

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



Figur 1. Kartan visar området avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun som området ligger.

Sammanfattning

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. Planområdet omfattar en fotbollsplan i konstgräs, en grusad parkeringsyta, vegetation som angränsar mot Tattby naturreservat samt en tennishall som rymmer två tennisbanor och en kafeteria. Tennishallen sköts av Saltsjöbadens Lawn Tennisklubb som arrenderar ett markområde inom kommunens fastigheter Tattby 38:1 och Tattby 2:6 för tennisanläggningen. Planområdet omfattar cirka 8000 kvadratmeter och berörs av stadsplan S185 och detaljplan DP72.

Syftet med detaljplanen är 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. Då planerad utbyggnad angränsar till Tattby naturreservat regleras placering av bebyggelsen med prickmark som innebär att marken får inte förses med byggnad. Detta för att hålla ett avstånd till naturreservatet och minska bebyggelsens påverkan på befintliga träd och vegetation.

Detaljplanen bedrivs med standardförfarande. Planenheten gör bedömningen att detaljplanen är av begränsad omfattning, saknar större allmänintresse och inte innebär betydande miljöpåverkan. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 5 år. Planarbetet bekostas av Nacka kommun, enheten för fastighetsförvaltning i egenskap av fastighetsägare. Planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Planens syfte och bakgrund	4
Syfte	4
Bakgrund	4
Planhandlingar och underlag	4
Plandata och tidigare ställningstaganden.....	4
Läge, areal & markägoförhållande	4
Statliga och regionala intressen.....	5
Kommunala intressen	7
Undersökning om betydande miljöpåverkan	8
Förutsättningar och planförslag	8
Bebyggelse	8
Teknisk infrastruktur.....	11
Störningar och risker	14
Markens beskaffenhet	15
Dagvatten	16
Skyfall	18
Så genomförs planen	19
Organisatoriska frågor.....	20
Ansvarsfördelning.....	20
Avtal	20
Tekniska frågor.....	21
Fastighetsrättsliga frågor.....	21
Ekonomiska frågor	22
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	23
Miljökonsekvenser	23
Sociala konsekvenser.....	23
Ekonomiska konsekvenser	24
Fastighetskonsekvensbeskrivning	24
Medverkande i planarbetet.....	25

Planens syfte och bakgrund

Syfte

Syftet med detaljplanen är 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.

Bakgrund

Saltsjöbadens Lawn Tennisklubb arrenderar ett markområde inom kommunens fastigheter Tattby 38:1 och Tattby 2:6 för en tennisanläggning. För att möta en ökad efterfrågan på racketsport har tennisklubben sedan flera år planerat för en tillbyggnad av anläggningen. Tillbyggnaden förutsätter att tennisklubben får tillgång till markområdet, i anslutning till befintligt arrendeområde.

Planhandlingar och underlag

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 17 februari 2021. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Dagvattenutredning (*Structor 2021-09-08, rev. 2022-03-11*)
- Förslag till åtgärder för förbättrad ekologisk status i Neglingeviden och Vårgårdssjön (*WRS 2013*).
- Bullerkartläggning 2016, uppdaterad 2019 (*Nacka kommun*).
- Tattby skola, planerad ishall. PM Geoteknik. Projekteringsunderlag (*WSP 2008-03-07*).
- Samskolan i Saltsjöbaden. Fotbollsplan. Översiktlig geoteknisk undersökning (*Scandiakonsult 1982-05-17*).
- PM Parkeringsförslag (*TLP 2021-09-14*)
- PM Parkeringsutredning (*Tyréns 2022-04-20*)

Plandata och tidigare ställningstaganden

Nedan beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

Läge, areal & markägoförhållande

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. Planområdet är en del av fastigheten Tattby 38:1 som ägs av Nacka kommun. Planområdet omfattar cirka 8000 kvadratmeter.



Figur 2. Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje anger planområdets gräns.

Statliga och regionala intressen

Nedan beskrivs de statliga och regionala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

I planområdets närhet finns Saltsjöbanan. Det riksintresset påverkas dock inte av planförslaget.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

I plan- och bygglagen görs kopplingen till miljöbalkens femte kapitel genom att den enskilda kommunen i planering och planläggning ska iaktta gällande miljö kvalitetsnormer, samt genom att detaljplaner, områdesbestämmelser och lovgivning inte får medföra att en miljö kvalitetsnorm överträds (2 kap.1 och 2 §§ PBL).

Vatten

Recipient för planområdet är vattenförekomsten Neglinge viken (SE657608-164193). Viken omfattas av miljö kvalitetsnormer och enligt Vatteninformationssystem Sveriges (VISS) senaste statusklassning har Neglinge viken måttlig ekologisk status (2021-05-04) och uppnår ej god kemisk status (2020-03-27). När undantag för överallt överskridande ämnen

(kvicksilver och PBDE) tillämpas bedöms vattenförekomsten ha god kemisk status. Klassningen av ekologisk status till måttlig baseras på miljökonsekvenstypen övergödning.

Enligt VISS (2022) är beslutad miljökvalitetsnorm för Neglingeviden god ekologisk status 2027, med motiveringen att god status inte kan uppnås till 2021 på grund av bland annat naturliga förutsättningar, att det är tekniskt omöjligt att uppnå god ekologisk status tidigare och att nödvändig hänsyn behövs inom skogsbruket.

Miljökvalitetsnormen för kemisk status är god kemisk status, med undantag i form av mindre stränga krav för kvicksilver och PBDE.

Förslag till åtgärder för förbättrad ekologisk status i Neglingeviden har tagits fram av WRS Uppsala AB (2013) i ett lokalt åtgärdsprogram. Minskad belastning av fosfor via dagvatten bedöms enligt åtgärdsprogrammet ha högst prioritet. Det totala årliga flödet av fosfor till Neglingeviden beräknas uppgå till cirka 370 kg, där tillförseln via dagvatten beräknas till cirka 110 kg. Villa- och flerbostadshusområden och en golfbana beräknas stå för de största bidragen till dagvattnet. Dagvattendammar föreslås anläggas i anslutning till flertalet dagvattenledningsmynningar, vilket bedöms ha en reningspotential till cirka hälften av belastningen.

I den för projektet framtagna dagvattenutredningen Structor (2021-09-08, rev. 2022-03-11) visar de teoretiska föroreningsberäkningarna av schablonhalterna i StormTac att den årliga föroreningsbelastningen från planområdet minskar för samtliga studerade ämnen, med undantag av kadmium där belastningen beräknas bli oförändrad. En ökad rening bedöms dock ske bland annat genom att parkeringsytor blir genomsläppliga och då dagvattnet också kommer att passera Tattbykärret, se även under avsnitt Dagvatten och skyfall.

