

Myrsjö sportcentrum

Detaljplan för Myrsjö sportcentrum, fastigheterna Rensättra 2:3 och Rensättra 6:1 med flera i Boo, Nacka kommun



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

Planens syfte

Planförslaget syftar till att tillskapa ytor för idrottsändamål för att ett sportcentrum ska kunna växa fram över tid och möta olika behov. Planförslaget ska även stärka kopplingar mot intilliggande naturområden.

Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 2 maj 2017. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning (maj 2018)
- Dagvattenutredning (maj 2018)
- Trafikutredning (maj 2018)
- Rensättra naturreservat – beslut och skötselplan, samrådshandling (2018)
- Kulturmiljöanalys (2016)
- *(Geoteknisk utredning klar i augusti 2018)*
- *(Naturinventering inklusive groddjur tas fram i juni 2018)*

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 3
2. Förutsättningar	s. 4
3. Planförslaget	s. 10
4. Konsekvenser av planen	s. 15
5. Så genomförs planen	s. 20
6. Medverkande i planarbetet	s. 25

I. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Detaljplanen omfattar ett cirka 4,7 hektar stort område intill Myrsjöskolan, cirka en kilometer nordost om Orminge centrum. Inom planområdet finns idag boll- och rackethallar samt en förskola som uppfördes i början av 2010-talet. Angränsande till planområdet finns en konstgräsplan, en betongpark för BMX/skateboard samt en cykelpark. En ny idrottshall invid konstgräsplanen har uppförts under 2018. Planområdet ligger i direkt anslutning till det föreslagna naturreservatet Rensättra. Syftet med detta är att bevara ett tätortsnära naturområde för friluftslivet samt att bevara områdets värdefulla natur- och kulturmiljöer.

Planförslaget möjliggör att flera idrottsfunktioner kan tillskapas så att ett sportcentrum kan växa fram över tid och möta olika behov. I planarbetet har utgått från ett möjligt scenario om att exempelvis en simhall, en ishall och en multihall tillskapas samt att befintliga rackethallar finns kvar. Utredningar som ligger till grund för planförslaget utgår från detta scenario för att möjliggöra beräkningar, identifiera behov samt för att kunna göra nödvändiga avvägningar. Utöver idrottsändamål bekräftar detaljplanen befintlig förskola på området. Detaljplanen möjliggör för skolans fortlevnad, och möjlig utökning men också att en idrottsanläggning kan placeras på området som idag nyttjas av förskolan. Befintliga rackethallar får utvecklingsmöjligheter genom planförslaget.

Planförslaget innehåller en stor andel parkmark som syftar till att på ett varsamt sätt möta angränsade naturreservat och utgöra buffertzoner mot befintlig bebyggelse. Parkmarken möjliggör god dagvattenhantering samt att gång- och cykelvägar kan anläggas. Parkmarken möjliggör även att entréer till naturreservatet kan tillskapas genom att anlägga stigar som ansluter till befintliga stigar inom reservatet

Norra delen av planområdet utgörs idag av en instängd lågpunkt där vatten blir stående efter regn och under blötare perioder. Avrinningen från området är mycket begränsad. En förutsättning för exploateringen är att höjdsättningen för området förändras. Den befintliga lågpunkten kommer att behöva höjas med två meter. Utöver detta kommer husgrunderna att behöva höjdsättas ytterligare för att vara placerade högre i förhållande till omkringliggande mark. Dagvatten kommer att ledas i trumma och öppet dike öster och norr om fotbollsplanen för att anslutas till befintligt dagvattendike norr om skateparken.

Tillgången till ett stort, varierat och välutrustat idrottsområde ökar vid ett genomförande, vilket är positivt. Det är även positivt ur ett folkhälsoperspektiv eftersom möjligheterna till motion ökar betydligt. Möjligheterna att ta sig till naturområdet i norr ökar genom nya gång- och cykelvägar som ansluter till gångvägar/stigar som leder in i naturområdet.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Detaljplanen omfattar ett cirka 4,7 hektar stort område intill Myrsjöskolan, cirka en kilometer nordost om Orminge centrum. Området omfattar till största delen den kommunägda fastigheten Rensättra 6:1 vilken även inrymmer Myrsjöskolan. Omgivande skogsområde, inklusive förskola, är belägna inom kommunägda fastigheten Rensättra 2:3.



