

## Detaljplan för del av Sicklaön 41:2 m.fl. fastigheter, Tennishall vid Ektorpsvägen, på Västra Sicklaön



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 tennis<sup>1</sup>, café/butik och parkering.

Från Värmdöleden kommer tennishallens tak delvis att 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 utformas i olika material och glaspartier där möjlighet finns.

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

## Handlingar och innehåll

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 9 december 2015. 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)
- Kompletterande riskutredning (Briab 2017-02-24)
- Dagvattenutredning (WADE 2017-09-08)
- Naturinventering (Ekologigruppen 2016-05-17)
- Skogsknipprot – bedömning av bevarandestatus (Ekologigruppen 17-09-15)

## 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 140 x 40 meter. Byggnaden föreslås få ett varierat taklandskap med olika material, den största delen av taket föreslås få falsat plåttak som fångar upp omgivningens kulörer. Den delen av hallen som ligger närmast Ektorpsvägen och som möter besökarna föreslås få växtbaserat tak. Från Värmdöleden kommer tennishallens taklandskap delvis vara 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 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 för naturmark. Stigen ska nyttjas av allmänheten och föreslås gå från Ektorpsvägen och norrut bakom hallen för att ansluta till Nyckelvikens övriga leder och motionsspår. Den nya gång- och cykelstigen föreslås bli en entré till reservatet med

bland annat en informationsskylt. Några 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 ägoförhållandena ändras kommer Trafikverket dock fortsatt ha vägrätt för Värmdöleden (väg 222).

### Tidigare kommunala beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 9 december 2015 § 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 skulle ställa sig bakom en avsiktsförklaring mellan kommunen och NackaMark Exploatering KB och Saltsjö Duvnäs Tennisklubb. Genom avsiktsförklaringen har det möjliggjorts att fastighetsägaren antingen överlåter den fastighet som 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. I aktuell plan har hänsyn tagits till att en framtida väg ska kunna tillskapas. I en framtida planprocess får prövas 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 närbelägen tomtmark, samt i norr och väster mot Nyckelvikens naturreservat. Planområdet fungerar idag som en buffertzona mellan Värmdöleden och Nyckelvikens naturreservat. Planområdet omfattar cirka 11 000 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 avgränsningen 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 på 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.<sup>2</sup>

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.

---

<sup>2</sup> 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 ett elskåp.

### **Riskidentifiering**

Värmdöleden söder om planområdet är utpekad som primär transportled för farligt gods varför en riskutredning och en fördjupad riskutredning (Briab 2016-04-26, 2017-02-24) är framtagen för planförslaget. Trafikverket har identifierat ett behov av att bredda Värmdöleden i framtiden. Den föreslagna tennishallen föreslås enligt planförslaget att placeras cirka 25 meter från nuvarande väggkant. Att bredda Värmdöleden skulle innebära att närmaste beläggningsskant kan komma cirka 3 meter närmare planområdet. Det i sin tur innebär att föreslagen bebyggelse hamnar cirka 22 meter från väggkant. Fördjupad riskutredning visar att det inte går att urskilja någon skillnad i risknivå för lokalisering av den aktuella byggnaden på 22 respektive 25 meter från Värmdöleden. Med anledning av detta bedöms inte detaljplanen förhindra en framtida utveckling av Värmdöleden.

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.

### **Luftkvalitet**

Planområdet ligger i anslutning till Värmdöleden (Väg 222) och Ektorpsvägen. Avståndet från Värmdöleden till den närmaste fasaden på hallen är 25 meter. Idag överskrider partikelhalterna (PM10) två meter över marknivån längs hela Värmdöleden utmed den aktuella sträckan inom en zon på cirka 20 meter från vägens befintliga bredd. Inom planområdet ligger partikelhalterna mellan 30-50 ug. Halten av kvävedioxid klaras med god marginal.

### **Recipenter**

Recipient för dagvattnet är Bastusjön som avrinner mot vattenförekomsten Skurusundet. Skurusundet har måttlig ekologisk status och uppnår god kemisk status med undantag för



kvicksilver och bromerade difenyletrar. Miljö kvalitetsnormen som ska uppnås är god ekologisk status till 2027. 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 måtten cirka 140 x 40 meter och med en högsta höjd på max 15 meter. Hallen föreslås inrymma 6 tennisbanor med möjlighet till rullstolstennis, 3 banor för paddle tennis samt ett café/butik.