Bedömningen att den föreslagna exploateringen sammantaget inte kommer att äventyra recipientens möjligheter att uppnå god status i jämförelse med idag.

Luft

Partiklar (bland annat av storleken PM10) och kväveoxider (bland annat kvävedioxid, NO₂) är luftföroreningar som har negativa hälsoeffekter. SLB-analys har på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund tagit fram luftföroreningskartor. Beräknade halter av PM10 för 2020 visar att dygnsmedelhalterna är 20-25 µg/m³ inom planområdet under det 36:e värsta dygnet, att jämföra med att miljökvalitetsnormen som ska klaras är 50 µg/m³.

När det gäller den beräknade dygnsmedelhalten av NO₂ under det 8:e värsta dygnet är den inom planområdet 15-18 µg/m³. Miljökvalitetsnormen som ska klaras är 60 µg/m³.

Beräkningarna är för år 2020, men av exempelvis Naturvårdsverkets webbplats om Fakta om partiklar respektive kväveoxider i luft framgår att utsläppen av dessa typer av luftföroreningar uppvisar en långsiktigt minskande trend.

Trafikökningen till följd av en utbyggnad av planområdet bedöms bli förhållandevis liten och påverkan på luftföroreningshalterna bedöms bli försumbar.

Den sammantagna bedömningen är att miljökvalitetsnormerna klaras för planområdet för såväl PM10 som NO₂.

Områdesskydd och förordnanden

Planområdet angränsar till Tattby naturreservat som karaktäriseras av talldominerade grunda hållmarker med anslutande blandskogsbevuxna sluttningar, dalgångar och sankområden. Området har ett rikt förgrenat stig- och spårssystem och är välbesökt sommar som vinter framför allt av närboende, men också av besökare från andra delar av Nacka och Storstockholm. Större delen av naturreservatet är av riksintresse för rekreation och friluftsliv. Planförslaget bedöms inte påverka naturreservatet.

Kommunala intressen

Nedan beskrivs de kommunala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

Översiktlig planering

Planområdet ingår i den del som är utpekad som Bg17 Tattby och fritidskluster i översiktsplanen (2018). I området finns natur med höga upplevelsevärden och bostadsnära grönytor av betydelse. Området omfattar friliggande småhusbebyggelse från i huvudsak 1900-talets första hälft. Områdets karaktär och skala bör behållas. Någon nybebyggelse planeras inte inom området, men enstaka kompletteringar kan vara aktuella. Det bör finnas en möjlighet att förlänga Solsidevägen för att avlasta Byvägen. En ny simhall byggs vid Saltsjöbadens idrottsplats och behov finns att vidareutveckla utomhusmiljön. Det finns behov av ytterligare fotbollsplaner. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Tattby är av lokalt intresse för kulturmiljövärden och omfattas av kulturmiljöprogrammet (2011). Däremot omfattas inte fritidsklustret av kulturmiljöprogrammet.

Enligt grönstrukturprogrammet (2011) omfattas delar av fritidsklustret i Tattby tillsammans med Tattby naturreservat av flera upplevelsevärden, så som *örördhet och trolska miljöer, utblickar och öppna landskap, variationsrikedom och naturpedagogik, kulturhistoria och levande landsbygd, kulturhistoriska bebyggelsemiljöer omgivande kulturlandskap* samt *aktivitet och utmaning*.

Gällande detaljplaner

Aktuell del av fastigheten Tattby 38:1 omfattas av stadsplan S 185 (0182K-57/1963) och detaljplan DP 72 (0182K-92/6). Genomförandetiden för stadsplan S185 och detaljplanen DP 72 har gått ut.

Inom aktuellt område får marken användas för allmänt ändamål (A). Föreslaget planområde omfattas delvis av prickad mark vilket innebär att marken inte får bebyggas.

Byggnadshöjden är begränsad till 12 meter i stadsplanen S 185 respektive 7 meter i

detaljplanen DP 72. Utöver prickad mark och byggnadshöjd regleras inte byggrätten ytterligare.

Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta stadsplan S 185 och detaljplan DP 72.

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.

Förutsättningar och planförslag

Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och planförslaget, med dess konsekvenser, utifrån olika aspekter.

Detaljplanen föreslår en ny tennishall på kvartersmark i planområdets sydvästra del, i övrigt bekräftas befintlig markanvändning. För olika delar av kvartersmarken gäller varierande egenskapsbestämmelser och gränsen mellan områden med olika egenskapsbestämmelser utgörs av en ”egenskapsgräns”.

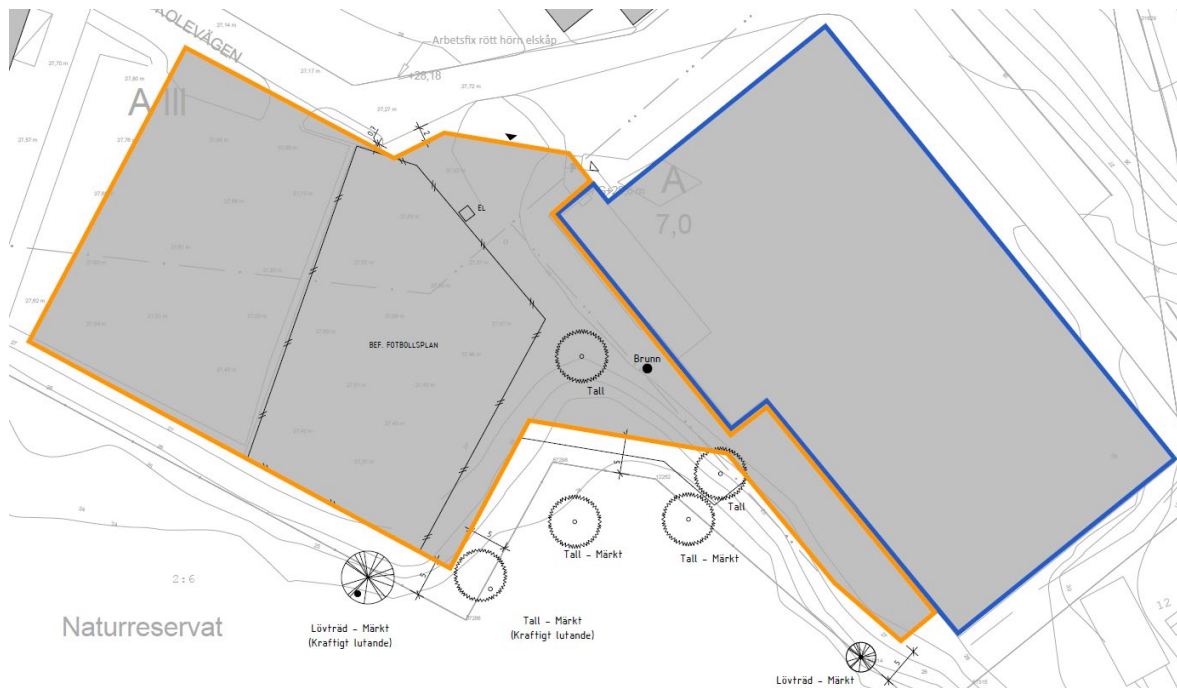
Bebyggelse

Planområdet omfattar en fotbollsplan i konstgräs, en grusad parkeringsyta, vegetation som angränsar mot Tattby naturreservat samt en tennishall som rymmer två tennisbanor och en kafeteria. Den nya tennishallen föreslås ligga där fotbollsplanen ligger idag. Befintlig tennishall har en byggnadshöjd på cirka 7 meter och omfattar cirka 3000 kvadratmeter byggnadsarea. Den befintliga tennishallen har en fasad av grön plåt med inslag av trä och ett svart plåttak.