Ovanstående bild visar befintlig situation för Myrsjö skola och idrottsområdet, lila ytor visar ny skola och ny idrottsbhall som ska vara färdigställda till höstterminen 2018. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

Tidigare kommunala beslut

Kommunfullmäktige beviljade 15 juni 2015, § 164, medel för utredning av programarbete för nyetablering av en ny simhall vid Myrsjö idrottsplats i Boo.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemorian till stadsbyggnadsprojektet den 2 maj 2017, § 87.

Översiktlig planering

I översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2012) är Orminge utpekad som en medeltät stadsbebyggelse vilket innebär att alla funktioner för en blandad stad får finnas. Ormingeringens betonghus och bostadsnära natur lyfts fram som värden att beakta. Befintlig bebyggelsestruktur bör behållas och förtätning föreslås främst kring Orminge centrum. Fler förskolor och utbyggnad av befintliga skolor behövs.

Myrsjöområdet är i översiktsplanen utpekad som en viktig spridningskorridor mellan Skarpnäs och Velamsund och innehåller höga upplevelse- och rekreationsvärden. Området utgörs

av skog och öppen ängsmark. Nordöst och öster om Myrsjö sportcentrum ska enligt översiktsplanen Rensättra naturreservat bildas. En viktig förutsättning för planarbetet är således att sportcentrum kan utvecklas samtidigt som natur- och rekreationsvärden tas till vara, exempelvis genom att nya kopplingar kan göras från det framtida sportcentret till befintliga stigar inom reservatet.

En revidering av översiktsplanen har tagits fram (tillstyrkt av kommunstyrelsen den 7 maj 2018). Gällande Orminge står i denna att vid Myrsjö idrottsplats kompletteras befintliga anläggningar för att skapa ett sportcentrum med ny simhall, idrottshall och möjlighet att addera andra verksamheter liksom ytor för egenorganiserade aktiviteter.

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFSS 2010)

I RUFSS 2010 är Orminge markerat som en regional stadsbygd med utvecklingspotential. Detta innebär att området har hög regional tillgänglighet och omfattar stråk och områden som människor kan nå med matarbus, på cykel eller till fots inom cirka 1200 meter från stationer i spårssystem eller från större bussterminaler. I RUFSS 2010 föreslås att huvuddelen av regionens nya bostäder och lokaler bör tillkomma i dessa områden. I utställningshandlingen för RUFSS 2050 är Orminge utpekad som ett strategiskt stadsutvecklingsläge.

Andra projekt/beslut som berör planen

Vattenfall och Boo Energis kraftledning väster om planområdet är tänkt att förläggas i mark. Närmast planområdet, norr om sportcentrum, blir troligen luftledningen kvar i befintlig utformning.

Detaljplaner

Större delen av området är icke planlagd naturmark. Västra delen av området berörs av stadsplan 259 från 1975. Inom aktuellt område får marken endast användas för allmänt ändamål (A). Planen har ingen begränsning i hur mycket som får uppföras förutom att marken närmast fastighetsgräns inte får bebyggas. Byggnadshöjden är begränsad till 13 meter. Mot Mensättravägen föreligger utfartsförbud med undantag av några kortare avsnitt.

Intressen enligt 5 kap miljöbalken (miljökvalitetsnormer)

Planområdet ligger inom delavrinningsområde 2012:2. Vatten avrinner till Askrikefjärden som idag har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Enligt VISS ska miljökvalitetsnormen (för vatten) god kemisk ytvattenstatus samt god ekologisk status uppnås till år 2027.

Enligt översiktliga beräkningar från SLB-analys (Stockholms Luft- och bulleranalys) klaras nu gällande miljökvalitetsnormer för luft inom planområdet. Dygnsmedelvärdet för kvävedioxid, NO², ligger inom intervallet 24 – 30 µg/m³ (gräns för normen är 60 µg/m³). Dygnsmedelvärdet för partiklar, PM10, ligger inom intervallet 19 – 20 µg/m³ (gräns för normen är 50 µg/m³).

Området idag

Inom planområdet finns idag boll- och raketthallar samt en förskola som uppfördes i början av 2010-talet. Angränsande till planområdet finns en 11-manna konstgräsplan, boll- och raketthallar, en betongpark för BMX/skateboard samt en cykelpark. En ny idrottshall invid konstgräsplanen uppförs under 2018. Idrottshallen ersätter nuvarande gymnastikhall som rivs i samband med utbyggnaden av nuvarande Myrsjöskolan. Även parkering samt gång- och cykelväg kommer att upprustas.

Boll- och raketthallarna, som drivs av KFUM-Boo, består av två hallar där den större uppfördes 1979-1980. Den stora hallen har fasader av blå korrugerad plåt samt plåttak medan den mindre hallen utgörs av en tältkonstruktion.