Figur 2-4: Illustrationsbilder som visar en möjlig utformning av hallbyggnad från olika vinklar gjord av Murman arkitekter på uppdrag av Saltsjö Duvnäs tennisklubb 2017.

#### Placering, utformning

Den föreslagna hallbyggnaden behandlas som tre volymer. Den första, östra delen av byggnaden närmast Ektorpsvägen föreslås få växtbaserat tak och innehåller paddletennisbanor. Den andra volymen utgör de största delarna av hallen som inrymmer tennisbanor och föreslås få falsat plåttak i naturnära kulör (ej blänkande). Den tredje volymen är det mittparti som inrymmer entré, omklädningsrum, mötesrum och service. Den tredje volymen delar av den långa byggnadsvolymen som utgör volym två och delar upp de långa fasaderna.

Från Värmdöleden kommer tennishallens taklandskap delvis att vara synligt och betraktas av många därför ska stor vikt läggas på utformning av taket. Taket ska utformas som sadeltak, se figur 2-4 samt bilaga 1, principer för utformning sid 19-20.

I och med byggnadens storlek och framförallt längd föreslås fasaden utformas i olika material för att ta ner skalan och erbjuda variation, se bilaga 1,

principer för utformning sid 19-20. Fasaderna föreslås utgöras av naturnära kulörer med en variation i material. Fasaderna mot Värmdöleden föreslås utformas i plåt som bekläs med stora fasadelement utformade som abstraherade tennissymboler som är belysta kvällstid.

För välkomnande och tydlighet föreslås fasaden mot infarten bekläs med tennisklubbens logotyp. Utformningen av hallbyggnaden ska göras med respekt mot Nyckelvikens naturreservat som angränsar till området. Fasaden mot Nyckelvikens naturreservat föreslås få ett lugnare uttryck med utskjutande uppglasade partier i naturnära kulörer.

Byggnaden har utformats och placerats utifrån ett antal riskreducerande åtgärder som identifierats i riskutredning för planområdet (Briab 2016-04-26 och 2017-02-24). Byggnaden är placerad 25 meter från Värmdöleden. Fasader och glaspartier som vetter mot Värmdöleden ska utföras i lägst brandteknisk klass EI30 respektive EW 30, friskluftsintag ska ej vara vända mot vägen och minst en entré med utgång som mynnar bort från Värmdöleden. Riskreducerande åtgärder och utformningen är reglerade med planbestämmelser i detaljplanen.

### **Parkering**

Detaljplanen möjliggör för 58 parkeringsplatser utanför hallen varav minst två handikapplatser i nära anslutning till entrén.

Besökarna till tennishallen är huvudsakligen spelare, personal och tränare men kan också vara åskådare. Tennisbanorna i den planerade hallen är tänkt att delas upp så att hälften av banorna bokas per hel timme och hälften per halvtimme. Genom att fördela banorna på olika tider minskar antalet besökare och fordon på området vid samma tider. På eftermiddagar och tidig kväll när juniorträning är tänkt att pågå i hallen, är det fler spelare på banorna men dessa är inte bilburna utan går, cyklar eller får skjuts till hallen.

Parkeringstal för aktuell verksamhet är cirka 0,5 bilplatser per anställd och 0,25 bilplatser per besökare. Planförslaget möjliggör för 58 parkeringsplatser utanför hallbyggnaden vilket bedöms som fullgott för verksamheten. 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 och mopeder med mera skapas i anslutning till entrén till tennishallen. Området förses med laddningsmöjlighet för elcyklar och luftpump.



Figur 6 Situationsplan för hallbyggnadens nedersta plan samt omkringliggande ytor med parkering, Murman arkitekter på uppdrag av Saltsjö Duvnäs tennisklubb 2017.

### 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 möjliggörs med denna detaljplan.

### 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 och parkeringsplatserna och ansluta till naturreservatets övriga leder och motionsspår (se figur 6). 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 tennishallens entré placeras handikapparkeringsplatser och entrén tillgänglighets anpassas.