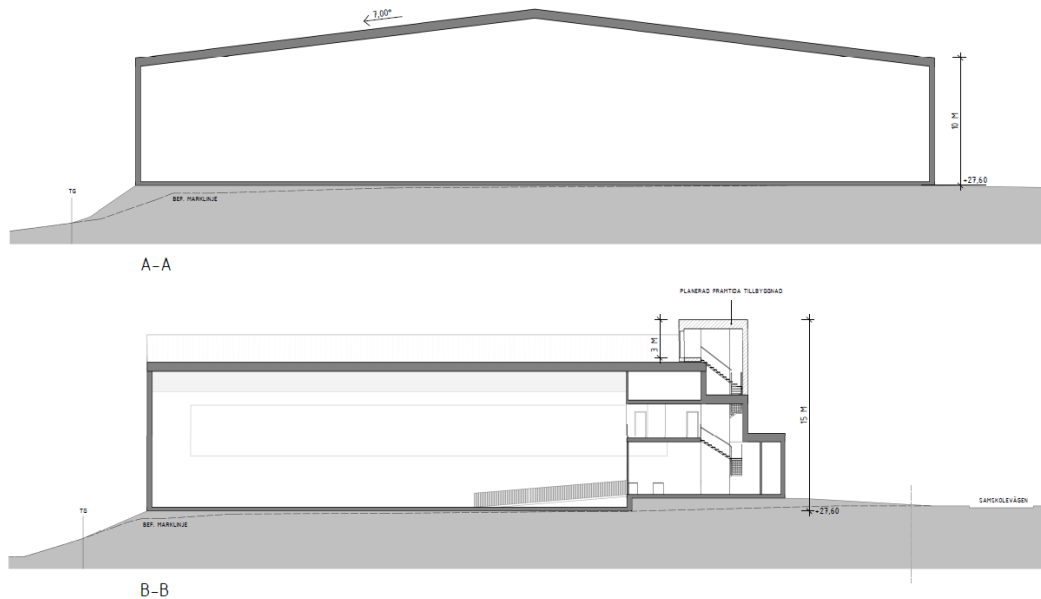
Hela planområdet föreslås regleras med bestämmelsen R₁ som möjliggör för idrottshall.

R₁ *Idrottshall*

Planförslaget reglerar en byggrätt som motsvarar befintlig byggnad och tillbyggnaden. Bebyggelsen regleras även med en högsta nockhöjd på 13 meter. Befintlig byggnadshöjd ersätts med nockhöjd. Nockhöjden 13 meter motsvarar befintlig byggnads nockhöjd.



Figur 3. Illustration över framtida placering och dimensionering av tennishallen. Mötet mellan naturreservatet, tennishallen och gatan. Orange linje omfattar tillbyggnaden och blå linje omfattar befintligt tennishall.



Figur 4. Sektioner genom ny tennisbhall

För att skapa en god helhetsverkan med den kringliggande miljön är det betydelsefullt att föreslagen utbyggnad utformas med fasader och tak i dova naturnära kulörer och i material som inte är reflekterande. Gestaltningen regleras med utformningsbestämmelsen **f₁**.

f₁ *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. Fasader ska i entrépartier och där verksamheten så tillåter vara uppglasade.*

Då planerad utbyggnad angränsar till Tattby naturreservat regleras placering av bebyggelsen med bestämmelse **ö₁** som innebär att marken inte får inte förses med byggnad. Detta för att hålla en buffertzoon till naturreservatet och minska bebyggelsens påverkan på befintliga träd och vegetation. Avståndet mellan planerad bebyggelse och naturreservatet är cirka 4,5 meter. På de ställen där det finns utrymningsentréer får en utrymningsramp/trappa per byggnad uppföras. Bebyggelsens placering regleras även med prickmark mot väster som innebär innebär att marken inte får inte förses med byggnad.

ö₁ *Marken får inte förses med byggnad. En utrymningsramp/trappa per byggnad får uppföras.*



Marken får inte förses med byggnad.

Rekreation

Befintlig fotbollsplan inom planområdet avses omlokaliseras till en ny plats cirka 40 meter sydväst om förskolan, se figur 5.



Figur 5. Den röda ringen på kartan visar föreslaget nytt läge för fotbollsplanen, som ligger utanför planområdet.

Teknisk infrastruktur

För att försörja den nya bebyggelsen behövs gator, parkering samt ledningar för vatten, avlopp och dagvatten vilket beskrivs utförligare nedan.

Gator och trafik

Planområdet försörjs för motortrafik via infart från Samskolevägen nordöst om planområdet som i sin tur ansluter till Skyttevägen. Trafikflödet in till planområdet beräknas minska då den ökning som tillkommande tennisbanor medför kompenseras genom att den intilliggande återvinningsstationen avses att flyttas till ett nytt läge. Fordonstrafikflödena förbättras med strukturerade parkeringsplatser, hämta- och lämnaplatser och förtydligande av vägnätet.

Passage förbi ishallens långsida bör nyttjas endast för gång- och cykeltrafik samt för behörig trafik såsom varuleveranser och sophämtning samt för transporter till och från förskola, scoutstuga, ishall och skolbyggnad.

Gång- och cykel

Cykelväg passerar området i nord-sydlig riktning väster om skolan och ishallen. Cykelvägen korsar Saltsjöbanan planskilt i tunnel där den sedan ansluter till ett öst-västligt stråk. Längs Skyttevägen och Samskolevägen sker cykling i blandtrafik.

Gående når området från nordost – antingen via plankorsningen vid Tattby station eller planskilt under Saltsjöbanan strax väster om stationen. Skyttevägen och Samskolevägens sydöstra del saknar gångbana.

Vägnätet i området är en mix av gator med blandtrafik (de flesta utan gångbana), gång- och cykelvägar samt stigar.

