kostnader hänförliga till tillbyggnaden, detaljplanearbetet, kommunens anläggande och iordningsställande av ny parkeringsyta samt flytt av återvinningsbehållarna. Detaljplanens genomförande bedöms inte öka driftkostnader för kommunen.

## Ärendet

Detaljplanen syftar till att tillskapa ytor för idrottsändamål för att möjliggöra en tillbyggnad av befintlig tennisanläggning. Ytorna för idrottsändamål ska i mötet med omkringliggande naturmark anpassas till denna. Föreslagen byggnad ska utformas så att den skapar en god helhetsverkan med den kringliggande miljön.

Planområdet är beläget cirka en kilometer sydost om Saltsjöbadens centrum inom skolområdet för Saltsjöbadens samskola. Området gränsar i söder mot Tattby naturreservat, i väster mot befintlig ishall och i nordost mot befintlig tennishall och Samskolevägen.

Planförslaget reglerar en byggrätt som omfattar befintlig byggnad och utbyggnaden. Utbyggnaden av tennishallen innebär att två nya tennisbanor och två nya padelbanor kan tillkomma. Bebyggelsen regleras även med en högsta nockhöjd på 13 meter. För att skapa en god helhetsverkan med den kringliggande miljön är det betydelsefullt att föreslagen utbyggnad utformas med fasader i naturnära kulörer, samt att taket utförs i dova naturnära kulörer som ej är reflekterande. Detta regleras med en utformningsbestämmelse på plankartan. Då planerad utbyggnad angränsar till Tattby naturreservat regleras placering av bebyggelsen med en planbestämmelse som innebär att marken inte får bebyggas. Detta för att hålla en buffertzona till naturreservatet och minska bebyggelsens påverkan på befintliga träd och vegetation. Ytorna för idrottsändamål ska i mötet med omkringliggande naturmark anpassas till denna.

Under planarbetet har frågor gällande trafik och parkering inom området utretts. Området angörs via Samskolevägen från Skyttevägen. Befintlig parkering och fotbollsplan inom planområdet behöver flyttas för att kunna skapa en ny byggrätt för tennishall. Befintlig parkering behöver ersättas samt utökas med anledning av utbyggnaden.

Idag finns cirka 55-60 markerade bilplatser inom skol- och idrottsområdet. Utöver dessa finns även cirka 35 bilplatser tillgängliga på grusplanen. Totalt innebär det idag cirka 94 parkeringsplatser i hela skol- och idrottsområdet. Förslaget rymmer 114 bilplatser inom skol- och idrottsområdet samt dessutom 20 bilplatser vid Tattby station, det vill säga sammantaget 134 bilplatser. De nya parkeringsplatserna förläggs i anslutning till tennisanläggningen genom att ytor disponeras om inom skol- och idrottsområdet samt vid Tattby station, se illustration nedan. Utredningen visar att antalet parkeringsplatser bedöms kunna tillgodose behovet av parkeringsplatser genom samnyttjande.

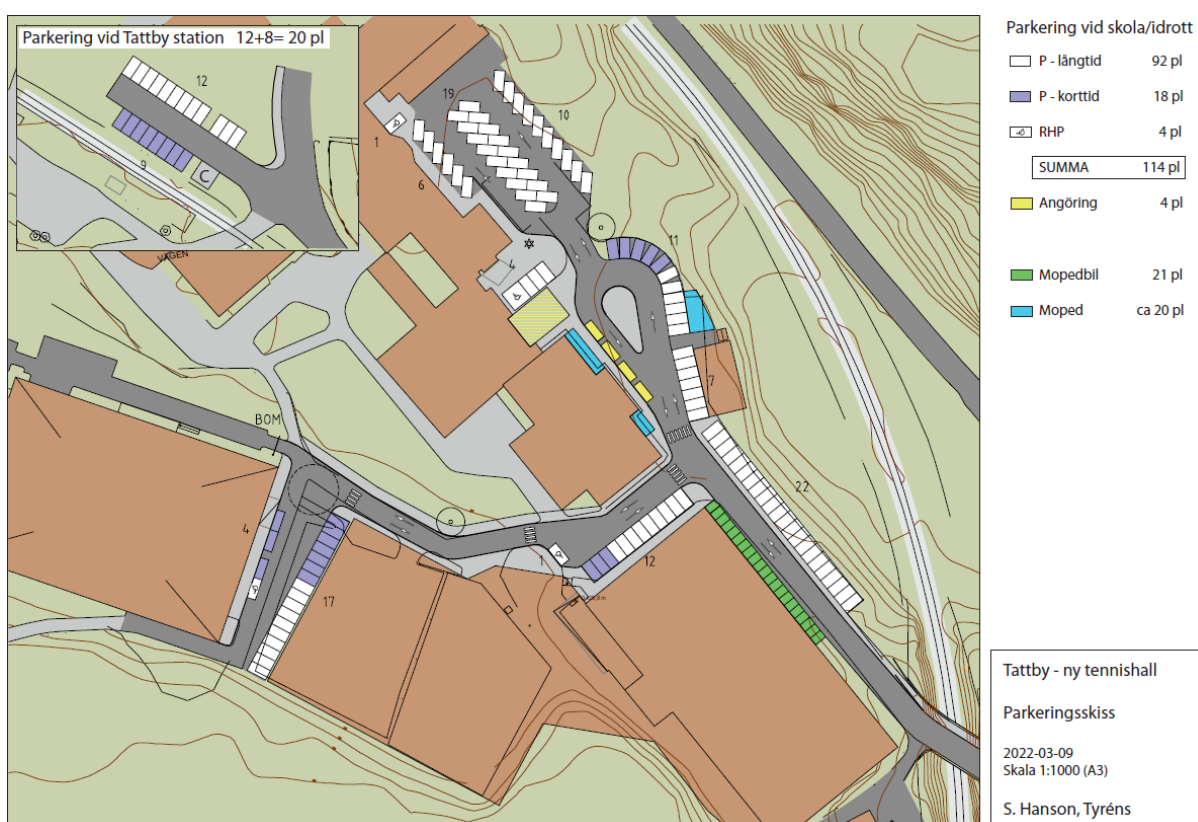


Illustration över föreslagen parkering från parkeringsutredning (Tyréns 2022-03-09)

Under planarbetet har frågor gällande dagvattenhantering och skyfall inom området utretts. Utredningen visar att frågorna kan hanteras och riktvärden klaras.

