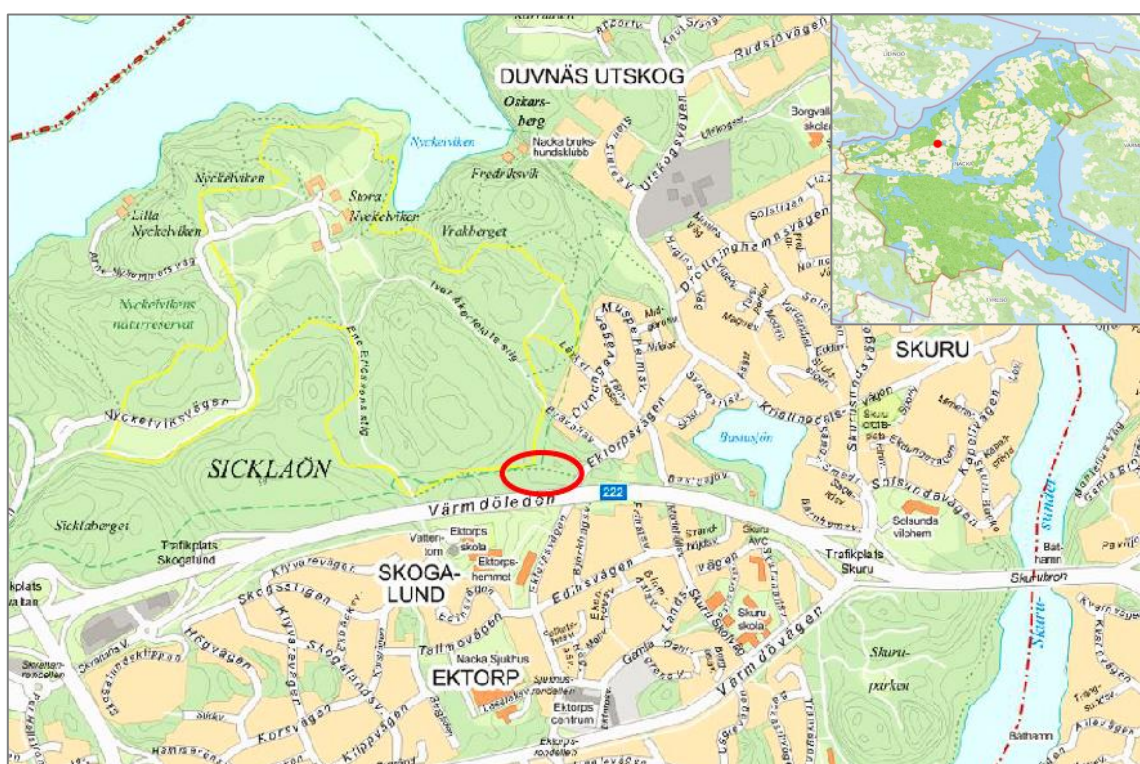


Tennishall vid Ektorpsvägen

Detaljplan för del av Sicklaön 41:2 m.fl., Nacka kommun



Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av en tennishall med banor för klassisk tennis och paddle tennis¹, café/butik och parkering.

Från Värmdöleden kommer tennishallens taklandskap vara synligt och betraktas av många därför ska stor vikt läggas på utformning av taket. Hallbyggnaden ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet med tanke på dess centrala läge och närheten till Nyckelvikens naturreservat. I och med byggnadens storlek betonas vikten av en variationsrik fasad som

¹ Paddle tennis: spelas på banor som är betydligt mindre än vanliga tennisbanor med racketar som är kortskaftade.

utformas i olika material. Glaspartier ut mot Ektorpsvägen och mot reservatet kommer bland annat att bidra till att skapa trygghet då byggnaden blir upplyst inifrån.

Handlingar och innehåll

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2015-12-09. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning inklusive bilaga 1 principer för utformning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Riskutredning (Briab 2016-04-26)
- Dagvattenutredning (Ekologigruppen 2016-05-13)
- Naturinventering (Ekologigruppen 2016-05-17)
- Komplettering dagvatten (WAADÉ 2016-09-08)

I. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Planområdet är beläget norr om Värmdöleden och väster om Ektorpsvägen. Planområdet angränsar i nordväst till Nyckelvikens naturreservat och berörs av riksintresse för kommunikationer, Värmdöleden, söder om området. Värmdöleden är primär led för farligt gods varför en riskutredning är gjord.

Byggrätten i detaljplanen har utformats och placerats utifrån ett antal riskreducerande åtgärder som identifierats i riskutredning för planområdet. Byggnaden är placerad 25 meter från Värmdöleden.

Hallbyggnaden mäter cirka 150 x 40 meter. Byggnaden föreslås få ett varierat taklandskap med olika material, men där största delen av taket är växtbeklätt alternativt falsat plåttak som fångar upp omgivningens kulörer. Från Värmdöleden kommer tennishallens taklandskap vara väl synligt och betraktas av många därför ska stor vikt läggas på utformning av taket. I och med byggnadens storlek betonas vikten av en variationsrik fasad som utformas i olika material. Glaspartier ut mot Ektorpsvägen och mot reservatet kommer bland annat att bidra till att skapa trygghet då byggnaden blir upplyst inifrån.