En trottoar föreslås på befintlig kvartersmark norr om planområdet under en sträcka mellan parkeringen öster om ishallen och entrén till tennishallen på Samskolevägen, där gång- och cykeltrafikanter och bilister möts. Trottoaren uppförs med stöd av den gällande detaljplanen för berört område och planläggs därmed inte i denna detaljplan. Plats för gående anordnas från skolans entréer i nordost vid Tattbyhallen, förbi Tattbyhallens södra gavel. Gångtrafikflödena förtydligas därmed.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 400 meter från Saltsjöbanan, Tattby station. Stationen trafikeras av Saltsjöbanans linje 26 mellan Igelboda och Solsidan. Tåg avgår i varje riktning var tjugonde minut generellt under dagen. Gångavstånd till de olika verksamheterna uppgår som mest till 400 meter. Busshållplats Tattby ligger på Skyttevägen. Den trafikeras av linje 497 som är en nattbuss.

Parkering

En ny och fördjupad parkeringsutredning har tagits fram för hela skol- och idrottsområdet, (Tyréns 2022-03-09) där detaljplanen för tennishall ingår som en del av en större helhet med en gemensam lösning för trafik och parkering. I utredningen har en dialog förts med verksamheterna som utgörs av skola, förskola, ishall, tennishall men även beaktat intilliggande kollektivtrafikparkering vid Tattby station.

I dag finns cirka 55-60 uppmärkta parkeringsplatser för bil varav 2 handikapplatser inom skol- och idrottsområdet. Cirka 40 av dem är reserverade för skolpersonal och ett tiotal för tennishallens besökare. Parkeringen är inte reglerad i tid. Utöver dessa finns även ca 35 bilplatser tillgängliga på grusplanen. Grusplanen har inte markerade parkeringsplatser och delar av planen har använts till annat såsom skottramp och uppställning. Skottramp för ishockey har upptagit plats i sydvästra hörnet, men flyttades vintern 2021-22.

Uppställningsplats för kranbil och container har också upptagit plats. Totalt finns idag cirka 94 parkeringsplatser i hela skol- och idrottsområdet. Parkeringen är inte reglerade i tid och fungerar idag till viss del som dagsparkering för skolföräldrar som reser med Saltsjöbanan till och från sina arbeten.

För parkering av mopedbil hänvisas detta idag till grusplanen. Parkering för moped finns längs den östra långsidan av skolans idrottshall. Den rymmer 25-30 mopeder. Norr om skolan finns en stor cykelparkering för skolans elever och personal. I övrigt finns ett mindre antal platser vid entréerna till de olika verksamheterna.

I den nya och fördjupade parkeringsutredning har en parkeringsskiss tagits fram, utifrån analys av platsens förutsättningar och målbild för framtida situation, som redovisar en möjlig helhetslösning som bygger på samutnyttjande, se figur 6. Förslaget rymmer 114 bilplatser inom skol- och idrottsområdet samt dessutom bilplatser vid Tattby station, det vill säga sammantaget 134 bilplatser.

Därutöver ryms parkering för mopedbil (ca 20 platser) och moped (ca 20 platser) samt 4 angöringsplatser avsedda för att kort stanna till för att lämna och hämta, vid Samskolan. Förslaget innebär att det parkeringsbehov som genereras av verksamheterna skola, förskola, tennishall och ishall tillgodoses i området vid samutnyttjande av platserna på dag-/kvälls- och helgtid.

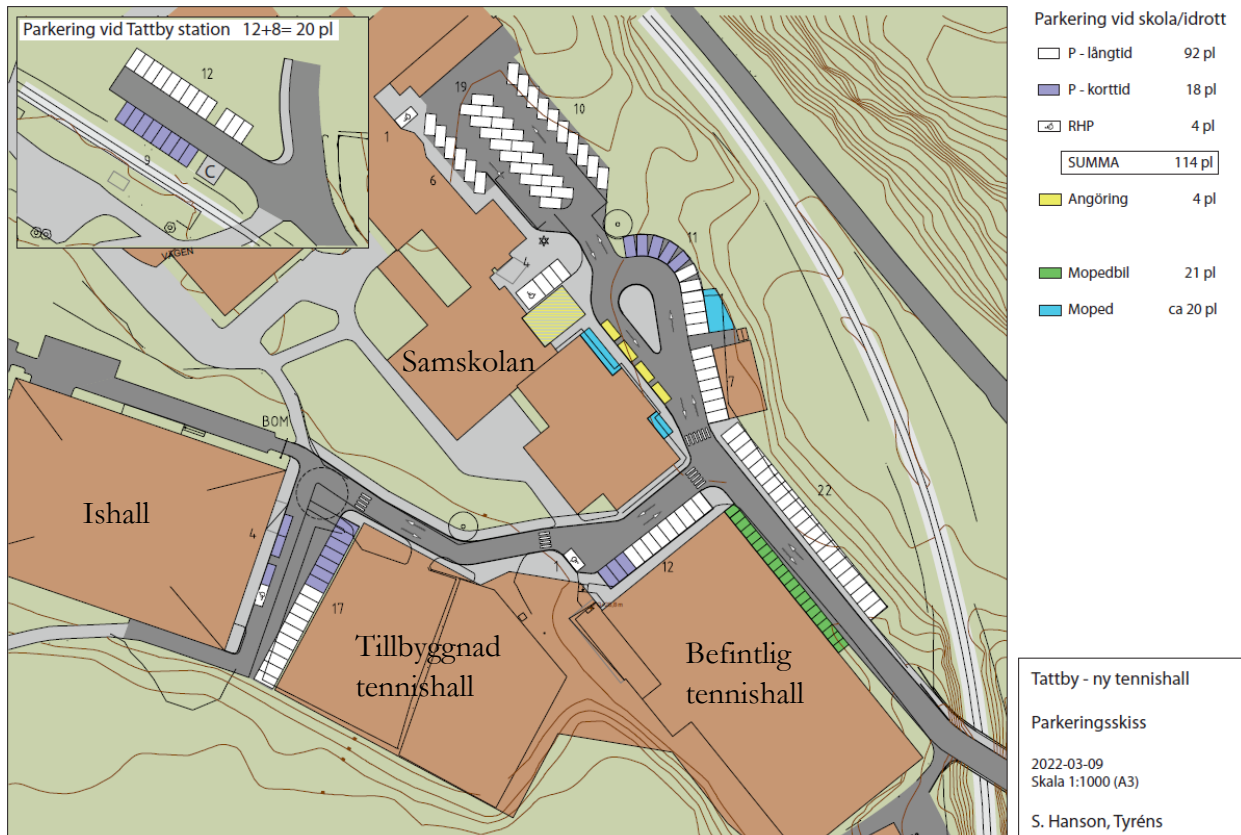
I utredningsförslaget redovisas 18 platser (av totalt 134 platser) för korttidsparkering inom skol- och idrottsområdet för att tillgodose behovet av lämning/hämtning till verksamheterna. Därutöver redovisas 8 platser (av totalt 134 platser) vid Tattby station som kan nyttjas för lämning/hämtning både till skolan och till förskolan. Platserna för korttidsparkering (förslagsvis max 30 min) bör endast tillämpas under morgon och eftermiddag så att de kan nyttjas för längre besök övrig tid. Detaljplanen reglerar inte detta.