### **Teknisk försörjning**

Kommunalt VA finns framdraget till planområdet. Den nya bebyggelsen ska ansluta till det kommunala VA-nätet. Inom planområdet öster om infarten till området finns ett elskåp som i detaljplanen är benämnt som teknisk anläggning. Schakt för elkablar inom området bekostas av exploitören, Nacka Energi bekostar kabeldragning och montering av eldistributionsanläggningar. Elkablar för matande elnät ska förläggas i mark, rör förläggs endast vid väggenomgång. Träd eller övrig byggnation får inte förekomma över eller intill elkabelstråket. Normalt tecknas ett avtal om anslutningsavgifter med exploitören innan byggstart sker.

Flytt eller ändring av befintliga anläggningar såsom kablar, transformatorstationer och tillfälliga anläggningar så som byggström bekostas av exploitören. Ny bebyggelse har möjlighet att ansluta till Fortums fjärrvärmenät.

### **Dagvatten**

En förutsättning för bebyggelse enligt detaljplanen är att de åtgärder som redovisas i dagvattenutredningen genomförs (Waade 2017-09-08). Se även under dagvattenavsnittet i kapitel 5 ”så genomförs planen”. Dagvatten ska fördröjas och renas på kvartersmark innan det släpps vidare i det allmänna nätet.

### **Skyfall**

Avrinning vid extrem nederbörd har belysts i dagvattenutredningen (Waade 2017-09-08). Sekundära avrinningsvägar måste finnas som klarar att avleda ett 100-års regn med klimatfaktor. Dessa utformas normalt genom att via höjdsättningen inom planen skapa möjlighet för avrinning utmed gatunät mot recipienten. I detta fall i huvudsak mot Ektorpsvägen. Sekundär avrinning mot naturområdet i norr bör undvikas för att inte riskera översvämning vid lågpunkten vid Bråvallavägen. Planområdet behöver planeras så att inga instängda områden med lågpunkter skapas inom området där vatten kan samlas och orsaka översvämning. Även magasinet måste utformas med en sekundär bräddning när det är fullt så att vatten som leds dit från tak med mera kan ledas mot sekundära avrinningsvägar utan risk för att översvämning uppstår i anslutning till hallen.

### **Avfallshantering**

Sophantering sker via infarten från Ektorpsvägen och in på området. Ett soprum planeras vid tennishallens mittparti som inrymmer entré, omklädningsrum, mötesrum och service. Sopkärnen ska flyttas från soprum till hallbyggnadens östra gavel vid vändzonen inför varje hämtning. Avstånd från sopbilens uppställningsplats till hämtningsplats ska inte vara mer än 10 meter. Vändzonen är dimensionerad för att ett tiometers fordon med marginal ska kunna vända utan att backa på området. Vändytan ska ha vändradie på 9 meter plus 1,5 meter

vägren på vardera sida, totalt 12 meter bred. Körbanan till vändytan ska ha en bredd på 3,5 meter plus 1,5 meter vägren på vardera sida, totalt 6,5 meter bred.

I avfallsutrymmet ska det finnas möjlighet till sortering minst i fraktionerna mat- och restavfall. Avfallsutrymmet ska dimensioneras för tömning en gång per vecka. Dragväg för sopkärl ska vara jämn och hårdgjord, utan nivåskillnader och trösklar.

#### **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 detaljplanens genomförande inte kan antas medföra 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 och parkeringen 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 riskutredning framgår det att olyckshändelser förknippade med transport av farligt gods på Värmdöleden (väg 222) ger upphov till förhöjda risknivåer för planområdet med omgivning.

Samtliga transporter av farligt gods på den aktuella sträckan av väg 222 har bedömts vara transporter till målpunkter, därför har ett omfattande identifierings- och inventeringsarbete gjorts för att uppskatta antalet transporter. Utifrån inventeringen kan det konstateras att nästan alla transporter utgörs av drivmedelstransporter och det främst är returtransporter med begränsad mängd farligt gods som passerar på vägbanan närmast fastigheten. Dessa transporter förväntas innehålla en begränsad mängd farligt gods, vilket medför att risknivån kan antas vara konservativt beräknad. Eftersom huvuddelen av det farliga godset förväntas gå i östlig riktning kommer det huvudsakliga flödet av farligt gods inte påverkas av utbyggnaden av väg 222 då avståndet till denna körbana kommer att vara oförändrat.

I nära anslutning till planområdet är vägen utförd som motorväg och det är över 500 meter till närmsta av- eller påfart. Bedömningen är att vägsträckan har hög säkerhet, vilket också kan ses i Transportstyrelsen olycksstatistik. En utbyggnad av vägen kommer sannolikt inte att försämra säkerheten.

