



TJÄNSTESKRIVELSE
2022-09-08

B 2022-000799

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

ERSTAVIK 26:1 (HAMNVÄGEN 7)

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av sporthall samt nybyggnad av miljöhus.

Förslag till beslut

1. Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 31b och 31c punkt 1 §§ plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar. Åtgärden avviker från detaljplanen avseende byggnadshöjd.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas Tommy Holmér som är certifierad kontrollansvarig med KIWA Swedcert behörighetsnummer KA08109, behörighetsnivå K.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):

- avgiften för bygglovet är 92 800 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 64 000 kronor
- Avgift för kungörelse i Dagens Nyheter är 8 130 kr
- Totalt 164 930 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S2 och S3.

Ärendet

Ärendet gäller bygglov för tillbyggnad av sporthall samt nybyggnad av miljöhus. Delen av den befintliga sporthallen som är kvar upptar 1 280 kvm bruttoarea. Tillbyggnaden omfattar 4 460 kvm bruttoarea. Hela byggnadens sammanlagda nya byggnadsarea är 3 670 kvm.

Den nya sporthallen som helhet består av två huskroppar.

Den östra delen, huskropp 1 är en hög nybyggd volym som delvis är insprängd i berget. Huskropp 1 uppförs i två våningsplan varav ett är i suterräng. På suterrängplanet finns fläktrum, omklädningsrum och två salar. På det övre planet finns en fridrottshall.

Granskad av
PERSUN



Huskropp 1 är placerad där detaljplanens begränsning i byggnadshöjd är angiven dels som höjd över medelmarknivå dels som en angiven som plushöjd över nollplanet. Huskropp 1 har byggnadshöjden 8,5 meter över medelmarknivå för 75% av huskroppen och 25% har byggnadshöjden +20,384.

Den västra, huskropp 2 är en lägre volym. Huskropp 2 består delvis av en befintlig byggnadsdel som inrymmer en befintlig sporthall (hall A), en ny sporthall (hall B), och nya byggnadsdelar som bland annat sammanfogar de två huskropparna. Huskropp 2 uppförs i två våningsplan, byggnadshöjden är +15,320 på beräkningsgrundande fasad mot söder.

Huskropp 1 har tre fasader av staplat tegel i ockragul kulör med betonggrå fog. Fasad mot sydväst har fasad av limträpanel, enkelfas cirka 300 millimeter i silvergrå kulör, natur. Fönster, täta dörrar och port i gulgrå kulör, RAL 7034. Fönsterbleck, droppbleck och övriga plåtavteckningar i gråbrun kulör, RAL 8019. Sockel av betong i betonggrå kulör.

Den befintliga delen av huskropp 2 har kvar sin fasad av rödbrunt tegel med betonggrå fog. Husdelen som inrymmer den nya sporthallen (hall B) har fasader med träspån av furu i silvergrå kulör, fönster och vertikala metallprofiler i ockragul kulör, RAL 1024. Fönsterbleck, droppbleck och övriga plåtavteckningar i gråbrun kulör, RAL 8019. Socklar målas i varmgrå kulör RAL 7039.

Länkbyggnaden åt väster har fasad samt utvändigt undertak av stående träpanel av varierande bredder 125-200 millimeter och varierande djup samt fält med liggande träpanel, med bredden 200 millimeter. Ytorna behandlas med tjärvitriol silvergrå kulör, NCS 6502-Y. Entrépartier och dörrar, fönster av trä/aluminium i ockragul kulör, RAL 1024. Takplåt, hänggranna och stuprör i i ockragul kulör, RAL 1024. Komplementkulör mörk ockra RAL 8000. Sockel målas i varmgrå kulör RAL 7039.

Länkbyggnad mot söder fasad i aluminiumsystem med cirka 50 millimeter breda profiler i gråbrun kulör, RAL 8019. Sockel målas i varmgrå kulör RAL 7039. Länkbyggnad åt norr med stående träpanel varierande bredder 125-200 millimeter och varierande djup samt fält med liggande träpanel med bredden 200 millimeter. Ytorna behandlas med tjärvitriol silvergrå kulör, NCS 6502-Y. Sockel målas i varmgrå kulör RAL 7039. Samtliga tak beläggs med tätskiktsmatta i svart kulör.

Ärendet gäller även nybyggnad av miljöhus med 16 kvm byggnadsarea/bruttoarea.