Bilar leds i mindre omfattning till parkering inne i området då fler parkeringsplatser anordnas ”längre ut”, på Samskolevägen på ett trafiksäkert sätt. Parkeringsplatserna anordnas genom att ytor disponeras om inom skolområdet, dock utanför planområdet och de har stöd i gällande detaljplan. Parkeringsplatser anläggs på Samskolevägens båda sidor, dels där en återvinningsstation idag finns, dels mot tennishallens långsida. En uppmärksammad zon mellan parkerade bilar och körbanan ökar trafiksäkerheten.

Förslaget utgår från att befintliga hårdgjorda ytor nyttjas maximalt och ingrepp i grönytor minimeras. Ett sammanhängande nät av upphöjda gångbanor förbinder verksamheternas entréer med varandra och med parkeringsplatserna. Detta samordnas med pågående översyn av skolgården. Den stora vändytan norr om skolans idrottshall bibehålls för att möjliggöra vändning av buss. Mittrefugen görs överkörningsbar. Angöringsplatser för korta stopp placeras i anslutning till vändplanen. Yta för vändning av personbil ordnas vid ishallens entré. Platser för mopedbil ordnas längs tennishallens långsida.

Ytor för moped ordnas längs idrottshallens fasad och bredvid värmeverket. Fyra handikappplatser placeras i anslutning till entréerna. Befintlig vägbom flyttas västerut till hörnet av ishallen. Belysning ses över och tillgängliga stråk skapas i viktiga relationer.

Olika former av reglering behövs för att styra användningen av parkeringarna för det de är avsedda för. En åtgärd kan vara att införa tidsreglering med p-skiva. I samband med det krävs också övervakning och möjlighet att utfärda parkeringsbot. Information och kampanjer kan bidra till ändrade resebeteenden och därmed minska trycket på angöring och parkering.



Figur 6. Illustration över föreslagen parkering (Tyréns)

Teknisk försörjning

Kommunalt ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten finns utbyggt i anslutning till planområdet. Planförslaget medför inget behov av att bygga ut ledningsnätet. Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät. Fjärrvärme, el, tele och fiber finns också utbyggt i gatumark i anslutning till planområdet. Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät.

Störningar och risker

Planförslaget bedöms inte medföra några påtagliga störningar eller risker för omgivningen.

Buller

Trafik och ventilation är några av de vanligaste källorna för vad som kallas samhällsbuller. Utöver att människor upplever sig störda, har buller negativ påverkan på hälsan.

Norr om den planerade tennishallen, cirka 10 - 30 meter ifrån planområdet, på andra sidan Samskolevägen, finns idag en skolgård med en intilliggande liten grönyta som även den kan antas användas för lek/vistelse av skolbarn. Enligt Boverkets *Gör plats för barn och unga* (Rapport 2015:8) är det på skolgårdar eller förskolegårdar önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå dagvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning kan vara att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA.

De främsta riskerna för störande buller från tennishallen bedöms vara från ventilationen. Plankartan innehåller en planbestämmelse som reglerar ljudnivån på skolgården.

Ventilation ska utformas så att ljudnivån blir högst 50dBA ekvivalentnivå dagsvärde på de delar av intilliggande skolgård som är avsedd för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet.

Markens beskaffenhet och eventuella föroreningar

Terrängen inom planområdet är till största del mycket flack med en generell lutning åt syd, mot Tattby naturreservat. Enligt SGU:s jordartskarta, se figur 7, består jordarterna inom planområdet till övervägande del av fyllnadsjord, men kärrtorv förekommer också. Jorddjupen varierar enligt SGU:s jorddjupskarta, och är som djupast i de centrala delarna där de skattas till cirka 5 - 10 meter. Kärrtorven inom planområdet uppges ha en mäktighet på 1 - 10 meter och ha ett underliggande lager av morän. De norra/nordvästra delarna av utredningsområdet uppges utgöras av ett bergparti.



Figur 7. (Ur Structors dagvattenutredning 2021-09-08, rev. 2022-03-11). Jordarter enligt SGU:s jordartskarta.

Av en översiktlig geoteknisk undersökning (Scandiakonsult 1982) inför anläggandet av fotbollsplanen inom planområdet framgår att fyllnadsmassorna troligen består av sprängsten som ligger på lera/kärrtorv. Av äldre flygbilder att döma har fotbollsplaneområdet fyllts ut någon gång mellan 1981 - 1985.

En geoteknisk undersökning (WSP 2008) för ishallen i väster samt den parkeringsyta som ingår i planen anger att fyllningen är 0,5 - 3 meter och består av block, sten, grus, sand samt inslag av lera. Fyllnadsmassorna inom aktuellt planområde är, såvitt känt, inte kontrollerade.

En bit söder om planområdet har tidigare Saltsjöbadens skjutbana legat. Den har inventerats av Länsstyrelsen samt tilldelats en riskklass med avseende på den verksamhet som har bedrivits där, enligt metodik för inventering av förorenade områden (MIFO). Verksamheten (id F0182-5132) som har bedrivits där har klassats som riskklass 3, måttlig risk. Verksamheten har pågått sedan cirka 1901-02 och fram till 1974. Skjutbanans kulfång låg sydväst om planområdet och nedströms det. Planområdet bedöms därför inte beröras av eventuella föroreningar från den tidigare skjutbanan.

Dagvatten

Planområdet omfattas i dagsläget i huvudsak av en tennishall, en fotbollsplan med konstgräs och en grusad parkeringsyta. Structor (2021-09-08, rev. 2022-03-11) har tagit fram en dagvattenutredning för området. Planområdet och Tattbykärrs ungefärliga lokalisering visas i figur 8.



Figur 8. Översiktskarta över utredningsområdet (svartstreckat) och dess närområde. Tattbykärrs ungefärliga utbredning är markerad med en vitstreckad ellips. Tattby naturreservat avgränsar utredningsområdet åt söder.

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Dess taktytor är inte anslutna till det kommunala ledningsnätet. Taktytor avvattnas idag via utkastare där vattnet infiltrerar i grönytor. Hårdgjorda ytor avleds ut ur planområdet åt norr där det bedöms ansamlas i befintlig lågpunkt i Samskolevägen. Dagvattnet som infiltrerar bedöms strömma mot Tattbykärr i söder. Bedömningen är att vattnet sedan rinner i ett dike i cirka 250 meter innan det tar sig vidare till kommunens dagvattenledningsnät och vidare till recipienten Neglingeviden.