För att reducera risknivåerna till acceptabla nivåer har ett antal riskreducerande åtgärder tagits fram och deras effekt verifierats. Dessa åtgärder är:

- Fasader, belägna inom 30 meter från väggkant och som vetter mot vägen, ska utföras i lägst brandteknisk klass EI 30.
- 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.
- Byggnader som lokaliseras inom 50 meter från väggkant bör ha minst en utgång som mynnar bort från vägen.
- Friskluftsintag till byggnader inom planområdet ska ej vara vända mot vägen. Ventilationen ska gå att stänga av.

### **Skyfall**

Detaljplanen medger möjlighet att höjsättas så att skyfall kan avledas. Förutsättningar för att avleda ett 100-årsregn med klimatafaktor finns därför när området detaljprojekteras och genomförs. Planen innebär därför inte att bebyggelsen blir olämplig i förhållande till risken för översvämning (enligt 11 kap. 10-11 § PBL).

### **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 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 flera träd med höga naturvärden varav ett tjugotal uppfyller kriterierna för särskilt skyddsvärda träd. Flora och fauna är rik och bjuder på flera rödlistade arter samt andra naturvårdsarter som indikerar värdefulla skogsmiljöer. Naturinventeringen (2016-05-17) observerade hackmärken, så kallade ”ringhack” av tretåig hackspett som tillhör hotkategori nära hotad. Vid ett genomförande av planen är det svårt att bibehålla de höga naturvärdena eller kompensera för de stora biologiska och ekologiska förlusterna. Nacka kommun kommer vidta kompensationsåtgärder och ålägga byggherren att vid genomförande av detaljplanen förlägga ved från tall inom naturreservatet i samråd med reservatsförvaltaren. Kommunen föreslår även att ett antal granar i Nyckelvikens naturreservat ringbarkas för att gynna den tretåiga hackspetten, som bland annat söker föda i död granved.

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 vilket regleras i exploateringsavtal.

Planområdet angränsar till naturreservatet Nyckelviken. Rötter från träd i reservatet eller i angränsande naturområden 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.

Enligt Artportalen finns det observerat omkring sju exemplar av skogsknipprot, vilken tillhör familjen orkidéer, inom och i angränsning till planområdet. Skogsknipprot är likt alla orkidéer, fridlysta i hela landet enligt 8 § artskyddsförordningen (SFS 2007:845). En bedömning av skogsknipprotens bevarandestatus i området finns framtagen (Ekologisgruppen 17-09-15) som ett underlag till planering av skyddsåtgärder samt eventuell dispens från fridlysning enligt Artskyddsförordningen inom det aktuella planområdet. Den observerade populationen enligt utredning bedöms till maximalt 14 exemplar vilka inte bedöms ha gynnsam status med anledning av att det saknas data för hur populationsutvecklingen sett ut på platsen de senaste åren samt om det finns bestånd av arten i närheten som inte finns registrerade i Artportalen. Nacka kommuns kommunekolog anser att det skulle kunna gå att hitta en liknande växtplats för orkidéerna inom Nyckelvikens naturreservat.



### Miljökvalitetsnormer för luft och vatten

Miljökvalitetsnormerna är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa eftersom en plan inte får medverka till att normerna överskrids. De mest betydelsefulla normerna för luft i denna plan är partiklar (PM10) och kvävedioxid, närmaste vattenförekomst med miljökvalitetsnormer är Skurusundet som ligger nedströms Bastusjön.

Miljökvalitetsnormen för partiklar klaras inom planområdet. Inga vistelseytor placeras mellan den planerade byggnaden och Värmdöleden. För att få en buffert mot Värmdöledens eventuella framtida breddning har den södra delen av parkeringen i detaljplanen reglerats med växtlighet som kan minska partikelhalterna på den övriga parkeringen samt flytta vistelseytan några meter längre bort från leden. Plankartan är vidare 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 dock dagvattenåtgärder som exempelvis växtbäddar och fördröjningsmagasin vilka inte klarar att rena dagvattnet till dagens nivå från naturmarken men gör att föroreningsbelastningen blir godtagbar för Bastusjön och att vattenförekomsten Skurusundet inte påverkas vid genomförd plan. Viss ytterligare rening kan också antas ske genom infiltration inom planområdet (en stor del av vattnet väntas exfiltrera från magasinet) och på väg till recipienten men är inte beräknad i dagvattenutredningen. Den reningen samt det faktum att föroreningsmängderna i schablonberäkningar ofta överskattas blir därför en säkerhetsmarginal.

