

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2022-08-12

TJÄNSTESKRIVELSE

MSN 2021/3

Standardförfarande

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

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

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. Planområdet är beläget cirka en kilometer sydost om Saltsjöbadens centrum.

Planförslaget reglerar en bygg rätt 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. Befintlig parkering och fotbollsplan inom planområdet flyttas. Nya parkeringsplatser tillkommer i anslutning till tennisanläggningen genom att ytor disponeras om inom skolområdet, både inom och utanför planområdet.

Förslaget var utskickat på samråd under oktober-december 2021. Under samrådet inkom synpunkter från Länsstyrelsen avseende miljö kvalitetsnormer för vatten, naturmiljö och artskydd. Lantmäterimyndigheten i Nacka framförde synpunkter gällande rätt till utfart. Natur- och trafiknämnden hade synpunkter avseende trafik och trafiksäkerhet. Fritidsnämnden hade synpunkter gällande trafik och parkering. Efter samrådet förtydligades plankartan avseende bestämmelser för markens anordnande och vegetation samt utformning, grundkartan utökades så att intilliggande fastigheter Tattby 2:24 och 39:1 framgår och planbeskrivningen kompletterades

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

Förslaget var utskickat på granskning mellan 28 april 2022 och 24 maj 2022. Under granskningen har synpunkter inkommit från Länsstyrelsen avseende miljö kvalitetsnormer för vatten. Nacka miljövårdsråd har haft synpunkter avseende bland annat trafik och lokaler. En förening och en fastighetsägare har haft synpunkter på trafik och parkering. Efter granskningen har text i planbeskrivningen justerats avseende återvinningsstation. Befintlig återvinningsstation behöver förflyttas, det finns olika alternativ som utreds.

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. Planarbetet har fram till antagandet kostat cirka 670 000 kronor.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 20 april 2022, § 64 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

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 närmast naturreservatet 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 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.

