

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2023-03-24

Rev. 2023-04-05

**TJÄNSTESKRIVELSE**

KFKS 2019-01136

Standardförfarande

## **Detaljplan för Idrottshall vid Ektorpsvägen, del av fastigheten Sicklaön 41:2 med flera, i Ektorps**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

### **Sammanfattning**

Detaljplaneförslaget för idrottshall vid Ektorpsvägen, del av fastigheten Sicklaön 41:2 har färdigställts inför antagande i kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet idrottshall vid Ektorpsvägen.

Detaljplanen möjliggör för uppförande av byggnad för idrottsverksamhet, samt tillhörande parkering. En hallbyggnad för tennis och padeltennis föreslås, men typ av idrottsverksamhet regleras inte i detaljplanen. Hallbyggnaden får även innehålla verksamheter såsom café/butik. Detaljplanen syftar även till att säkra en allmän gångstig till Nyckelvikens naturreservat.

Planområdet är beläget cirka två kilometer nordost om Centrala Nacka. Planområdet omfattar cirka 14 300 kvadratmeter och av dessa utgör byggrätten för idrottsverksamhet cirka 6 500 kvadratmeter. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och uppfyller de mål som fastslagits i planuppdraget. Detaljplanen bidrar inte till att uppfylla Nacka kommuns bostadsmål eller arbetsplatsmål.

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.

Ett samråd hölls 2016 och detta följdes sedan av tre granskningar under åren 2017-2022. I granskning 3 framförde Länsstyrelsen 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 föreslås ska dimensioneras för att klara tillräcklig rening. Länsstyrelsen efterfrågade också att planbeskrivningen kompletteras med en bedömning av hur detaljplanens genomförande kommer att påverka bevarandestatusen för tretåig hackspett. Planförslaget har justerats utefter dessa förutsättningar och dagvattenutredningen har reviderats.

Framtagen dagvattenutredning föreslår att all rening sker inom planområdet med ett dagvattenmagasin som också kompletteras med filterbrunn med regelbundna filterbyten. Detta innebär att endast fosfor och kväve ökar i små mängder. Nacka kommun har genom det lokala åtgärdsprogrammet för Skursundet tagit ett helhetsgrepp över vattenförekomsten för att förbättra statusen. De marginellt ökade utsläppen från planområdet kommer inte att leda till en otillåten försämring av miljö kvalitetsnormer (MKN) i Skurusundet eller äventyra möjligheterna att uppnå god status. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

## Ärendet

### Bakgrund

Saltsjö-Duvnäs tennisklubb har efterfrågat en ny plats för att bygga en större tennishall. Marken som planläggs ägs idag av Nacka mark exploatering KB. Avsikten är att kommunen köper den mark som enligt detaljplanen blir kvartersmark för idrottsändamål. Kommunen upplåter antingen marken med tomträtt till föreningen alternativt att föreningen köper kvartersmarken.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planuppdrag för stadsbyggnadsprojektet idrottshall vid Ektorpsvägen, del av fastigheten Sicklaön 41:2, den 9 december 2015, § 251.

I december 2019 beslutades att det dåvarande planprojektet för Tennishall vid Ektorpsvägen, med diarienummer MSN 2015/94-214, övergår till ett stadsbyggnadsprojekt med anledning av att planområdet föreslogs utökas för att möjliggöra för ytterligare idrottsverksamhet i form av ishallar. Planprojektet för Tennishall vid Ektorpsvägen hade då redan varit på samråd och granskning, och det utökade projektet fortsatte i samma detaljplaneprocess.

Planförslaget med ishallar var utställt för granskning under tiden augusti 2020 till och med oktober 2020. Den 17 augusti 2021 fattade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslut om att ändra inriktningen på planarbetet. Beslutet innebar att planen endast ska omfatta tennis- och padelhall och att ishallarna skulle utgå ur förslaget. Ytterligare en granskning genomfördes och nu har planförslaget, Idrottshallar vid Ektorpsvägen, del av fastigheten Sicklaön 41:2, färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet idrottshall vid Ektorpsvägen.

### **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.

### **Planområdet**

Planområdet, del av fastigheten Sicklaön 41:2 med flera, är beläget cirka 2 kilometer nordost om centrala Nacka. Området gränsar i söder mot Värmdöleden, i öster mot Ektorpsvägen, i nordost mot bergbranter ner mot närbelägen tomtmark, samt i norr och väster mot Nyckelvikens naturreservat samt mot fastigheten Sicklaön 373:1 som rymmer ett korttidsboende. Planområdet fungerar idag som en buffertzona mellan Värmdöleden och Nyckelvikens naturreservat.

Planområdet omfattar cirka 14 300 kvadratmeter och av dessa utgör byggrätten 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 ovansida tak). Byggnaden har låglutande tak och takmaterial föreslås i naturnära kulör i material som ej är reflekterande. 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 på mark.