Projektbeskrivning från sökande

Fisksättras sporthall vid Hamnvägen utökas med två ytterligare hallar för basket och friidrott samt med gruppträningsrum för kampsport, styrketräning och dans. Samlokalisering med fritidsgård ger ytterligare möjligheter för byggnaden att bli en samlingsplats för mängd olika aktiviteter, föreningar och idrott.

Fisksättra multihall kommer att innehålla tre större hallar: friidrottshallen (hall F), baskethallen (hall B), retrohallen (hall A) samt ett centralt rum.

I jämförelse med i tidigare skede och inlämnat beviljat bygglov i ärende B 2021-419 har baskethallen roterats för att ligga parallellt med friidrottshallen och ge plats för fler funktioner och utrymning mellan hallarna. Samtidigt skapas ett större samlat rum mellan de tre större volymerna som blir byggnadens hjärta.

Det centrala rummet ska kunna användas för en mängd olika aktiviteter där spontanidrott för Fisksättras barn och ungdomar är det primära. Här inryms exempelvis en skateyta, hängyta, prova-på basket och innebandy. Vid den stora väggen mot hall A ska det finnas plats för en mindre scen, tillfälliga uppträdanden och samling. Ett arbete med ambition att i samverkan med ungdomar i Fisksätra gestalta den större väggen har inletts. Robusta material och geometrier som ger plats för både aktivitet och paus.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan S252. Bestämmelserna innebär bland annat att sydöstra delen har användningen allmänt ändamål, nordvästra delen har användningen park eller plantering samt gata och torg.

För den östra delen som har användningen allmänt ändamål är högsta tillåtna byggnadshöjd 12,0 meter över medelmarknivå. För den västra delen som har användningen allmänt ändamål är högsta tillåtna byggnadshöjd +14,5 över grundkartans nollplan vilket för omräknat till dagens höjdsystem RH2000 innebär + 15,025.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärderna avviker från detaljplanen när det gäller byggnadshöjden på den västra delen som har användningen allmänt ändamål.

Byggnadshöjden för huskropp 1 överskrider för cirka 25 % av huskroppen som ligger inom den del där detaljplanens begränsning i byggnadshöjd anges i plushöjd över nollplanet. Avvikelsen är 5,4 meter.

Byggnadshöjden för huskropp 2 överskrider med 0,295 meter på beräkningsgrundande fasad mot söder.

Kungörelse

Ansökan kungjordes i Dagens Nyheter den 25 maj 2022 samt på Nacka kommuns hemsida med tid för yttrande till och med 3 maj 2021. Inga synpunkter har kommit in.

Naturvärden och fornminnen i närområdet



De blå punkterna har av Länsstyrelsens utpekats som "särskilt skyddsvärda träd", vilket innebär att det kan krävas samråd av tillsynsmyndigheten om de påverkas.

De röda punkterna är registrerade fornminnen, stensättningar



Yttrande från Länsstyrelsen

Under förutsättning att inga markåtgärder krävs till exempel sprängning av berg, där fornlämning L2013:7353 ligger har Länsstyrelsen ingen erinran till byggnationen ur fornlämningssynpunkt.

I ett senare yttrande meddelar Länsstyrelsen att det i år har registrerats en ny fornlämning, utan Länsstyrelsens kännedom, inom den yta som planeras för ny sporthall. Länsstyrelsen behöver kontrollera om den nya registreringen utgörs av en fornlämning. Länsstyrelsen har för avsikt att en arkeologisk utredning utförs inom närmsta veckorna. Oavsett resultat från denna utredning kommer inte Länsstyrelsen ur fornlämningssynpunkt att motsätta sig en byggnation.

Yttrande från grannfastigheten

Ägaren till fastigheten Erstavik 26:248 har följande yttrande:

De har deltagit i grannsamråd och har lämnat sitt medgivande till tillgång och intrång på deras mark både under byggtiden och i framtida löpande drift. Föreslagen placering är gjord i samförstånd och med avsikt att innehålla efterfrågade funktioner med hänsyn till att anpassa byggnad till befintlig topografi. De medger att huskropp 1 placeras vid fastighetsgräns och att två ventilationsschakt kan komma att delvis göra intrång på deras fastighet. Om så sker kommer Nacka kommun att ansvara för upprättande av servitut. Intrång under byggtiden regleras i avtal. Arbetsområde för framtida åtkomst för drift och underhåll ska säkerställas i särskild fastighetsförrättning.

Yttrande från interna remissinstanser

Nacka vatten och avfall (NVOA) avfallsenheten har inga synpunkter.