Befintlig stig inom kvartersmark för hallbyggnaden tas bort och ersätts av en ny gång- och cykelstig på allmän plats naturmark, stigen ska nyttjas av allmänheten och föreslås att gå från

Ektorpsvägen och norrut bakom hallen mot Nyckelvikens övriga leder och motionsspår. Den nya gång- och cykelstigen föreslås bli en entré till reservatet med bland annat en informationsskylt. Ett antal parkeringsplatser inom området ska tillgängliggöras för besökare till reservatet.

2. Förutsättningar

Makägförhållande

Sicklaön 41:2 ägs idag av NackaMark Exploatering KB. Sicklaön 41:7 ägs av Trafikverket och utgör del av Värmdöleden, idag förs diskussioner med kommunen om att överlåta denna och andra fastigheter till kommunen. I det fall ägförhållandena ändras kommer Trafikverket dock fortsatt ha vägrätt för Värmdöleden (väg 222).

Tidigare kommunala beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-12-09 § 251 att uppdra åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan. Beslutet gällde under förutsättning att kommunstyrelsen godkände avsiktsförklaring rörande fastigheten Sicklaön 41:2.

Kommunstyrelsen beslutade i januari 2016 att kommunen ingår föreslagen avsiktsförklaring med NackaMark Exploatering KB och Saltsjö Duvnäs Tennisklubb. Genom avsiktsförklaringen har det möjliggjorts att fastighetsägaren antingen överlåter den fastighet som därefter ska bildas till kommunen alternativt upplåter eller överlåter markområdet till Saltsjö Duvnäs tennisklubb. Avsiktsförklaringen reglerar att i samband med aktuell planprocess ska utrymme för en förbindelseväg mellan resterande delen av fastigheten Sicklaön 41:2 och intilliggande Ektorpsvägen säkerställas. Aktuell planprocess har tagit hänsyn till att en framtida väg ska kunna tillskapas. En framtida planprocess får pröva möjligheten till en förbindelseväg och förutsättningar för ytterligare verksamheter.

Läge och areal

Planområdet, del av Sicklaön 41:2 m.fl, är beläget cirka 2 kilometer nordost om Nacka centrum. Området gränsar i söder mot Värmdöleden, i öster mot Ektorpsvägen, i nordost mot bergbranter ner mot närlägen tomtmark, samt i norr och väster mot Nyckelvikens naturreservat. Planområdet utgör ca 11000 kvadratmeter och av dessa utgör byggrätten för tennishallen cirka 6000 kvadratmeter.



Figur 1, Röd cirkel visar planområdet, grön yta med svart kantlinje visar utbredningen av Nyckelvikens naturreservat. Blå yta visar angränsningen av fastigheten Sicklaön 41:2 som till stora delar ligger inom reservatets område.

Gällande planer, tidigare ställningstaganden

Gällande översiktsplan (2012) anger området som gles blandad bebyggelse med gruppbyggda småhus från början av 1900-talet till vår tid. Översiktsplanen anger även rekreativvärdena som finns inom Nyckelvikens naturreservat som angränsar till planområdet.

Grönstrukturprogram (2011) anger att området är ett större sammanhängande grönstråk som används som strövområde med motionsspår och stigar som leder in i reservatet. Planområdet fungerar idag som en buffertzon mellan Nyckelvikens naturreservat och Värmdöleden.

Detaljplaner

Stadsplan 224 tangerar planområdet i öster, en mindre yta som är planlagd som allmän plats parkmark belägen parallellt med Ektorpsvägen berörs. Byggnadsplan 6 för Skuru tangerar även den planområdets nordvästra del, området är planlagt för parkmark.

Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Värmdöleden (väg 222) är riksintresse för kommunikationer. Planförslaget medför ingen påverkan för riksintresset.

Området idag

Planområdet består idag av äldre skog som har lämnats som en buffertzon mellan Värmdöleden och bebyggelsen i norr samt till Nyckelvikens naturreservat. Området utgörs av olika öppna skogsmiljöer främst bestående av gamla träd av ek, gran och tall samt hållmarker. Området har generellt höga naturvärden och en rik flora och fauna med flera rödlistade arter samt andra naturvårdsarter som indikerar värdefulla skogsmiljöer. De biologiska värdena är höga och området har en ekologiskt viktig roll i ett landskapsperspektiv. Området har en viss funktion som spridningskorridor för främst det nordsydliga lövskogssambandet.

En gång- och cykelstig med grusbeläggning från Ektorpsvägen leder in på området i östvästlig riktning och ansluter till övriga leder och motionsspår inom naturreservatet. Den öppna skogen inbjuder till att vandra fritt i terrängen. Flera små stigar slingrar fram mellan träden och används av både människor och djur. Den östra delen av området utgörs av naturligt öppen skog. Området är mycket påverkat av buller från Värmdöleden.²

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet idag. Norr om området finns ett korttidsboende för funktionsnedsatta och villabebyggelse. Området är lättillgängligt med god närhet till bebyggelse och vägar.

² Naturinventering (Ekologigruppen 2016-05-17)

Gator och trafik

Direkt i anslutning till planområdets södra sida ligger Värmdöleden som utgör en viktig länk mellan Stockholm, Nacka och Värmdö. Den är tungt trafikerad under större delen av dygnet och där passerar även transporter med farligt gods. Ektorpsvägen, öster om planområdet länkar samman Värmdövägen med Skuruområdet.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger på Ektorpsvägen (Bråvallaplan). Hit är det cirka 200 meter från planområdet. Från denna hållplats avgår bussarna 409 och 449. Till Ektorps centrum med ytterligare bussförbindelser är det cirka 650 meter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp finns idag i Ektorpsvägen fram till fastighetsgräns. Fjärrvärme dras till ny bebyggelse söder om Värmdöleden på Ektorpsvägen och det finns möjlighet att ansluta fjärrvärme till planområdet. Inom planområdet vid Ektorpsvägen finns elskåp.