Den föreslagna idrottshallen ligger i direkt anslutning till Nyckelvikens naturreservat och nära befintlig bostadsbebyggelse. I och med att idrottsanläggningen, fullt utnyttjad, kan innebära en stor volym ska den utformas med omsorg. Den ska upplevas väl gestaltad i kvalitativa material och i naturnära kulörer så att byggnaden smälter in 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  $n_2$  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 för att skapa en skyddszon dels mot reservatet, dels mot den befintliga bostadsfastigheten vid Bråvallavägen. Inom planlagd naturmark kan en gångstig anläggas mellan Ektorpsvägen och 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 att inom området kompensera för de biologiska och ekologiska förlusterna. De främsta skötselåtgärderna för att gynna den tretåiga hackspetten är att död ved ska lämnas i större mängder och träd tillåtas att dö för att skapa en kontinuerlig tillgång på livsmiljöer. Möjligheter för åtgärder som gynnar tretåig hackspett kan genomföras i det angränsande naturreservatet. I närområdet kan även habitatförstärkande åtgärder göras i eller i anslutning till skogsområden där det finns potential att förstärka befintliga miljöer.

I framtagna dagvattenutredning föreslås att all rening sker inom planområdet, vilket kan lösas med ett stort dagvattenmagasin som också kompletteras med filterbrunn med regelbundna filterbyten. Detta innebär att endast fosfor och kväve ökar i små mängder. Nacka kommun har genom det lokala åtgärdsprogrammet för Skurusundet tagit ett helhetsgrepp över vattenförekomsten för att förbättra statusen. De marginellt ökade utsläppen från planområdet kommer inte att leda till en otillåten försämring av MKN i Skurusundet eller äventyra möjligheterna att uppnå god status.

### **Synpunkter under samråd och granskning**

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 och 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 Länsstyrelsen ställer sig positiv till de kompensationsåtgärder kommunen föreslår, men att åtgärderna långt ifrån kompenserar för de höga naturvärden som förloras om planen genomförs. Inkomna synpunkter i granskning 1 föranledde i sig inga justeringar i planförslaget. Däremot utökades uppdraget att pröva ytterligare idrottsbodar (ishallar) varför planförslaget behövde ställas ut på en ny granskning, granskning 2.

Under granskningstiden, granskning 2, som varade augusti till 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 kvalitetsnormer för vatten inte uppnås, och att dammen som slutligen anläggs ska vara dimensionerad för att klara rening och fördröjning. 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 berörde till största delen konsekvenserna av de två ishallarna. Det rörde sig framför allt om påverkan på värdefull naturmiljö, ökade trafikflöden och parkeringsproblematik. Efter granskning 2 beslutades att ishallarna skulle tas bort från förslaget, och att detaljplanen endast ska möjliggöra en idrottsboda (tennis- och padelhallen). Planförslaget justerades utefter denna förutsättning och dagvattenutredning, riskutredning samt bullerutredning reviderades. Ändringarna i planförslaget var stora varför detaljplanen skickades ut på granskning ytterligare en gång, granskning 3.

Under granskning 3 framförde Länsstyrelsen att ett genomförande av planförslaget medför en risk för att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte uppnås, och att det till nästa planskede behöver framgå att dammen som föreslås ska dimensioneras för att klara reningen. Anledningen till detta är att planområdet inte ska bidra till ökade föroreningsmängderna till Bastusjön och att miljö kvalitetsnormerna nås i vattenförekomsten.

Länsstyrelsen efterfrågade att planförslaget kompletteras med en bedömning av hur detaljplanens genomförande kommer att påverka bevarandestatusen för tretåig hackspett. Planförslaget har justerats utefter dessa förutsättningar och dagvattenutredningen har reviderats. Ett kompletterande dagvatten-PM har tagits fram för att ytterligare belysa hur genomförandet av planen kan ske på ett sätt som är både ekonomisk och ekologisk hållbart. Plankartan har kompletterats med en planbestämmelse om hur marken ska anpassas till naturreservatet samt en förändrad högsta totalhöjd som gör att byggnaden kan anslutas bättre till befintliga marknivåer.

## Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen som anger att en ny sporthall kan bli aktuell i området. Den västra delen av planområdet (Bm1 Skogalund/Ekorp/Saltängen) anges som medeltät stadsbebyggelse. Medeltät stadsbebyggelse har alla funktioner som är typiska för en blandad stad, såsom anläggningar för idrott och rekreation. Ett av målen i översiktsplanen är att värna natur och vatten för rekreation och biologisk mångfald, vilket bland annat innebär att naturligt förekommande växt- och djurarter ska kunna fortleva i livskraftigt bestånd.

Översiktsplanen anger även rekreationsvärdena som finns inom Nyckelvikens naturreservat som angränsar till planområdet. 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. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Projektet innehåller inga bostäder och förväntas inte bidra till kommunens bostadsmål.

Projektet innehåller lokaler för idrott, men förväntas inte tillskapa nya arbetsplatser och därmed inte bidra till kommunens arbetsplatismål.