### 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 (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.

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Granskning                                | 4:e kvartalet 2017 – 1 kvartalet 2018 |
| Exploateringsavtal kommunfullmäktige      | 2:e kvartalet 2018                    |
| Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antagande | 3:e kvartalet 2018                    |
| Laga kraft                                | 3:e kvartalet 2018                    |

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

### **Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller**

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter 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 ställa ansvarar för kvarteretsmarken. Det vill säga att de ansvarar för all utbyggnad och skötsel av området för tennishallen och dess angränsande ytor i form av parkering, plantering samt utbyggnad av gång- och cykelstig med mera.

Nacka kommun, genom sitt helägda dotterbolag Nacka Vatten och avfall 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 liksom 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, uppförande av gång- och cykelstig 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 berörda fastighetsägare.

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 1,2 meter på fiberduk med packad kross. Gång- och cykelstigen ska uppföras enligt kommunens krav varför exploatören ska kontakta kommunen vid utbyggnad. Exploateringsavtal reglerar att gång- och cykelstigen ska anläggas innan byggnation av hallen påbörjas för att säkerställa att det under planens genomförande finns en entré till reservatet.

### **Vatten och avlopp**

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

### **Markförlagda teleanläggningar**

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom och i anslutning till planområdet. Skanova ska kontaktas i samband med exploateringen. Om Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablarna för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden bekostar den. Kabeln som går i öst-västlig riktning i mitten av planområdet är enligt uppgift inte längre i bruk. Vid genomförande av detaljplanen när kabeln är framgrävd ska Skanova kontaktas för att rasera och ta bort den.

I Ektorpsvägen finns en brunn till vilken kabeln ansluter. Brunnen är placerad under föreslagen infart till planområdet. Längs med Ektorpsvägen har Skanova ytterligare markförlagda teleanläggningar. Exploatören ska säkerställa att brunnen och kabeln/kablarna längs med Ektorpsvägen inte påverkas vid genomförande av detaljplanen.