Riskidentifiering

Värmdöleden söder om planområdet är utpekad som primär transportled för farligt gods varför en riskutredning (Briab 2016-04-26) är framtagen för planförslaget. Inga övriga riskkällor har identifierats inom planområdet eller i planområdets omgivning. Mer om riskreducerande åtgärder i planförslaget finns under avsnitt placering och utformning och under konsekvenser av planen, avsnitt risk.

Recipients

Dagvatten från planområdet avrinner via Bastusjön till vattenförekomsten Skurusundet, Saltsjön. Skurusundet har otillfredsställande ekologisk status och uppnår god kemisk status med undantag för kvicksilver och bromerade difenyletrar. Miljökvalitetsnormen som ska uppnås är god ekologisk status till 2021 (förslag på tidsfrist till 2027) samt god kemisk status (med undantag för kvicksilver och bromerade difenyletrar).

Bastusjön är en 4 hektar stor sjö som i dagsläget är näringsbelastad med höga fosforhalter och dåligt siktdjup.

3. Planförslaget

Nya byggnader

Inom planområdet föreslås en hallbyggnad med cirka måtten 150 x 40 meter och med en högsta höjd på cirka 13 meter. Hallen föreslås inrymma 6 tennisbanor med möjlighet till rullstolstennis, 3 banor för paddle tennis samt ett café/butik.

Byggnaden föreslås förses med garage och fönsterpartier mot Ektorpsvägen samt ytterligare fönsterpartier mot skogen och reservatet i norr. Hallens entré är planerad mot norr och

vänder sig bort från Värmdöleden. Entrén föreslås markeras med en mindre glasad paviljong som nås via en ramp och en trappa.

Placering, utformning

Hallen föreslås få ett varierat taklandskap med olika material men där största delen av taket är växtbeklätt alternativt falsat plåttak i naturnära kulör (ej blänkande). Från Värmdöleden kommer tennishallens taklandskap vara synligt och betraktas av många därför ska stor vikt läggas på utformning av taket. Taket kan utformas bågformat alternativt som sadeltak, se illustrationer i figur 2 samt bilaga 1, principer för utformning sid 18-19.

Byggnaden har utformats och placerats utifrån ett antal riskreducerande åtgärder som identifierats i riskutredning för planområdet (Briab 2016-04-26). Byggnaden är placerad 25 meter från Värmdöleden. Fasader som vetter mot Värmdöleden ska utföras i lägst brandteknisk klass EI30 och friskluftsintag ska ej vara vända mot vägen. Riskreducerande åtgärder och utformningen är reglerade med planbestämmelser i detaljplanen.



Figur 2, Planskiss på hallbyggnad, övre bilden visar utformning med växtbaserat bågformat tak, nedre bilden visar utformning med växtbaserat sadeltak. gvs arkitekter på uppdrag av Saltsjö Duvnäs Tennisklubb, 2016.

På fasad mot norr placeras en entré med ramp och trappor samt en glasad paviljong för att markera entrén.

Figur 3 Modellbild av hallen, helikoptervy från Ektorpsvägen. På bilden har ballen bågformat växtbaserat tak på stora delar. gvs arkitekter på uppdrag av Saltsjö Duvnäs Tennisklubb 2016.



Figur 4 Modellbild av hallens entré, gvs arkitekter på uppdrag av Saltsjö Duvnäs Tennisklubb 2016.

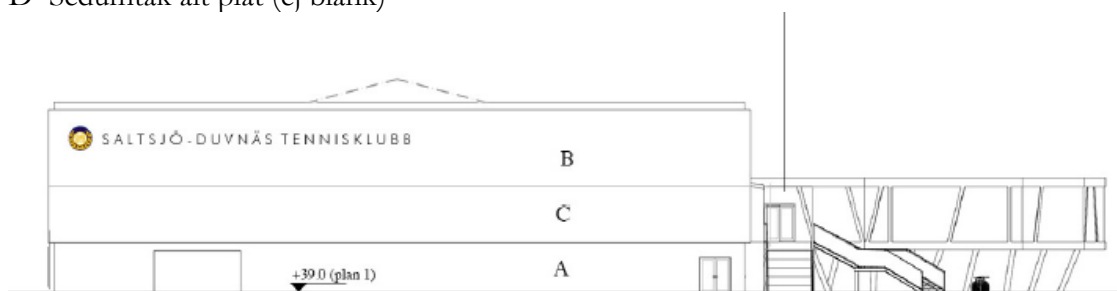
I och med byggnadens storlek och framförallt längd föreslås fasaden utformas i olika material för att ta ner skalan och erbjuda variation, se figur 5 samt bilaga 1, principer för utformning sid 18-19. Byggnaden föreslås få en bas av betong eller dylikt, mitten på fasaden föreslås få inslag av fönster och övre delen mot taket föreslås i plåt alternativt panel. På grund av solförhållanden placeras merparten av glaspartierna mot norr och öster. Ett större glasparti föreslås dock mot söder (Värmdöleden). Utformningen ska även göras med respekt mot Nyckelvikens naturreservat som angränsar till området.