Neglingeviden är en övergödd trösklad havsvik med förbindelse till Baggensfjärden. Sundet ut till havet är både smalt och grunt - djupet är mindre än 3 meter - vilket gör att

vattenområdet utgör en ovanlig livsmiljö. Neglingeviden är som mest 8 meter djup. Det biologiska livet i viken är tydligt påverkat av mänskliga aktiviteter. Hårdbotten är artfattig och glesbevuxen. Viken är troligen viktig som uppväxt- och lek område för fisk. Andelen utsjövatten från den intilliggande Baggensfjärden uppgår till nästan 85 %. Avrinningsområdet domineras av villaområden, skog och Saltsjöbadens golfbana.

Utifrån Nacka kommuns riktlinjer för dagvattenhantering ska 10 mm nederbörd renas inom detaljplaneområdet. För att uppnå rening av 10 mm nederbörd krävs en total fördröjningsvolym på cirka 36 m³. En översiktlig avvattningsplan med föreslagen dagvattenhantering kan ses i bilaga 1 till dagvattenutredningen. Där visas förslag på hur den erforderliga fördröjningsvolymen på totalt 36 m³ kan fördelas ut mellan olika anläggningar, och vilka ytor som lämpligen avleds till respektive anläggning.

En viktig del i utformningen av föreslagen dagvattenhantering har varit att i möjligaste mån efterlikna den naturliga vattenbalansen och bibehålla grundvattenbildningen till Tattbykärret i söder. Detta föreslås åstadkommas genom att dagvatten i största möjliga mån tillåts infiltrera i marken. Dagvatten från takytor och hårdgjorda ytor avleds i första hand till ett öppet infiltrationsstråk längs fasaderna. Genom att infiltrationsstråket ges en svag lutning åt söder kommer vattnet vid bräddning av anläggningen att ledas till Tattbykärret där ytterligare fördröjning och rening sker naturligt.

Delar av marken inom planområdet föreslås behållas/anläggas som grönytor. Både infiltrationsstråk och grönytor föreslås kombineras med växtlighet för att i enlighet med Nacka kommuns riktlinjer utformas så att de upplevs som ett positivt tillskott till miljön i området. En planbestämmelse reglerar det:

n₂ *Markytan ska utgöra naturmark*

För planerad situation har rening i anläggningar motsvarande avvattningsplanen implementerats i beräkningsmodellen i StormTac i form av infiltrationsstråk med makadam.

Ämne	Enhet	Befintlig situation	Efter exploatering	
			Innan rening	Efter rening
Fosfor	kg/år	0,58	0,69	0,51
Kväve	kg/år	4,8	5,7	4,1
Bly	kg/år	0,018	0,016	0,009
Koppar	kg/år	0,040	0,042	0,028
Zink	kg/år	0,13	0,140	0,082
Kadmium	kg/år	0,002	0,003	0,002
Krom	kg/år	0,016	0,018	0,012
Nickel	kg/år	0,018	0,020	0,013
Susp. partiklar	kg/år	120	130	80
BaP	kg/år	0,000051	0,00005	0,00003

Figur 9. Förväntad årlig föroreningsbelastning från planområdet för befintlig situation och situation efter exploatering; innan och efter rening. Röda celler visar en beräknad ökning med mer än 15 %, gula celler en förändring inom ±15 % (vilket med hänsyn till modellens osäkerheter bedöms motsvara en oförändrad situation), gröna celler en minskning med mer än 15 %.

Med föreslagna reningsåtgärder visar teoretiska beräkningar av schablonhalter att föroreningsbelastningen för planerad situation minskar för samtliga studerade ämnen, med undantag av kadmium där belastningen beräknas bli oförändrad, jämför figur 9. Modellen bedöms här ge en överskattning av föroreningsbelastningen, då den antar att dagvatten efter rening leds till ett ledningsnät och direkt vidare till recipienten. I detta fall kommer vattnet i stället att infiltrera genom jordlagren till grundvattnet och sannolikt avrinna diffust till Tattbykärret.

För att förstärka dagvattenhanteringen ytterligare (och tillse att skyfall rinner mot Tattbykärret) sker ett komplement till de dagvattenlösningar (infiltrationsstråk och grönytor) som beskrivits i avvattningsplanen och använts för föroreningsberäkningarna. Komplementet innebär att den större parkeringsytans beläggning anläggs med genomsläpplig beläggning och att marken ska luta åt söder. En planbestämmelse reglerar det:

n₁ *Markytan ska vara av genomsläppligt material och ha en generell lutning åt söder*

Vidare föreslås vatten från planområdet avledas söderut till Tattbykärret (som är att likställa med en våtmark) för kompletterande rening och fördröjning. I kärret renas dagvattnet naturligt genom sedimentation, upptag av vegetation och mikroorganismer och kemiska processer. I StormTac anges reningseffekten i våtmark för kadmium (som i beräkningarna har en oförändrad belastning jämfört med befintlig situation) till 80 %. Tattbykärret har inget tydligt utlopp vilket är positivt för dess fördröjningskapacitet, och dess yta är ungefär 1,2 hektar. Sammantaget innebär detta att det finns goda förutsättningar för att kompletterande dagvattenrening sker i Tattbykärret. Vid höga vattennivåer i kärret avleds vatten i ett 250 meter långt dike innan det når dagvattenledningsnätet. Sedimentation och växtupptag förväntas ske även i diket.

Baserat på ovanstående är bedömningen att den föreslagna exploateringen sammantaget inte kommer att äventyra recipientens möjligheter att uppnå god status i jämförelse med idag.

Skyfall

I Structors dagvattenutredning (2021-09-08, rev. 2022-03-11) behandlas även risken för översvämningar på grund av skyfall. Ingen information om kända översvämningsproblem har framkommit. Vid ett platsbesök under april 2021 observerades en mindre vattensamling på Samskolevägen norr om undersökningsområdet. Vattendjupet i vattensamlingen är enligt skyfallsmodellen och översvämningsskarteringen relativt litet; 0,1 - 0,2 m, jämför figur 10.