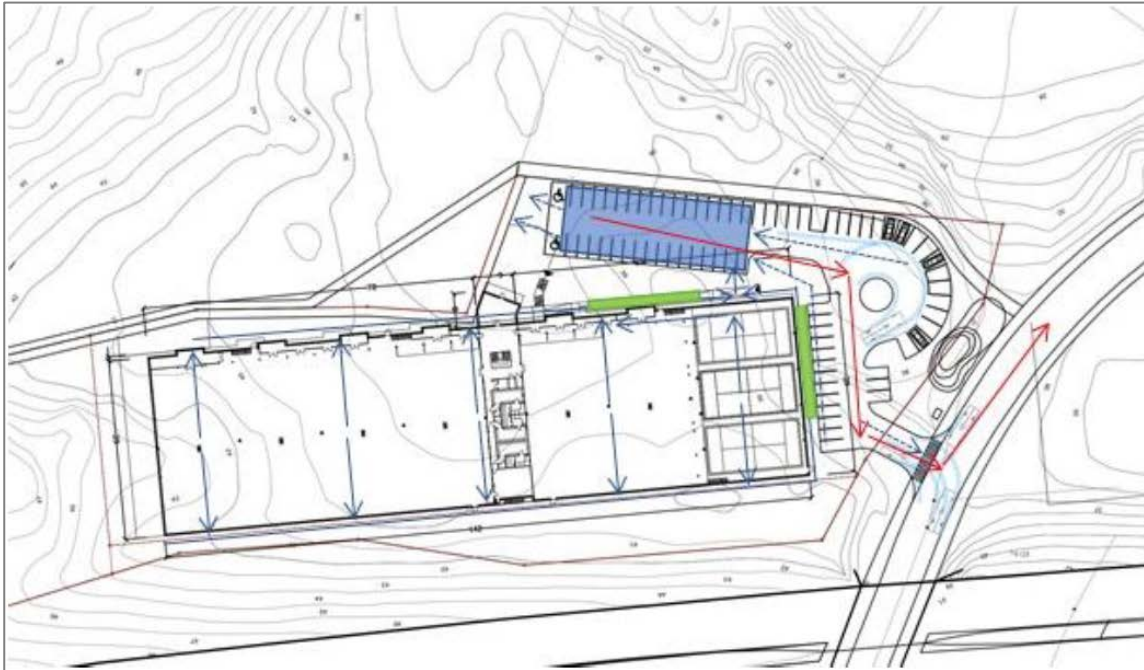
### **Dagvattenhantering**

Den dagvattenutredning som har utförts visar på åtgärder som behöver genomföras inom planområdet. Utgångspunkten är att inte öka mängden dagvatten som avrinner från området jämfört med idag, samt att inte heller försämra statusen i den mottagande recipienten Bastusjön. Dagvatten från området avleds idag via en mindre bäck till ledningar i Ektorpsvägen, ledningarna slutar i ett dike vid Bråvallavägen som slutligen mynnar ut i Bastusjön. Även efter utbyggnad ska dagvattnet avledas samma sträcka. Det är då av vikt att dagvattenåtgärderna nedan genomförs för att minimera föroreningsbelastningen från planområdet på recipienten.

Parkeringsytor och körytor ska anläggas med genomsläpplig beläggning samt med underliggande utjämningsmagasin. Genomsläpplig beläggning kan utföras på olika sätt men för att de ska bibehålla sin funktion krävs att de underhålls, skötselinstruktioner bör därmed framtas. Takvattnet bör renas i växtbäddar innan det släpps ut i magasinet, vilket blir särskilt viktigt när gröna tak anläggs för ytterligare fördröjning. 160 kubikmeter dagvatten ska kunna fördröjas inom området vilket bedöms fullt möjligt att hantera inom planområdet.

På nästkommande sida illustreras en schematisk bild över föreslagen dagvattenhantering. Blå heldragna pilar illustrerar avrinning från tak till magasin. En möjlig placering av magasinet är illustrerad med blå skuggning. Blåstreckade pilar visar avrinning från mark till magasin, via genomsläpplig yta och/eller brunnar på körytorna. De blåstreckade pilarna ut från magasinet illustrerar exfiltration genom markmatrisen. Blåstreckad pil mot Ektorpsvägen illustrerar att vattnet vid infarten bör infiltreras direkt till genomsläppligt material eftersom höjderna inte medger att leda det vattnet till magasinet. Röda pilar illustrerar ytavrinning vid extrem nederbörd. Gröna ytor är förslag på placering av växtbäddar.





Figur 7 Schematisk bild över föreslagen dagvattenhantering.<sup>3</sup>

### Skyfall

Dagvattensystemet inom planområdet måste utformas för att även klara 100-års regn inklusive klimatfaktor (1,25) utan att skada uppkommer. Ett 100-årsregn kommer att leda till att magasinet snabbt fylls upp och den fördröjande effekten uteblir. Sekundära avrinningsvägar måste då finnas. Höjsättningen i samband med detaljprojektering inom området behöver skapa möjlighet för avrinning utmed gatunät mot recipienten. I detta fall i huvudsak mot Ektorpsvägen.

Då byggnaden utförs i suterräng så behöver det avrinnande vattnet från högre liggande mark ledas förbi byggnaden på ett säkert sätt. Det görs lämpligast via ett avskärande dike längs med fasaden till plats där vattnet säkert kan ledas vidare.

Sekundär avrinning mot naturområdet i norr bör undvikas för att inte riskera översvämning vid lågpunkten vid Bråvallavägen. Det är viktigt att projektera området så att inga instängda områden med lågpunkter skapas inom området där vatten kan samlas och orsaka översvämning. Även magasinet måste utformas med en bräddfunktion så att vattnet som leds dit från tak med mera kan ledas undan när magasinet är fullt.

### 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.

<sup>3</sup> Dagvattenutredning Saltsjö- Duvnäs TK, WAADE 2016-09-08

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 kvarterersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

### **Bygglovsavgift**

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. Planavgift ska inte tas ut av bygglov.