Riskreducerande åtgärder och utformningen är reglerade med planbestämmelser i detaljplanen.

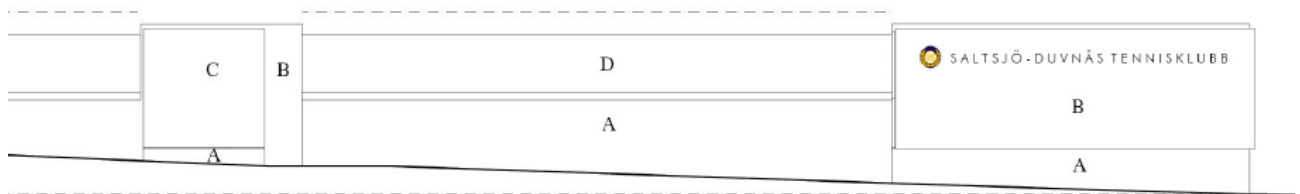
Principer för utformning av hall.

Teckenförklaring

- A Betong eller dylikt
- B Skivor (plåt, minerit, panel)
- C Inslag av fönster
- D Sedumtak alt plåt (ej blank)



Vy från Ektorpsvägen på den östra fasaden.



Vy från Värmdöleden på delar av den södra fasaden

Figur 5, Sektioner och principer för val av fasadmaterial, gvske arkitekter på uppdrag av Saltsjö Duvnäs tennisklubb 2016. För utformning av samtliga fasader se materialet i sin helhet i bilaga 1, principer för utformning sid 18-19.

Parkering

Detaljplanen möjliggör för 59 parkeringsplatser utanför hallen och 31 parkeringsplatser i garage i hallens östra del mot Ektorpsvägen. Handikapparkering föreslås nära entrén i garage samt utanför hallen.

Parkeringsstal för aktuell verksamhet är cirka 0,4 bilplatser per anställd och 0,2 bilplatser per besökare. Planförslaget ger möjlighet att tillskapa 90 parkeringsplatser vilket anses som väl tilltaget för verksamheten men vilket kan komma att behövas vid tävlingar och turneringar. Två parkeringsplatser ska upplåtas till Nacka kommun och kunna nyttjas av besökare till Nyckelvikens naturreservat.

Vändzonen på parkeringsytan är dimensionerad för att ett tiometers fordon med marginal ska kunna vända utan att backa. Vändzonen är tänkt att fungera för avfallsbil liksom vid hämtning och lämning vid hall. Parkeringen är tänkt att utformas i genomsläppligt material och brytas upp med planteringar, vilket regleras i detaljplanen med bestämmelse.

Cirka 50 parkeringsplatser för cyklar, mopeder, motorcyklar med mera skapas under entrédelen som föreslås vara en glasad paviljong på pelare. Parkeringen blir i marknivå och skyddad av entrépaviljongen som tak.



Figur 6 Situationsplan för hallbyggnadens nedersta plan samt omkringliggande ytor med parkering, gvsrk arkitekter på uppdrag av Saltjö Dumås tennisklubb 2016

Mark och växtlighet

Mellan Ektorpsvägen och tennishallens parkering ska naturmarken bevaras. Parkeringen är tänkt att brytas upp med planteringar, se illustration ovan. Trädplanteringarna regleras med bestämmelse i detaljplanen för att säkerställa grönska på parkeringsytan.

Gator och trafik

En ny infart tillskapas till området från Ektorpsvägen. Ektorpsvägen ska byggas om till stadsgata med en ny gång- och cykelväg förbi området. Den nya gång- och cykelvägen längs med Ektorpsvägen får en bredd på 3,5 meter vilket överensstämmer med denna detaljplan.



Figur 7 Översikt av gator, parkering och gång-och cykelstig (svagt rosa) inom planområdet. gvs:k arkitekter på uppdrag av Saltsjö Duvnäs tennisklubb 2016

Gång och cykel

En ny gång- och cykelstig tillskapas inom mark som i detaljplanen är allmän plats naturmark. På sträckan mot naturreservatet föreslås gång- och cykelstigen dras direkt norr om planområdet och berör då parkmark inom stadsplan 224 och parkområde inom byggnadsplan 6. Båda planerna är belägna inom fastigheten Sicklaön 40:13 som ägs av Nacka kommun.

Den föreslagna gång- och cykelstigen ersätter befintlig stig inom området. Gång- och cykelstigen föreslås gå från Ektorpsvägen och norrut bakom hallen (se figur 7) och ansluta till naturreservatets övriga leder och motionsspår. Den nya gång- och cykelstigen föreslås bli en entré till Nyckelvikens naturreservat med bland annat en informationsskylt. Gång- och cykelförbindelsen föreslås få kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen ansvarar för drift och skötsel av vägen.

Tillgänglighet

I anslutning till entrén placeras handikapparkeringsplatser och entrén tillgänglighets anpassas med ramp.

Teknisk försörjning

Kommunalt VA finns framdraget till planområdet. Den nya bebyggelsen ska ansluta till det

kommunala V-nätet. Inom planområdet öster om infarten till området finns ett elskåp som i detaljplanen är benämnt som teknisk anläggning.

Avfallshantering

Sophantering sker via infarten från Ektorpsvägen och in på området. Ett soprum planeras vid tennishallens östra gavel och en vändzon vid gaveln gör att sopbilen kan vända på området. Vändzonen är dimensionerad för att ett tiometers fordon med marginal ska kunna vända utan att backa.