Förslaget har varit utskickat på samråd mellan 28 oktober och 2 december 2021. Under samrådet har synpunkter inkommit från Länsstyrelsen avseende miljö kvalitetsnormer för vatten, naturmiljö och artskydd. Lantmäterimyndigheten i Nacka har haft synpunkter gällande rätt till utfart. Natur- och trafiknämnden har haft synpunkter avseende trafik och trafiksäkerhet. Fritidsnämnden har haft synpunkter gällande trafik och parkering. Synpunkter angående trafik har även inkommit från en förening och en fastighetsägare. Efter samrådet har plankartan förtydligats avseende bestämmelser för markens anordnande och vegetation, grundkartan har utökats så att

intilliggande fastigheter Tattby 2:24 och 39:1 framgår och planbeskrivningen har kompletterats avseende frågor om miljö kvalitetsnormer för vatten, parkering, trafik, utfart, naturmiljö och artskydd. Parkeringsutredningen har fördjupats.

Planområdet är av begränsad omfattning och det innebär en mindre förändring jämfört med dagens markanvändning. Ytan kommer även fortsättningsvis att användas för idrottsändamål. En befintlig konstgräsplan och parkeringsyta ersätts av en ny tennishall. Andelen hårdgjord yta ökar något, men dagvattenhanterande åtgärder kommer att behöva genomföras vilket bedöms minska miljöpåverkan. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Området och dess omgivning består idag av en fotbollsplan, parkeringsytor, idrottshallar samt en skola och förskola vilket innebär att området främst befolkas under dagtid. Det innebär att området kan upplevas otryggt under kvällar och nätter då färre rör sig inom området och den sociala kontrollen minskar. Förändringen av det aktuella planområdet från en öppen yta bestående av en fotbollsplan och en parkeringsyta till en idrottshall ställer krav på byggnaden för att den inte ska upplevas som för sluten och anonym. För att bidra till att skapa trygghet i området och runt omkring är det också viktigt att gatumiljön är väl belyst och att hög vegetation utmed vägar och gångvägar undviks. Många av trygghetsfrågorna är inte planfrågor utan frågor för genomförande- och bygglovsskedet, och framför allt för det framtida underhållet.

### **Tidplan**

Granskning	april-maj 2022
Antagande	augusti 2022

### **Ekonomiska konsekvenser**

Saltsjöbadens Lawntennisklubb planerar för en tillbyggnad av tennisklubbens tennisanläggning i Tattby. För att möjliggöra tillbyggnaden av tennisanläggningen har kommunen och Saltsjöbadens Lawntennisklubb kommit överens om förutsättningarna för projektet i ett avtal som reglerar ansvar, finansiering och genomförande av projektet. I avtalet framgår dels att kommunen ska driva en planprocess för att ändra befintlig detaljplan, dels att kommunen ska ansvara för att

anlägga en ny fotbollsplan, nya parkeringsplatser samt flytta ett antal återvinningsbehållare. Saltsjöbadens Lantennisklubb ska ansvara för samtliga arbeten hänförliga till uppförandet av tillbyggnaden och ska stå samtliga kostnader för tillbyggnaden, detaljplanearbetet, ny parkeringsyta samt flytt av återvinningsbehållarna. Den nya fotbollsplanen ska till hälften bekostas av tennisklubben, upp till ett belopp om 2,5 miljoner kronor. Kommunfullmäktige har i beslut den 16 november 2020 § 343, beslutat om investeringsmedel för ersättning av fotbollsplanen samt övriga nödvändiga åtgärder för att möjliggöra en tillbyggnad av tennisanläggningen i Tattby.

Kommunen och tennisklubben avser att komma överens om upplåtelseformen för marken i ett separat upplåtelseavtal. Marken kan upplåtas med arrende alternativ tomträtt. Om kommunen och Saltsjöbadens Lawntennisklubb överenskommer om en tomträttsupplåtelse behöver marken styckas av och en ny fastighet bildas.

Detaljplanens genomförande bedöms inte öka driftkostnader för kommunen.

## Konsekvenser för barn

Planförslaget är positivt ur ett barnperspektiv då barn ges en större möjlighet att nyttja platser för undervisning, motion, och lek. Det i sin tur bidrar till barnets rätt till utveckling samt bästa möjliga hälsa. Tillbyggnaden av tennisanläggningen ökar tillgången och möjligheten för barn att spela racketsport i Nacka kommun. Då den befintliga fotbollsplanen ska ersättas av ny fotbollsplan inom skolområdet kommer utbyggnaden av tennisanläggningen varken att påverka eller hindra barns möjlighet till lek och aktivitet.

## Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Planbeskrivning
- Plankarta

Susanne Werlinder  
Planchef  
Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka  
Planenheten

Kristina Källqvist  
Planarkitekt  
Planenheten

## Översikt Tennishall vid Samskolevägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Planuppdrag	2021-02-17	MSN	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplaneavtal	2021-02-09	Planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2021-10-20	MSN	Information om samråd
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2021-10-25	Planchef	Delegationsbeslut
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		MSN	