Trafikenhet och enheten för offentlig utemiljö har följande synpunkter

Då det enligt ansökningarna ser ut som om allmän plats berörs av utbyggnaden, måste nödvändiga tillstånd sökas och erhållas. Detta bör göras i god tid före arbetena på plats påbörjas. Inom byggetablering finns flera delar som ska samverka och fungera. Utöver markupplåtelse (MU) krävs också tillstånd i form av en trafikordningsplan (TA) och ofta även schakttillstånd (ST). Nacka kommun gör en bedömning av vad som ingår i respektive tillstånd. Anvisningar finns på kommunens hemsida.

Skydd av vegetation under utbyggnadstiden.

För att undvika skador på befintlig naturmiljö eller värdefulla träd ska skyddsstaket eller annat skydd sätts upp – innan några andra arbeten påbörjas på tomten. Anvisningar för detta finns i kommunens Tekniska handbok. Länsstyrelsen har utpekat ett antal träd i närområdet som ”särskilt skyddsvärda träd”, vilket innebär att det kan uppstå behov av samråd, om något av de utpekade träden berörs av rivning resp. utbyggnad.

Parkering

Då det inte är möjligt att tillskapa ytterligare parkeringsplatser som uppfyller det tidigare beräknade behovet inom planen, så ser enheterna ändå positivt på att projektet genomförs. En viktig förutsättning är att fortsätta planera och arbeta för mobilitetsåtgärder som uppmuntrar till kollektiva färdssätt samt att arbeta för att ytterligare cykel- och mopedparkeringsplatser säkras och tillgängliggörs.



Yttrande från sökande om parkering

Den 2 maj 2022 skickades en ansökan om bygglov för en nybyggnation av Multisporthall i Fisksätra (nedan projektet) in till Nacka kommuns bygglovsenhet. I ansökan bifogades ett parkerings PM daterat den 29 april 2022 som beskriver förutsättningarna för parkering vid Fisksätra IP. Parkerings PM:et belyser att projektet inte, på ett trafiksäkert och flödesmässigt funktionellt sätt, kan tillskapa fler parkeringsplatser inom ramen för projektets åtagande. Konsekvensen av detta är att ett avsteg från Nacka kommuns p-normer behöver ske.

Projektet har i stället fokuserat på att utveckla den befintliga parkeringsplatsen och förbättra anläggningen vid IP. De begränsade ytorna på fastigheten medför emellertid att ett parkeringsgarage, alternativt ombyggnation av IP området eller omfattande sprängning av berg är ett måste för att möjliggöra fler antalet p-platser. Dessa arbeten och kostnader är betydande och inryms inte i aktuellt investeringsprojekt. Alternativa metoder och tillvägagångssätt bör därmed utredas vidare.

Multihallen är placerad i direkt anslutning till busshållplats samt Saltsjöbanans station i Fisksätra, vilket uppmuntrar till kommunala färdstätt. Det är vanligt förekommande att Fisksätraborna angör IP genom viadukten under Saltsjöbanan, antingen till fots eller cykel. Projektet avser att utöka med cykelparkeringar intill Multihallen.

Projektet föreslår därmed att avsteg från P-normen beviljas för projektet, men att uppdrag ges att vidare utreda en utökning av antalet parkeringsplatser vid IP med hjälp av berörda enheter inom kommunen. Arbetet bör dock ske parallellt med Multihallens byggproduktion för att inte hindra projektets framdrift.

Tidigare beslut

Ärende B 2021-419 beslut MSU § 83/2021 med beslutsdatum 2021-08-25.

Beslutet omfattade bygglov för tillbyggnad av sporthall, rivning av del av befintlig sporthall, nybyggnad av miljöhus och murar samt 36 nya parkeringsplatser.

I ärendet redovisades sammanlagt 68 parkeringsplatser varav en tillgänglig parkering väster om multihallen. På den befintliga parkeringsplatsen norr om multihallen finns 32 parkeringsplatser, norr om Hamnvägen ordnas 4 parkeringsplatser på befintlig markbeläggning, väster om fotbollsplanen ordnas en helt ny större parkering med 31 parkeringsplatser. Parkeringen väster om fotbollsplanen anordnas på befintlig grusad markyta och inkräktar inte på befintligt trädbestånd och naturmark. Tillfartsvägen till den västra parkeringen är idag en befintlig mindre väg. I genomförandeskedet av projektet ska vägens funktion och säkerhet utredas närmare.

Parkeringslösningen som redovisade 31 nya parkeringsplatser väster om fotbollsplanen och som var underlag för beslut i ärende B 2021-419 har visat sig vara ogenomförbar.