Dagvatten

En förutsättning för bebyggelse enligt detaljplanen är att de åtgärder som redovisas i dagvattenutredningen genomförs (Ekologigruppen 2016-05-13 samt 2016-09-08). Se även under dagvattenavsnittet i kapitel 5 ”så genomförs planen”. Dagvatten ska fördröjas och renas på kvartersmark genom fördröjningsmagasin innan det släpps vidare i det allmänna nätet.

4. Konsekvenser av planen

Under detta avsnitt beskrivs konsekvenserna av planförslaget framför allt utifrån ett allmänt perspektiv med fokus på allmänna platser och allmänna intressen. De konsekvenser som främst påverkar området och dess omgivning kommer från Värmdöleden i form av luftföroreningar och farligt gods. Nedan beskrivs konsekvenser och förslag på åtgärder för att minimera dessa.

Behovsbedömning

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Rekreation

Nyckelvikens naturreservat får en entré vid den planerade tennishallen. Den nya gång- och cykelstigen som planeras att gå norr om hallen för att sedan ansluta till befintliga spår och stigar inom reservatet kommer bland annat att få en skylt som visar att detta är en väg man kan följa för att nå reservatet. Två parkeringsplatser ska upplåtas till Nacka kommun för att kunna nyttjas av besökare till reservatet.

Risk

Utifrån genomförd identifiering och översiktlig bedömning av riskkällor i planområdets omgivning framgår det att olyckshändelser förknippade med transport av farligt gods på Värmdöleden (väg 222) ger upphov till förhöjda risknivåer för planområdet med omgivning. För att reducera risknivåerna till acceptabla nivåer har ett antal riskreducerande åtgärder tagits fram och deras effekt verifierats. Dessa åtgärder är:

1. Byggnader inom planområdet placeras minst 25 meter från närmaste väggkant (väg 222).
2. Fasader, belägna inom 30 meter från väggkant och som vetter mot vägen, ska utföras i lägst brandteknisk klass EI 30.
3. Fönster och inglasade loftgångar, belägna inom 30 meter från väggkant och som vetter mot vägen, bör utföras i lägst brandteknisk klass EW 30. Brandklassade fönster får endast vara öppningsbara för underhåll.
4. Byggnader som lokaliseras inom 50 meter från väggkant bör ha minst en utgång som mynnar bort från vägen.
5. Friskluftsintag till byggnader inom planområdet ska ej vara vända mot vägen. Ventilationen ska gå att stänga av.

Trafik

Den planerade tennishallen med tillhörande café/butik kommer att tillföra en viss ökning av trafiken på Ektorpsvägen. Trafikökningen som uppstår till följd av anläggningen bedöms vara hanterbar med nuvarande infrastruktur.

Trygghet och säkerhet

Förändringen av det aktuella området från ett naturområde till ett verksamhetsområde ställer krav på belysning och åtgärder på byggnaden för att den inte ska upplevas som för sluten och anonym. Glaspartier ut mot Ektorpsvägen och mot reservatet kommer bland annat att bidra till att skapa trygghet då byggnaden blir upplyst inifrån. För att bidra till att skapa trygghet i det nya 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 framförallt för det framtida underhållet.

Ekonomiska konsekvenser

Nacka kommun påverkas inte nämnvärt av genomförandet av detaljplanen då den inklusive gång- och cykelstigen bekostas av fastighetsägarna till Sicklaön 41:2 eller av den som de genom avtal satt i sitt ställe.

Kulturmiljö och landskapsbild

Planområdet är inte av riksintresse eller av lokalt intresse för kulturmiljövården. Inga kända fornlämningar berörs. Från Värmdöleden kommer hallen att upplevas av många förbipasserande varför stor vikt ska läggas på utformningen av taklandskapet. Utformningen ska även göras med respekt mot Nyckelvikens naturreservat som angränsar till området.

Natur

Miljöerna i planområdet har generellt höga naturvärden och skiljer sig en hel del från omgivande skogsmarker. I området finns ett tjugotal skyddsvärda träd. Flora och fauna är rik och bjuder på flera rödlistade arter samt andra naturvårdsarter som indikerar värdefulla skogsmiljöer. Vid ett genomförande av planen är det svårt att bibehålla de höga naturvärdena eller kompensera för de stora biologiska och ekologiska förlusterna.

Rörligt markvatten passerar planområdet, markvattnet viker in över den västra delen av planområdet och vidare till ett alträsk inom naturreservatet. Det åligger exploitören att identifiera, tillgodose och säkerställa denna markvattenförsörjning.

Planområdet angränsar till naturreservatet Nyckelviken. Rötter från träd i reservatet eller i angränsande naturytor sträcker sig in i planområdet. De rötter som måste kapas ska beskäras med raka och jämna snitt. Avslitna rötter får inte förekomma. Frilagda rötter får inte utsättas för torka eller kyla, utan ska direkt täckas, vattnas och fyllas igen så snart som möjligt. Vid längre period av friläggning av rötter täcks dessa med helst rotdrapperi. Detta utförs omedelbart efter schakt och i en följd så att rötterna inte torkar. Eventuella komplikationer ska åtgärdas inom planområdet.

Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

Miljö kvalitetsnormerna är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att normerna överskrids. De mest betydelsefulla normerna för denna plan är partiklar (PM10) och kvävedioxid.