Vattnet från fotbollsplanen och parkeringens södra delar avrinner åt sydöst ner i Tattbykärret. Det antas fortsätta under Saltsjöbanan i sydost. Ytterligare öster om den ligger Tattbyvägen som enligt kommunens skyfallsanalys riskerar att översvämmas vid skyfall, se figur 10. Structor anger (mejl 2021-09-16) att Tattbykärret har lägre vattennivåer än området öster om järnvägen, trots att det ligger på samma marknivåer. Det visar att det finns

ytterligare buffringskapacitet i Tattbykärret vid skyfall. Förändringarna i avrinningsriktningarna som ombyggnationen medför är utöver detta små (det är bara en del av parkeringsytan som idag avrinner till lågpunkten i vägen i norr som i planerad situation kommer avrinna mot Tattbykärret). Det kommer även genom de föreslagna dagvattenlösningarna finnas en volym i infiltrationsstråket som kommer att fyllas upp vid skyfall, till skillnad från i befintlig situation. Baserat på detta är Structors bedömning att området öster om järnvägen inte kommer att påverkas av den föreslagna ombyggnationen.



Figur 10. Utdrag från Nacka kommuns skyfallsanalys (klimatfaktor 1,2). Planområdets ungefärliga lokalisering är markerad med en svartstreckad ellips.

Enligt dagvattenutredningen kommer anläggandet av den nya hallen utifrån planerade taklutningar och föreslagen dagvattenhantering ge en minskad avrinning mot lågpunkten i gatan i norr. I stället kommer vattnet att i större utsträckning ledas söderut mot Tattbykärret. Markens generella lutning för parkeringsytan väster om planerad ny byggnad regleras också med en planbestämmelse för att säkerställa det, se avsnittet om Dagvatten. Tattbykärret fungerar som en naturlig översvämningssyta som kan kvarhålla vattnet under lång tid och som därmed avlastar nedströms belägna områden.

För att minimera risken för skador på tillkommande bebyggelse till följd av översvämningar bör den placeras något högre än omgivande mark för att säkerställa att vatten inte rinner in mot byggnaden (jämför P105, Svenskt Vatten).

Förutsatt att planområdet höjdsätts så att vatten vid skyfall avleds ytligt till Tattbykärret i söder, och i viss mån till omgivande gatumark, bedöms det inte föreligga någon översvämningssrisk inom planområdet eller nedströms det.

Så genomförs planen

I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

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

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Detaljplanen omfattar utbyggnad av kvartersmark. Ett genomförandeavtal har upprättats mellan Nacka kommun som är fastighetsägare och Saltsjöbaden Lawntennisklubb.

Utbyggnad enligt detaljplanen kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft och nödvändiga lov och tillstånd har beviljats och avtal upprättats. Byggstart kan preliminärt tidigast ske under kvartal 4 år 2022.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs.

Ansvarsfördelning

Nedan redovisar hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Kvartersmark

Saltsjöbadens Lawntennisklubb ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll inom kvartersmark. Flera åtgärder kräver lov och tillstånd, såsom bygglov, rivningslov eller marklov.

Avtal

Nedan redovisar de avtal som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Genomförandeavtal

Nacka kommun och Saltsjöbadens Lawntennisklubb har tecknat ett genomförandeavtal som beslutades av kommunstyrelsen den 8 december 2020 (KFKS 2020/904). Enligt avtalet ska Saltsjöbadens Lawntennisklubb stå för samtliga kostnader hänförliga till tillbyggnaden, detaljplanearbetet, kommunens anläggande och iordningsställande av ny parkeringsyta samt flytt av återvinningsbehållarna. Tennisklubben ska också bekosta den nya fotbollsplanen

upp till ett belopp om 2,5 miljoner kronor, vilket motsvarar hälften av den uppskattade totalkostnaden för att anlägga en ny fotbollsplan.

Planavtal

Planenheten och Enheten för fastighetsförvaltning tecknade 2021 ett detaljplaneavtal. Avtalet innebär att Enheten för fastighetsförvaltning förbinder sig att bekosta alla kostnader tillhörande arbetet med detaljplanen.

Tomträttsavtal

Kommunen och Saltsjöbadens Lawntennisklubb avser att komma överens om en tomträttsupplåtelse för det nya området och förhandla om avtal för upplåtelsen. Avtalet ska omfatta både det befintliga och det nya markområdet och ersätta det arrendavtal som idag finns mellan kommunen och tennisklubben. Tomträttsupplåtelsen innebär att marken behöver avstyckas och en ny fastighet bildas. Saltsjöbadens Lawntennisklubb ska betala en årlig ersättning till kommunen för markupplåtelsen. Den årliga ersättningen ska bestämmas utifrån upplåtelseform och markens marknadsvärde vid tidpunkten för upplåtelsen. Enheten för fastighetsförvaltning ansvarar för upplåtelse av mark.

Tekniska frågor

Nedan redovisas de tekniska lösningar som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Särskild hänsyn till natur under byggtid

Planområdet angränsar till naturreservatet Tattby. Rötter från träd i reservatet eller i angränsande naturytor kan sträcka sig in i planområdet. Eventuella rötter och grenar, som kan påverkas, ska hanteras enligt anvisningarna i kommunens tekniska handbok. Naturreservatet ska skyddas med ett två meter högt stängsel under byggtiden. Inga träd får fällas under häckningsperioden. Ovanstående krav på hänsyn kommer att regleras i avtal med tennisklubben. I förekommande fall, kommer enligt kommunens rutiner, biologiskt värdefulla stammar och grenar tas till vara, för att placeras i närliggande Tattby naturreservat.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsbildning

Nedan följer en beskrivning av vilken fastighetsbildning kommunen anser behöver vidtas och hur denna kan genomföras. Beskrivningen är dock inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av planen.

Avstyckning

Kommunen har ansökt om Lantmäteriförrättning för att stycka av ett område från Fastigheten Tattby 38:1 som avses upplåtas med tomträtt till Saltsjöbadens

Lawntennisklubb. Marken som avses avstyckas planläggs som kvartersmark i detaljplanen och omfattar både befintlig hall samt den planerade utbyggnaden. Fastigheten Tattby 38:1 kommer därmed att avstå ett markområde om cirka 8000 kvadratmeter som ska bilda den nya fastigheten/avstyckningslotten. Den nya fastigheten/avstyckningslotten kommer fortsättningsvis att ägas av Nacka kommun men omfattas av kommande tomträtts-upplåtelse.

Gemensamhetsanläggning

För att avstyckningslotten ska ha tillgång till utfart till allmän väg kan en gemensamhetsanläggning behöva inrättas för del av den befintliga Samskolevägen. Detta eftersom fastigheten Tattby 2:24 redan har ett servitut för utfart på samma väg. Gemensamhetsanläggningen prövas i en anläggningsförrättning i samband med förrättningen för avstyckningen. Troligen kommer fastigheterna Tattby 38:1, Tattby 2:24 och avstyckningslotten och sedermera tomträtten behöva ingå i gemensamhetsanläggningen avseende vägen. Fastigheterna Tattby 39:1, Tattby 2:6 och Tattby 2:5 kan behöva upplåta utrymme för gemensamhetsanläggningen. Servitutet för väg till förmån för Tattby 2:24 inom Tattby 38:1 behöver följaktligen upphävas eller ändras i förhållande till gemensamhetsanläggningen.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

Saltsjöbadens Lawntennisklubb bekostar alla nödvändiga fastighetsbildnings-, bygg och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt bekostar nödvändiga lov, tillstånd och avgifter enligt vid tidpunkten gällande taxor hos respektive myndighet och ledningsägare. Fastighetsägaren bekostar omhändertagande av dagvatten från kvartersmark samt bygg- och anläggningskostnader och drift av vatten- och spillvattenanläggningar inom kvartersmark.