Delstartbesked § 2022-0017701 i ärendet utfärdades 2022-06-21 för rivning och markarbeten.



Skäl till beslut

I närområdet finns särskilt skyddsvärda träd och fornminnen vilket har styrt placering och utformning av tillbyggnaderna. För att undvika mer omfattande sprängningsarbeten, trädfällning och påverkan av ett fornminne har placeringen av huskropp 1 medfört en avvikelse i byggnadshöjd för 25 % av byggnaden på 5,5 meter, eftersom byggnadshöjdens begränsning enligt detaljplanen är en plushöjd. De övriga 75 % av huskropp 1 ligger inom ett område där byggnadshöjden beräknas från medelmarknivå enligt detaljplanen. Om hela huskropp 1 legat inom detta område hade byggnadshöjden inte avvikit, men det hade medfört ökat sprängningsarbete och närhet till fornminne.

Länsstyrelsen ingen erinran till byggnationen ur fornlämnings synpunkt.

Ägaren till fastigheten Erstavik 26:248 har lämnat sitt medgivande till tillgång och intrång på deras mark både under byggtiden och i framtida löpande drift.

Enligt 9 kap 31c punkt 1 § får, efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut, bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden tillgodoser ett angeläget gemensamt behov och ett allmänt intresse som omfattar åtgärderna i sin helhet, dels tillbyggnaden av sporthallen dels anpassningen till platsens begränsningar avseende topografi, träd och fornminnen. Nämnden bedömer vidare att i förhållande till hela byggnadens storlek är avvikelserna i höjd av begränsad omfattning och är sådana att det godtas som en liten avvikelse med stöd av 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen.

Nämnden bedömer i övrigt att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat tillgänglighet för personer med funktionsnedsättningar och lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Nämnden ger därför bygglov.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning.

Bygglovenheten

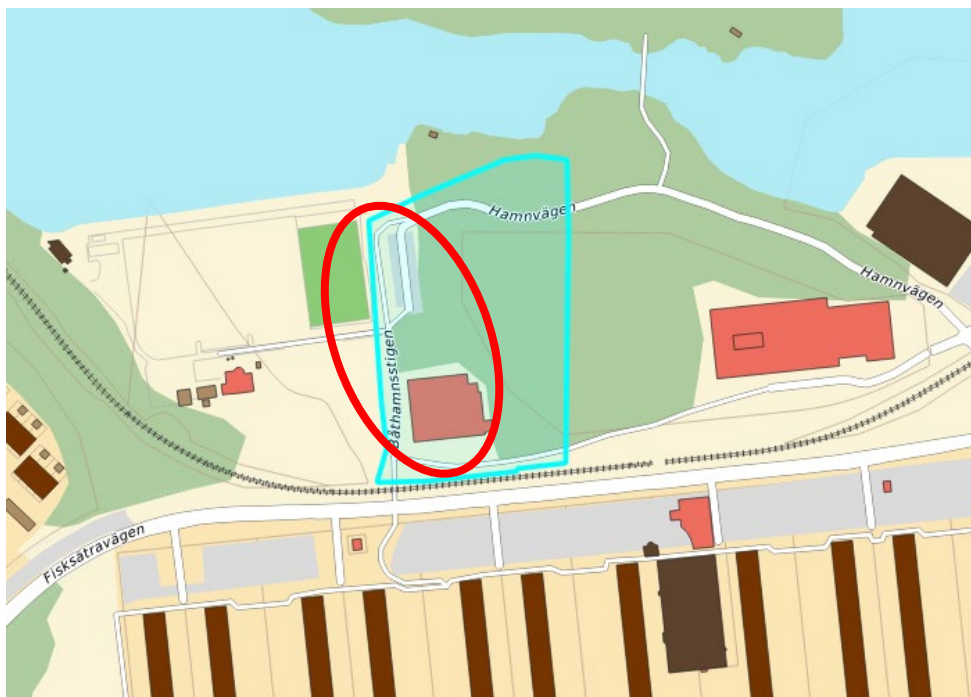
Kerstin Starborg
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar hus
3. Ritningar mark
4. Projektbeskrivning
5. Illustrationer
6. Kulör och material PM
7. PM Parkering
8. Yttrande sökande angående parkering
9. Utlåtande sakkunnig tillgänglighet
10. Grannegodkännande
11. Remissvar
12. PM Dagvatten
13. PM Avfall
14. B 2021-419, beslut MSU § 83/2021, parkeringslösning

ÖVERSIKTSKARTA



Området inom den röda ringen visar aktuell del av fastigheten för tillbyggnad och parkering