Planområdet ligger i anslutning till Värmdöleden (Väg 222) och Ektorpsvägen. Avståndet från Värmdöleden till den närmaste fasaden på hallen är 25 meter. Idag överskrids PM10 två meter över marknivån längs hela Värmdöleden utmed den aktuella sträckan inom en zon upp till 25 meter från leden. Halten av kvävedioxid klaras med god marginal.

Miljö kvalitetsnormen för partiklar klaras inom planområdet. Inga vistelseytor placeras mellan den planerade byggnaden och Värmdöleden. Plankartan är reglerad med bestämmelse om att friskluftsintag till hallen ej ska vara vänt mot Värmdöleden samt att ventilationen ska gå att stänga av.

Dagvattenbelastningen från området kommer att öka i förhållande till dagsläget om inga åtgärder vidtas. Detaljplanen möjliggör fördröjning, magasinering och infiltration av dagvatten. Påverkan på Bastusjön och vattenförekomsten Skurusundet bedöms därför bli oförändrad jämfört med dagsläget. Fördröjningen av dagvatten sker genom få hårdgjorda ytor, eventuellt växtbaserade ta och utjämningsmagasin på 115 kubikmeter till cirka 150 kubikmeter beroende på takutformning. Detta bedöms fullt möjligt att hantera inom planområdet.

Konsekvenser för fastighetsägare

Konsekvenser för fastighetsägare till följd av planen är få. Det är inte aktuellt med inlösen och inga direkta kostnader för någon part till följd av planen. Det blir endast mindre konsekvenser för fastighetsägaren till Sicklaön 41:7 som ägs av Trafikverket i samband med att planen genomförs eftersom att in- och utfart kommer att ske över fastigheten. Fastigheten Sicklaön 40:13 som ägs av Nacka kommun berörs av ny gång- och cykelstig

mellan Ektorpsvägen och Nyckelvikens naturreservat. I övrigt bedöms inga angränsande fastigheter beröras av förslaget.

5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

Preliminär tidplan

Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

Plansamråd	4:e kvartalet 2016
Granskning	1:e kvartalet 2017
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antagande	2:e kvartalet 2017
Laga kraft	2-3:e kvartalet 2017

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, bygggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Exploatören Nackamark Exploatering KB eller den som Nackamark Exploatering KB sätter i sitt ställe ansvarar för kvartersmarken. Det vill säga att de ansvarar för all utbyggnad och skötsel av området för tennishallen och dess angränsande ytor i form av parkering, plantering med mera.

Nacka kommun genom sitt helägda dotterbolag Nacka Vatten AB ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet och Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet. Mark-, exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten och enheten för fastighetsutveckling i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor samt beställning av nybyggnadskarta handläggs av Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Ansökan om bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för den allmänna platsmarken som innefattar naturmark med en gång- och cykelstig till naturreservatet samt

det som i planen benämns som gata och berör Ektorpsvägen. Exploatören ska stå för utbyggnad av gång- och cykelstigen och Nacka kommun för skötsel och drift.

Nackamark exploatering KB som är fastighetsägare avser att, när detaljplanen vunnit laga kraft, antingen överlåta den fastighet som därefter ska bildas till kommunen alternativt upplåta eller överlåta markområdet till verksamhetsutövaren.

Vid genomförande av anläggningen krävs troligen tillgång till marken söder om planområdet inom fastighet Sicklaön 41:2 och Sicklaön 41:7, exploatören ansvarar för att avtala med berörda fastighetsägare om tillträde till marken.

Avtal

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören, som reglerar kostnaden för planarbetet.

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören upprättas och godkänns av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I avtalet regleras marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation, flytt av eventuella ledningar, trafikfrågor med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Eftersom att flera fastighetsägare är berörda av detaljplanen kan det komma att behöva ske lantmäteriförrättningar för att säkerställa genomförandet. Dessa avses att ske genom frivilliga överenskommelser mellan sakägarna.

Fastighetsbildning för kvartersmarken inom detaljplanen och justeringar av fastighetsgränser kommer att ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Gränsjusteringar skulle kunna göras mellan fastigheten Sicklaön 41:7 och fastigheten Sicklaön 41:2 rörande infarten och eventuellt mellan Sicklaön 41:7 och Sicklaön 40:13 rörande naturmarken.

Inom kvartersmarken kommer det att behöva tecknas ett servitut till förmån för Sicklaön 41:2 för rätt till området över fastigheten Sicklaön 41:7.

Tekniska åtgärder

Gång – och cykelstig

Gång- och cykelstigen som anläggs som en ny entré till Nyckelvikens naturreservat ska vara en grusad stig på 120 cm på fiberduk med packad kross. Gång- och cykelstigen ska uppföras enligt kommunens krav varför exploatören ska kontakta kommunen vid utbyggnad.

Vatten och avlopp

Kommunalt VA finns framdraget till planområdet. Från fastighetsgräns ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnad och inkoppling. Den nya bebyggelsen ska ansluta till det kommunala VA-nätet.

Fiberkabel

Skanova har en fiberkabel som går i öst- västlig riktning i mitten av planområdet. Fiberkabeln är inte längre i bruk, vid genomförande av detaljplanen när kabeln är framgrävd ska Skanova kontaktas för att rasera och ta bort kabeln.

I Ektorpsvägen finns en brunn till vilken fiberkabeln ansluter. Brunnen är placerad under föreslagen infart till planområdet. Exploatören ska säkerställa att brunnen inte påverkas vid genomförande av detaljplanen.