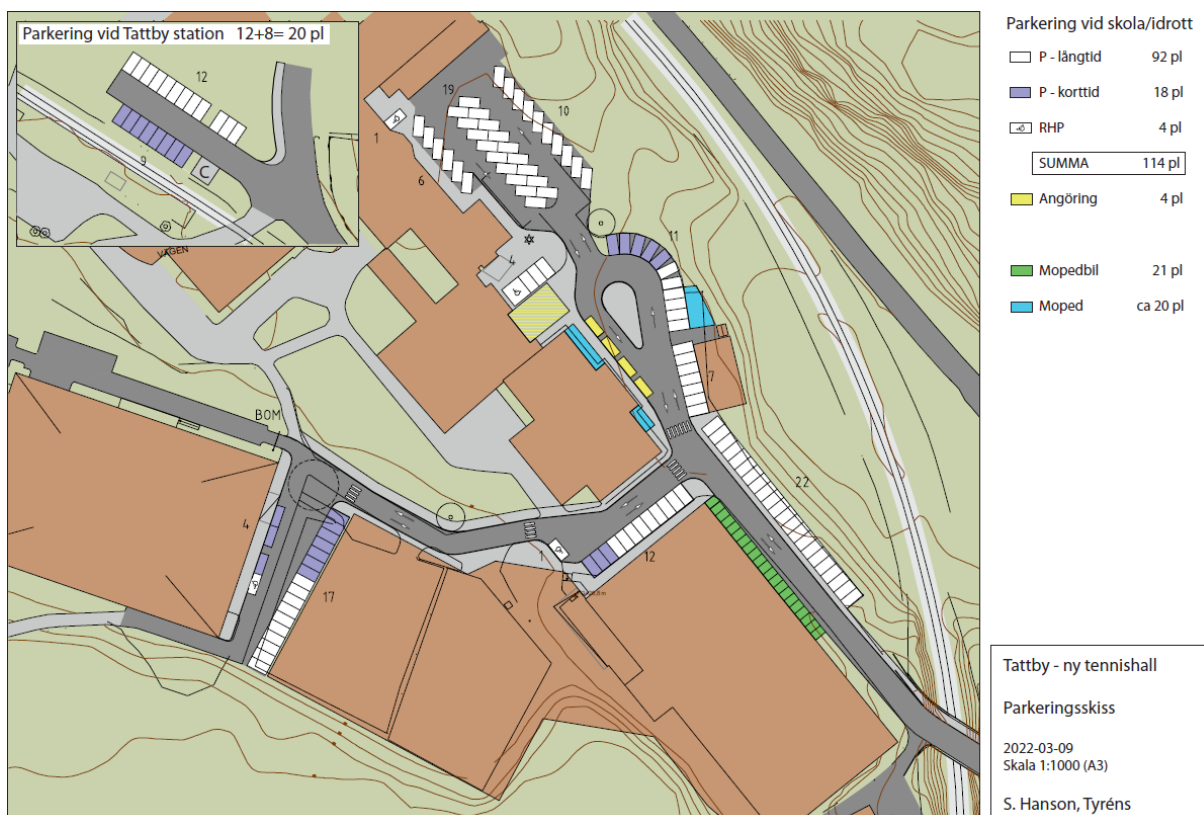


Illustration över föreslagen parkering från parkeringsutredning (Tyréns 2022-03-09)

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

Förslaget var utskickat på samråd under oktober-december 2021, sammanlagt 5 veckor. Under samrådet inkom synpunkter från Länsstyrelsen avseende miljö kvalitetsnormer för vatten, naturmiljö och artskydd. Lantmäterimyndigheten i Nacka framförde synpunkter gällande rätt till utfart. Natur- och trafiknämnden hade synpunkter avseende trafik och trafiksäkerhet. Fritidsnämnden hade synpunkter gällande trafik och parkering. Efter samrådet förtydligades plankartan avseende bestämmelser för markens anordnande och vegetation samt utformning, grundkartan utökades så att intilliggande fastigheter Tattby 2:24 och 39:1 framgår och planbeskrivningen kompletterades avseende frågor om miljö kvalitetsnormer för vatten, parkering, trafik, utfart, naturmiljö och artskydd. Parkeringsutredningen fördjupades.

Förslaget var utskickat på granskning mellan 28 april 2022 och 24 maj 2022, sammanlagt cirka 4 veckor. Under granskningen har synpunkter inkommit från Länsstyrelsen avseende miljö kvalitetsnormer för vatten. Nacka miljövårdsråd har haft synpunkter avseende bland annat trafik och lokaler. En förening och en fastighetsägare har haft synpunkter på trafik och parkering. Efter granskningen har text i planbeskrivningen justerats avseende återvinningsstation.

Befintlig återvinningsstation behöver förflyttas och det finns olika alternativ som utreds. Återvinningsstationen föreslås flyttas till Saltsjöbadens IP. Ett bygglov för återvinningsstation vid Saltsjöbadens IP har överklagats. Vinner bygglovet inte laga kraft, det vill säga att denna föreslagna plats inte är möjlig samt andra nu prövade alternativa platser inte är gångbara, så kommer återvinningsstationen att utgå och hänvisning ske till Igelboda, eller annan sorteringsstation.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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 har undersökts under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 20 april 2022, § 64 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

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.

Planarbetets bedrivande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet den 17 februari 2021, § 34.

Planförslaget har hanterats med standardförfarande. Förslaget har varit utskickat på samråd under oktober-december 2021 och på granskning under april-maj 2022.

Tidplan

Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	31 augusti 2022
Laga kraft tidigast*	september 2022

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.*

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 Lawntennisklubb ska ansvara för samtliga arbeten hänförliga till uppförandet av tillbyggnaden och ska stå samtliga kostnader för tillbyggnaden, detaljplanarbetet, 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 alternativt med tomträtt. Om

kommunen och Saltsjöbadens Lawntennisklubb överenskommer om en tomträtsupplåtelse behöver marken styckas av och en ny fastighet bildas.

Detaljplanens genomförande bedöms inte öka driftkostnader för kommunen.

Planarbetet har fram till antagandet kostat cirka 670 000 kronor. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

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
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Kristina Källqvist
Planarkitekt
Planenheten

Översikt över detaljplanarbetets kostnader

Tabellen nedan redovisar översiktligt de preliminära kostnaderna för planarbetet fram till antagandet.

Aktivitet	Kostnad
Personalkostnader	654 000 kr
Grundkarta	8 000 kr
Fastighetsförteckning	8 000 kr
Preliminär plankostnad fram till antagande	670 000 kr