

2021-02-01

TJÄNSTESKRIVELSE
MSN 2021/3
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att tillskapa ytor för idrottsändamål för att möjliggöra en tillbyggnad av befintlig tennisanläggning.

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

Det föreslagna planområdet utgörs idag av en fotbollsplan, en parkeringsyta samt vegetation som angränsar mot Tattby naturreservat och befintlig tennishall. För att möjliggöra en tillbyggnad av tennisanläggningen behöver fotbollsplanen och delar av parkeringsytan ersättas. Enheten för fastighetsförvaltning ansvarar för att lokalisera och anlägga en ny fotbollsplan samt en ny parkeringsyta utanför planområdet. För att skapa yta till förmån för den nya parkeringen behöver ett antal återvinningsbehållare flyttas.

Planenheten bedömer att dagvatten, geotekniska förhållanden samt att tillgodose parkeringsplatser för tennishallen är viktiga frågor att beakta i planarbetet. Då föreslaget planområdet angränsar till Tattby naturreservat bör tillbyggnaden placeras med ett avstånd till naturreservatet.

Enligt ett genomförandeavtal, som beslutades av kommunstyrelsen den 8 december 2020 (KFKS 2020/904), mellan enheten för fastighetsförvaltning och Saltsjöbadens Lawntennisklubb ska Saltsjöbadens Lawntennisklubb stå för samtliga kostnader hänförliga till tillbyggnaden, detaljplanarbetet, kommunens anläggande och iordningsställande av ny



parkeringsyta samt flytt av återvinningsbehållarna. Tennisklubben ska också bekosta den nya fotbollsplanen upp till ett belopp om 2,5 miljoner kronor, vilket motsvarar hälften av den uppskattade totalkostnaden för att anlägga en ny fotbollsplan. Ett planavtal som reglerar arbetet med detaljplanen ska tecknas mellan planenheten och enheten för fastighetsförvaltning.

Förändringen av det aktuella planområdet ställer krav på belysning och åtgärder på byggnaden för att den inte ska upplevas som för sluten och anonym. För att bidra till att skapa trygghet i området och runt omkring är det också viktigt att gatumiljön är väl belyst och att hög vegetation utmed vägar och gångvägar undviks.

Planförslaget är positivt ur ett barnperspektiv då barn ges en större möjlighet att nyttja platser för undervisning, motion, och lek. Det i sin tur bidrar till barnets rätt till utveckling samt bästa möjliga hälsa.

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att tillskapa ytor för idrottsändamål för att möjliggöra en tillbyggnad av befintlig tennisanläggning.

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

Det föreslagna planområdet omfattar del av fastigheten Tattby 38:1, som är kommunalägd. Området är beläget cirka en kilometer sydost om Saltsjöbadens centrum inom skolområdet för Saltsjöbadens samskola. Området gränsar i söder mot Tattby naturreservat, i väster mot befintlig ishall och i nordost mot befintlig tennishall och samskolevägen. Planområdet omfattas av stadsplan S185 och detaljplan DP72. Inom aktuellt område får marken användas för allmänt ändamål (A). Förslaget planområde omfattas delvis av prickad mark vilket innebär att marken inte får bebyggas. Byggnadshöjden är begränsad till 12 meter i stadsplanen S185 respektive 7 meter i detaljplanen DP72.

Det föreslagna planområdet utgörs idag av en fotbollsplan, en parkeringsyta samt vegetation som angränsar mot Tattby naturreservat och befintlig tennishall. För att möjliggöra en tillbyggnad av tennisanläggningen behöver fotbollsplanen och delar av parkeringsytan ersättas. Enheten för fastighetsförvaltning ansvarar för att lokalisera och anlägga en ny fotbollsplan samt en ny parkeringsyta utanför planområdet. Parkeringen planeras ligga inom skolområdet mot Skyttevägen. För att skapa yta till förmån för den nya parkeringen behöver ett antal återvinningsbehållare flyttas.