Dagvattenhantering

Planområdet avvattnas idag via en mindre bäck som leder dagvattennätet via ett dike vid Bråvallavägen och sedan vidare till Bastusjön. Utgångspunkten är att inte öka mängden dagvatten som avrinner från området jämfört med idag, samt att inte heller öka den utgående föroreningsmängden.

Områdets östra del, där parkering planeras, har idag berg i dagen, och infiltrationskapaciteten bedöms som låg. En del av detta berg kommer troligen att sprängas, alternativt kommer utfyllnad att ske mellan bergsklackarna för att ge utrymme för parkering. Massor från sprängningar kan även återanvändas till denna utfyllnad. Utfyllnaden under parkeringsplatsen bör med fördel kunna utnyttjas för magasinering och fördröjning av dagvattnet som infiltrerar från ytan. Även takvattnet bör kunna infiltreras i denna yta. Detta kommer att medföra både en viss reningseffekt avseende i huvudsak partikelbundna föroreningar till exempel fosfor och metaller men även en ge en utjämning så att flödet ut från området inte blir större än idag.

Delar av tennishallen kan komma att bekläs med växtbaserat tak. Detta kommer i viss mån minska dagvattenmängderna samt även vid större regnmängder fördröja och utjämna flödena. Små regn kan komma att tas upp helt av taket för att sedan avdunsta. Viss rening kan även ske i växtbädden, men det är även möjligt att ett visst näringsläckage sker varför halterna av till exempel kväve och fosfor i utgående vatten från ett grönt tak kan vara något högre än från motsvarande hårt tak. Anläggs inte ett grönt tak kan motsvarande fördröjande effekt tillskapas genom ökad volym på utjämningsmagasinet under parkeringen.

Parkeringsytor och körytor föreslås att anläggas med genomsläppligt material samt med underliggande utjämningsmagasin. Genomsläpplig asfalt är tåligt och ger god genomsläpplighet, men bör rengöras regelbundet för bibehållen kapacitet. Vatten från taken bör också infiltreras i detta område. Rätt utfört kan detta medföra att områdets utflöde av vatten kan hållas på en jämn nivå och inte överstiga dagens flöden ut

från området. Infiltreringen och utjämningsmagasinet kommer också medföra en viss rening genom fastläggning, och utgående halter från området bedöms bli låga, även om tennishallen inte anläggs med grönt tak. Anläggs inte grönt tak på tennishallen kommer behovet av magasineringsvolym att öka från 115 kubikmeter till ca 150 kubikmeter. Detta bedöms fullt möjligt att hantera inom planområdet

Baserat på att föreslagna åtgärder genomförs bedöms flödena ut från området att kunna hållas på samma nivå som idag, och halterna på utgående föroreningar bedöms bli låga.³

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar all utbyggnad som sker inom kvartersmark samt utbyggnad av ny gång- och cykelstig. Nacka kommunen ansvarar för skötsel och drift efter att gång- och cykelstigen är utbyggd.

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. Kommunen debiterar också kostnad för VA-anslutning.

VA-anslutningsavgift

Utbyggnad av VA innebär att fastigheten kopplas samman med kommunens VA-verksamhetsområde. Utbyggnader av kommunens VA-verksamhetsområde finansieras genom anslutningsavgifter enligt taxa. Taxan vid det år som debitering sker används. Inne på kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

Bygglovsavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

Fastighetsrättsliga avgifter

För styckning av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

³ Dagvattenutredning Saltsjö- Duvnäs TK, Ekologi gruppen, 2016-05-13 samt komplettering dagvatten WAADE 2016-09-08

6. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Anna Ellare	planarkitekt	plan
Jacob Gerson	exploateringsingenjör	exploatering
Emma Hirsch	trafikplanerare	trafik
Petter Söderberg	miljöplanerare	miljö
Kerstin Starborg	bygglovhandläggare	bygglov

Övriga:

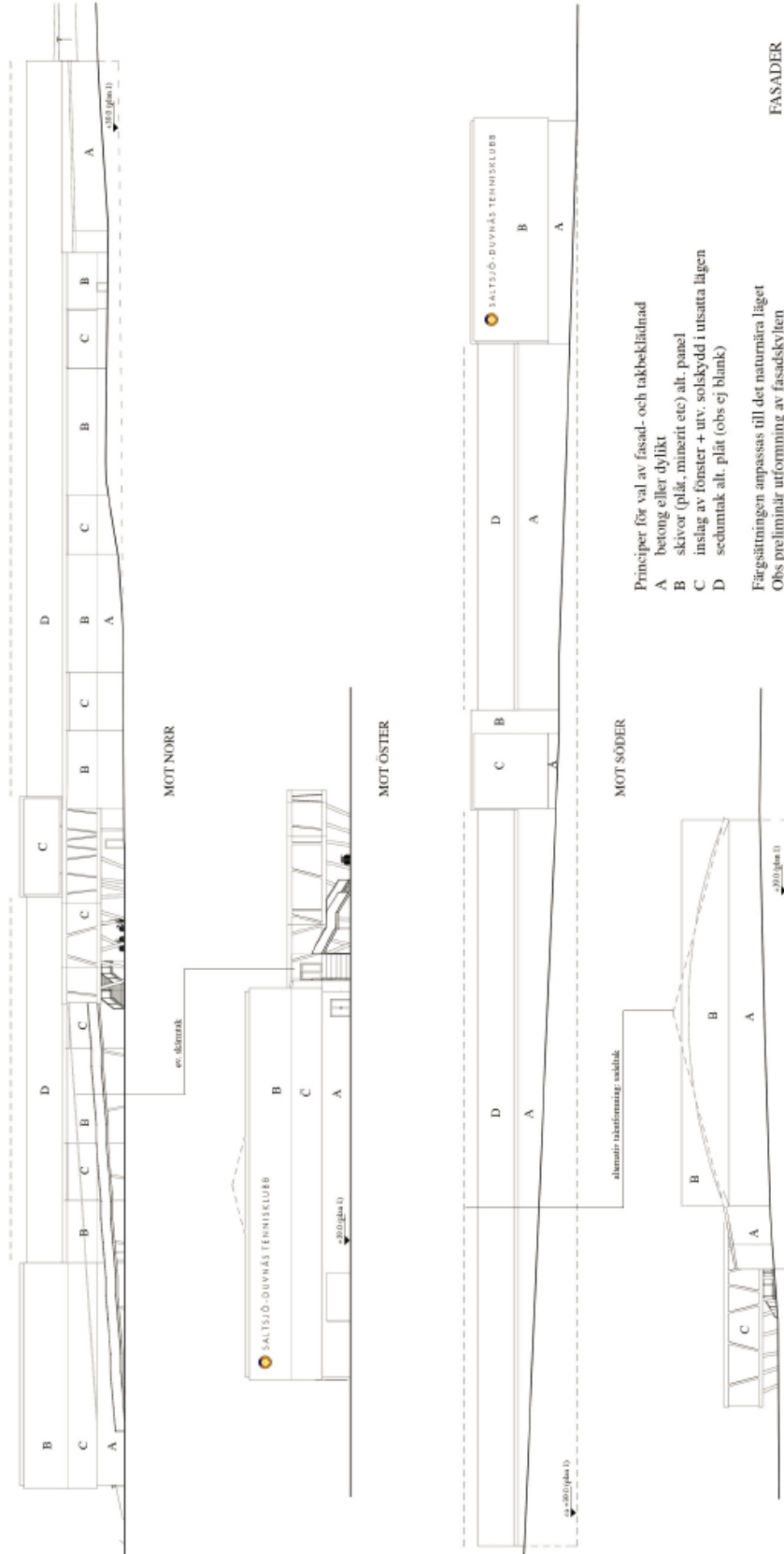
Stefan Wesley	kommunrepresentant	Södertörns brandförsvarsförbund
---------------	--------------------	---------------------------------

Planenheten

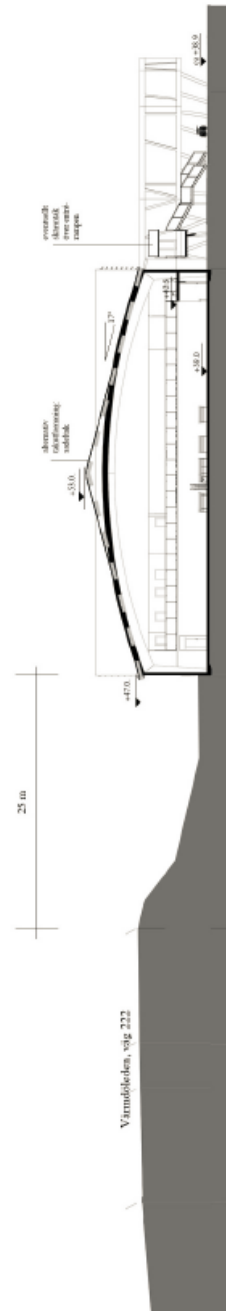
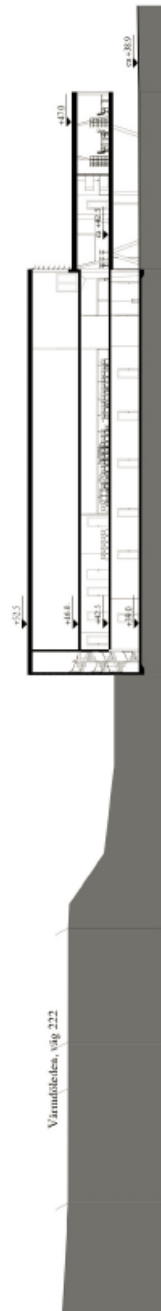
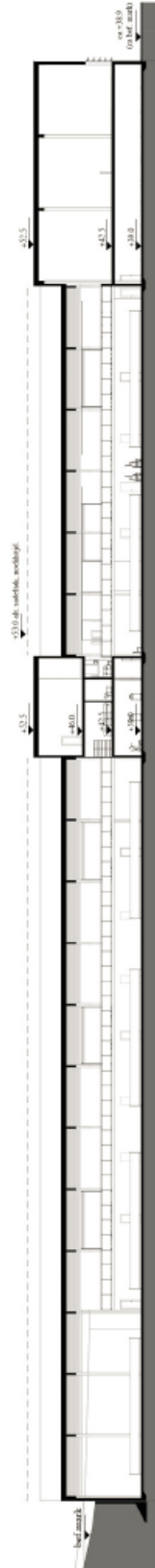
Nina Åman
Planchef

Anna Ellare
Planarkitekt

Bilaga I, Principer för utformning



Bilaga I, Principer för utformning fortsättning



Värmdöleden, vlg 222

Värmdöleden, vlg 222