## 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 bidra till en trygg och samtidigt attraktiv miljö krävs att entrépartier, där så är möjligt, får fasader med stora uppglasade partier så att den visuella kontakten mellan inomhus- och utomhusmiljön ökar. Planbestämmelse finns som anger detta. Genom att placera infart för både gående, cyklister och bilar i anslutning till natuirtytan 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

I planuppdraget som godkändes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2015 angavs att detaljplanen skulle kunna tillstyrkas 2016. Den långa förseningen beror på förändringar i planuppdraget, planförfarande och att utredningsarbetet visat sig mer omfattande än vad som först bedömdes.

Kommunfullmäktiges antagande  
Laga kraft tidigast\*

kvartal 4 2023  
kvartal 4 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 för kommunen som kan kopplas till stadsbyggnadsprojektet utgörs av tomträttsavgäld som på längre sikt förväntas täcka kommunens utgifter och slutligt generera ett överskott till kommunen.

Planarbetet har inför tillstyrkan kostat cirka 7,6 miljoner kronor. Detta fördelas på interna resurskostnader på cirka 5,5 miljoner samt utredningskostnader på cirka 2,1 miljoner kronor. Inför planarbetet tecknades ett planavtal med Tennisklubben. Plankostnaderna för nedlagda kostnader specificeras i bilagd tabell.

## Konsekvenser för barn

Detaljplanen möjliggör att en ny hall för idrottsverksamhet kan byggas vilket är en positiv konsekvens för barn. Det finns goda möjligheter att ta sig till idrottshallen vid Ektorpsvägen både med kollektivtrafik, till fots och med cykel vilket är positivt eftersom fler då har möjlighet att ta sig dit. När natur tas i anspråk för bebyggelse innebär det generellt negativa konsekvenser för barn. Planförslaget bedöms ändå kunna motiveras då tillgången på natur i närområdet fortsatt är god och då naturmarken som tas i anspråk ligger i ett trafiknära läge som gör den mindre attraktiv för barn att vistas i.

## Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande 3
- Illustrationsplan

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut och detaljplanens kostnader.

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

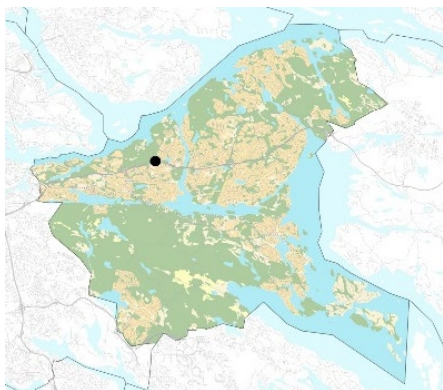
Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka  
Planenheten

Erik Melin  
Planarkitekt  
Planenheten



## Ärendeöversikt för stadsbyggnadsprojekt idrottshall vid Ektorpsvägen

	Beslut	Datum	Nämnd/delegat	Kommentar
✓	Planuppdrag	2015-12-09	MSN	
✓	Detaljplaneavtal	2015-12-18	Planchef	
✓	Detaljplan, samråd	2016-10-31	MSN	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan yttrande samråd	2016-12-13	KS	
✓	Detaljplan, granskning	2017-12-06	MSN	
✓	Konvertering till stadsbyggnadsprojekt	2019-12-10	KSSU	Beslut om budget för att utöka planen till att innehålla ishallar
✓	Detaljplan, granskning 2	2020-06-03	MSN	
✓	Detaljplan, granskning 3	2022-04-20	MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2023-04-19	MSN	
✓	Detaljplan, antagande	Kvartal 4	KF	
✓	Detaljplan, laga kraft			
✓	Inleda upphandling av entreprenad		Anläggningschef	
✓	Tilldelning av entreprenad		Anläggningschef	
✓	Slutredovisning, projektavslut		KS	





## Översikt över detaljplanens kostnader

Tabellen nedan redovisar översiktligt de preliminära kostnaderna för planarbetet fram till tillstyrkan av detaljplanen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Aktivitet	Kostnad
Personalkostnader, exkl. kommunikatör	Totalt: 5 365 000 kr Exploateringsenheten: 1 295 000 kr (projektledning, exploateringsresurs, projektstöd) Planenheten: 2 560 000 kr (detaljplanering, plan-, trafik- o landskapsresurs, administration) Övriga enheter: 1 510 000 kr (miljö-, bygglov-, lantmäteri-, anläggning-, VA-resurs m.fl.)
Kommunikation, personalkostnad för kommunikatör	70 000 kr
Utredningar/underlag: - Dagvattenutredning - Naturinventering - Artinventering - Riskutredning - Trafikutredning	2 170 000 kr
<b>Preliminär plankostnad fram till antagande</b>	<b>7 605 000 kr</b>
Särskilda händelser som påverkat plankostnaden	Förändringar i planuppdraget med tillkommande ishallar som sedan lyftes ur planen innebar flera granskningar, vilket har varit fördyrande. Utredningskostnader kopplade till dagvatten och naturmiljö har också varit kostnadsdrivande i planarbetet.