### **Fastighetsrättsliga avgifter**

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

## **6. Medverkande i planarbetet**

### **Nacka kommun:**

|                  |                       |                            |
|------------------|-----------------------|----------------------------|
| Anna Ellare      | planarkitekt          | plan                       |
| Jacob Gerson     | exploateringsingenjör | exploatering               |
| Emelie Lindberg  | trafikplanerare       | plan                       |
| Emma Hirsch      | trafikplanerare       | plan                       |
| Petter Söderberg | miljöplanerare        | miljö                      |
| Kerstin Starborg | bygglovhandläggare    | bygglov                    |
| Jonas Wenström   | dagvattenstrateg      | Nacka vatten och avfall AB |
| Sven Andersson   | översiktsplanerare    | strategisk stadsutveckling |

### **Övriga:**

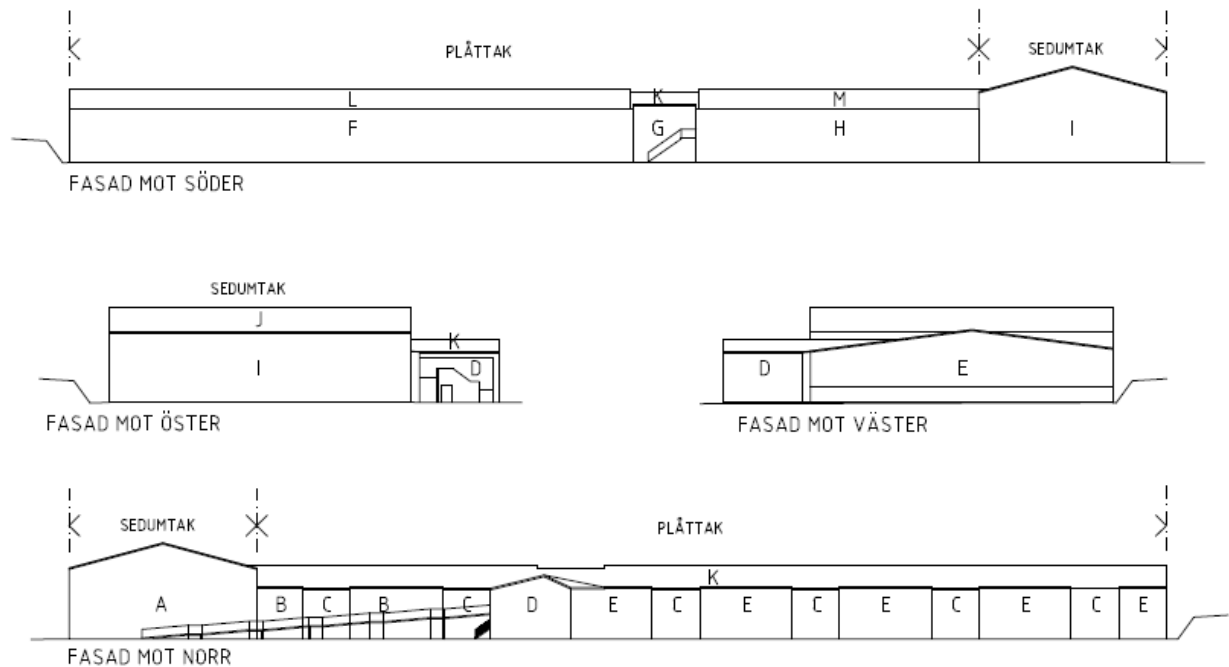
|               |                    |                                 |
|---------------|--------------------|---------------------------------|
| Stefan Wesley | kommunrepresentant | Södertörns brandförsvarsförbund |
|---------------|--------------------|---------------------------------|

Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Anna Ellare  
Planarkitekt

## Bilaga I, Principer för utformning



### Förklaring av fasaddelar:

- A - Stående panel i trä/fibercement
- B - Glest liggande träpanel på distans från bakomliggande plåtfasad
- C - Utskjutande delar i plåt med fönsterpartier.
- D - Stående, spaljélik träpanel med inslag av fönster
- E - Fasad lik B, alternativt plåt i dov kulör.
- F - Plåtfasad beklädd med fasadelement i trä/plåt föreställande linjemönstret från en tennisbana
- G - Inskjuten fasad i plåt med inslag av fönster.
- H - Plåtfasad beklädd med fasadelement i trä/plåt föreställande abstraherade tennisbollar.
- I - Stående panel i trä/fibercement samt en stor logotyp

### Förklaring av takdelar:

- J - Sedumtak
- K - Plåttak
- L – Plåttak med abstraherade tennissymboler, som exempelvis banans linjer och tennisboll.
- M – Plåttak med möjligheten att placera solcellspaneler

## Bilaga I, Principer för utformning fortsättning