Taxor och avgifter

Nedan redovisas kostnader kopplade till taxor och avgifter till följd av detaljplanens genomförande.

Förrättningskostnader

Fastighetsägaren ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättningar för genomförande av kvartersmark. Saltsjöbadens Lawntennisklubb står för kostnaden av lantmäteriförrättningar för genomförande av kvartersmark.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp (VA) samt avgift för avfallshantering betalas av fastighetsägare till Nacka Vatten och Avfall AB enligt vid tidpunkten gällande VA-taxor. Tillkommande ytor efter erlagt anslutningsavgift ska anmälas och betalas av fastighetsägare till Nacka vatten och avfall AB.

Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

I detta avsnitt beskrivs de övergripande konsekvenserna av planförslaget dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv och dels för enskilda berörda fastigheter.

Miljökonsekvenser

Med föreslagen dagvattenhantering minskar föroreningsbelastningen av flertalet ämnen i recipienten.

Kommunen bedömer att genomförandet av den aktuella planen är förenligt med artskyddsförordningen vad gäller skyddade arter som eventuellt förekommer inom eller i anslutning till planområdet.

Planförslaget inkräktar inte på något ekologiskt kärnområde eller spridningslänk för gammal ädellövskog respektive gammal barrskog.

Inga områden som omfattas av det generella biotopskyddet enligt bilaga 1 till förordningen (1998:1252) om områdesskydd i miljöbalken har identifierats, inom eller i anslutning till planområdet.

Enligt organisationen Byggföretagen står bygg- och anläggningssektorn för cirka 20 procent av landets klimatutsläpp. Tillbyggnaden av hallen kommer genom exempelvis materialanvändning och transporter att öka klimatpåverkande gasers utsläpp. Till det kommer utsläpp till följd av den långsiktiga driften av hallen.

Sociala konsekvenser

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 en ny fotbollsplan i närområdet kommer utbyggnaden av tennisanläggningen varken att påverka eller hindra barns möjlighet till lek och aktivitet.

Planområdet ligger med gångavstånd till kollektivtrafik vilket är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv och ur ett trygghetsperspektiv. Planområdet och dess omgivning består av idrottsverksamhet och skola 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.

Genom att tennishallen byggs ut bidrar detaljplanen till ökad tillgänglighet för idrottsverksamhet vilket kan ha en positiv effekt för folkhälsan.

Ekonomiska konsekvenser

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. Kommunfullmäktige har i beslut den 16 november 2020 § 343, beslutat att bevilja 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 bekosta den nya fotbollsplanen upp till ett belopp om 2,5 miljoner kronor, vilket motsvarar hälften av den uppskattade totalkostnaden för att anlägga en ny fotbollsplan. Saltsjöbadens Lawntennisklubb ska även stå för samtliga kostnader hänförliga till tillbyggnaden, detaljplanarbetet, kommunens anläggande och iordningsställande av ny parkeringsyta samt flytt av återvinningsbehållarna.

Detaljplanens genomförande bedöms inte öka driftkostnader för kommunen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detta kapitel beskriver vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare och sakägare inom planområdet.

Kommunen har ansökt om Lantmäteriförrättning för att stycka av ett område från fastigheten Tattby 38:1 som avses upplåtas med tomträtt till Saltsjöbadens Lawntennisklubb. Marken som avses avstyckas planläggs som kvartersmark i detaljplanen och omfattar både befintlig hall samt den planerade utbyggnaden. Fastigheten Tattby 38:1 kommer därmed att avstå ett markområde om cirka 8000 kvadratmeter som ska bilda den nya fastigheten/avstyckningslotten. Den nya fastigheten/avstyckningslotten kommer fortsättningsvis att ägas av Nacka kommun men omfattas av kommande tomträttsupplåtelse. En gemensamhetsanläggning för väg behöver troligen inrättas inom del av befintliga Samskolevägen i samband med avstyckningen. Fastigheterna Tattby 38:1, Tattby

2:24 och avstyckningslotten och sedermera tomträtten bedöms kunna ingå i gemensamhetsanläggningen avseende vägen. Om Tattby 2:24 ska ingå i gemensamhetsanläggningen behöver servitutet för väg inom Tattby 38:1 följaktligen upphävas eller ändras i utbredning i förhållande till gemensamhetsanläggningen. Förutom fastigheten Tattby 38:1 kan även fastigheterna Tattby 39:1, Tattby 2:6 och Tattby 2:5 behöva upplåta utrymme för gemensamhetsanläggningen.

Saltsjöbadens Lawntennisklubb bekostar alla nödvändiga fastighetsbildnings-, bygg och anläggningsåtgärder inom kvarterersmark samt bekostar nödvändiga lov, tillstånd och avgifter enligt vid tidpunkten gällande taxor hos respektive myndighet och ledningsägare.

Den nya detaljplanen bekräftar befintlig verksamhet och möjliggör ny byggrätt för idrottsändamål. Nya byggnader kan med stöd av detaljplanen uppföras.

Planförslaget innebär att parkeringskapaciteten ökar i området med 20 parkeringsplatser. Ett antal parkeringsplatser kommer dock att omplaceras inom närområdet. Antalet parkeringsplatser bedöms kunna tillgodose behovet av parkeringsplatser i området. Fordonstrafikflödena förbättras med strukturerade parkeringsplatser, hämta- och lämnaplatser och förtydligande av vägnätet.

Medverkande i planarbetet

Kristina Källqvist	Planarkitekt	Planenheten
Sandra Seljeseth	Trafikplanerare	Trafikenheten
Emily Sedin	Landskapsarkitekt	Planenheten
Anna Dominkovic	Miljöplanerare	Miljöenheten
Kerstin Starborg	Bygglövhandläggare	Bygglovenheten
Elisabeth Rosell	Kommunekolog	Enheten förvaltning utemiljö
Anders Rosqvist	Projektledare	Enheten fastighetsförvaltning
Malin Hultman	Markingenjör	Mark och fastighetsutveckling
Mona Berkevall	Projektledare	Nacka Vatten & Avfall AB

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka

Kristina Källqvist
Planarkitekt