Kommunen och tennisklubben avser att komma överens om upplåtelseformen för det nya området och förhandla om avtal för upplåtelsen. Avtalet ska omfatta både det befintliga och det nya markområdet och ersätta det arrendeavtal som idag finns mellan kommunen och tennisklubben. Möjlighet finns att upplåta marken till Saltsjöbadens Lawntennisklubb med arrende alternativt tomträtt. Om kommunen och Saltsjöbadens Lawntennisklubb överenskommer om en tomträttsupplåtelse behöver marken avstyckas och en ny fastighet bildas. Enheten för fastighetsförvaltning ansvarar för upplåtelse av mark.

Planenheten bedömer att dagvatten, geotekniska förhållanden samt att tillgodose parkeringsplatser för tennishallen är viktiga frågor att beakta i planarbetet. Då föreslaget planområdet angränsar till Tattby naturreservat bör tillbyggnaden placeras med ett avstånd till naturreservatet som innebär att naturreservatet inte påverkas vid uppförandet av tillbyggnaden samt vid drift och underhåll. Utformning och placering av tillbyggnaden bör därför preciseras i det fortsatta planarbetet.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Området och dess omgivning består idag av en fotbollsplan, parkeringsytor, idrottshallar samt en skola och förskola vilket innebär att området främst befolkas under dagtid. Det innebär att området kan upplevas otryggt under kvällar och nätter då färre rör sig inom området och den sociala kontrollen minskar. Förändringen av det aktuella planområdet från en öppen yta bestående av en fotbollsplan och en parkeringsyta till en idrottshall ställer krav på byggnaden för att den inte ska upplevas som för sluten och anonym. För att bidra till att skapa trygghet i området och runt omkring är det också viktigt att gatumiljön är väl belyst och att hög vegetation utmed vägar och gångvägar undviks. Många av trygghetsfrågorna är inte planfrågor utan frågor för genomförande- och bygglovsskedet, och framförallt för det framtida underhållet.

Planarbetets bedrivande

Planenhetens bedömning är att planförslaget kan hanteras med standardförfarande enligt PBL 5 kap. 6 § då det:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande om översiktsplanen
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Tidplan

Samråd	augusti 2021
Granskning	december 2021
Antagande	maj 2022

Ekonomiska konsekvenser

Enligt ett genomförandeavtal som beslutades av kommunstyrelsen den 8 december 2020 (KFKS 2020/904), mellan enheten för fastighetsförvaltning och Saltsjöbadens Lawntennisklubb ska Saltsjöbadens Lawntennisklubb stå för samtliga kostnader hänförliga till tillbyggnaden, detaljplanearbetet, kommunens anläggande och iordningsställande av ny parkeringsyta samt flytt av återvinningsbehållarna. Tennisklubben ska också bekosta den nya fotbollsplanen upp till ett belopp om 2,5 miljoner kronor, vilket motsvarar hälften av den uppskattade totalkostnaden för att anlägga en ny fotbollsplan. Ett planavtal som reglerar arbetet med detaljplanen ska tecknas mellan planenheten och enheten för fastighetsförvaltning.

Fritidsnämnden föreslog, i beslut den 18 september 2019, kommunstyrelsen besluta att medfinansiera flytt av 5-spelsplanen i Tattby till närliggande område. Kommunfullmäktige har i beslut den 16 november 2020 § 343, beslutat att bevilja investeringsmedel om totalt 5 miljoner kronor för ersättning av fotbollsplanen samt övriga nödvändiga åtgärder för att möjliggöra en tillbyggnad av tennisanläggningen i Tattby.

Saltsjöbadens Lawntennisklubben ska betala en årlig ersättning till kommunen för markupplåtelsen. Den årliga ersättningen ska bestämmas utifrån upplåtelseform och markens marknadsvärde vid tidpunkten för upplåtelsen.

Konsekvenser för barn

Planförslaget är positivt ur ett barnperspektiv då barn ges en större möjlighet att nyttja platser för undervisning, motion, och lek. Det i sin tur bidrar till barnets rätt till utveckling samt bästa möjliga hälsa. Tillbyggnaden av tennisanläggningen ökar tillgången och möjligheten för barn att spela racketsport i Nacka kommun. Då den befintliga fotbollsplanen ska ersättas av ny fotbollsplan inom området kommer utbyggnaden av tennisanläggningen varken att påverka eller hindra barns möjlighet till lek och aktivitet.

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Felicia Liabäck Löwstett
Planarkitekt
Planenheten

Preliminär plangräns