Inom planområdet finns en montessoriförskola uppförd i början av 2010-talet. Byggnaden är i två våningar och har fasader som utgörs av stående träpanel. Förskolan har fyra avdelningar, och den inhägnade förskolegården är ca 4 000 kvadratmeter stor.

Naturmiljö

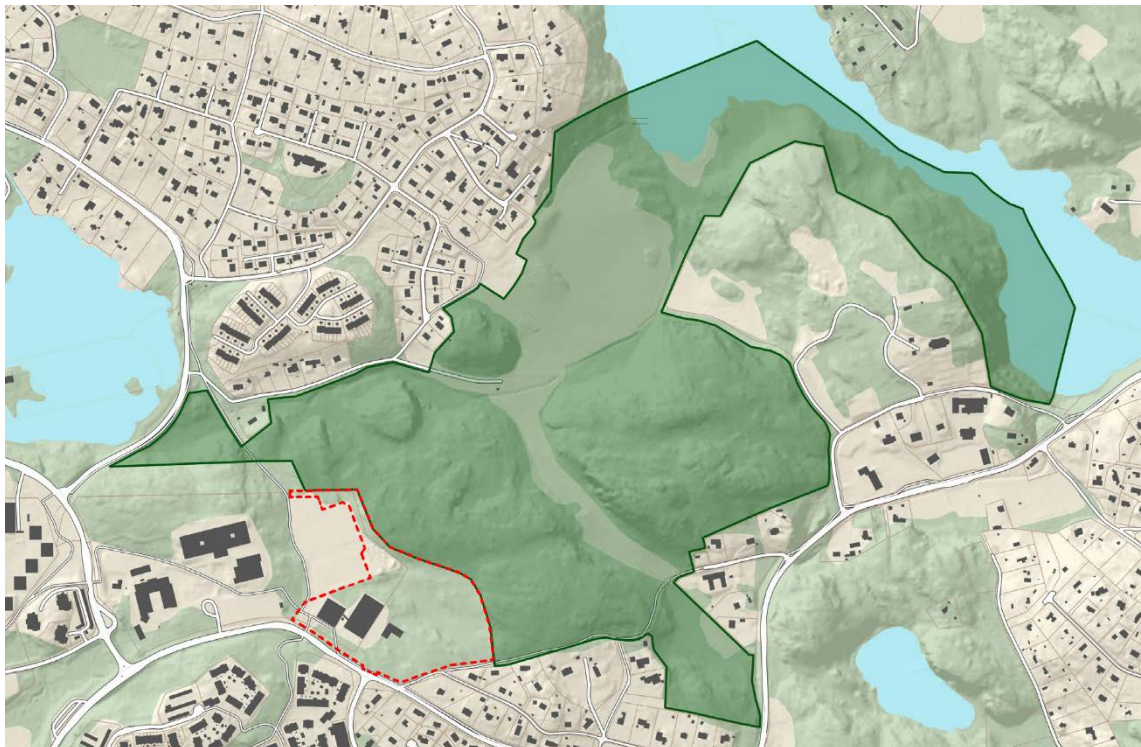
I den norra delen av planområdet (område 29 i bilden nedan) utgörs naturmiljön av mycket varierad lövdominerad skog med asp och björk, men har också inslag av sälg, klipbal och ek. Trädens medelålder bedöms till cirka 80 år. Ett mindre kärr finns också här. I området finns välanvända stigar. Naturområdet i den sydöstra delen (område 28 i bilden nedan) består av talldominerad skog med ett inslag av gran, asp och björk som växer i anslutning till förskolan. Medelåldern på träden bedöms till cirka 70 år.



Områden markerat med 28 och 29 ligger inom planområdet. Område 30 utgör del av det föreslagna naturreservatet.

Planområdet ligger i direkt anslutning till det föreslagna naturreservatet Rensättra. Samråd för bildandet av naturreservatet har pågått under tiden mars – maj 2018. Syftet med naturreservatet är att bevara ett tätortsnära naturområde för friluftslivet samt att bevara områdets

värdefulla natur- och kulturmiljöer i form av hävdade marker, gamla hållmarkstallskogar och bäckmiljöer. Området närmast planområdet utgörs av tallskog och hållmarksskog. Nära Myrsjöskolan och sporthallarna är hållarna utsatta för hårt slitage och markvegetation saknas på vissa ställen. Tallarna i området har ofta en mycket hög ålder och de domineras till största delen av gamla träd på upp till 160 år. I mer produktiva partier som till exempel i sänkor återfinns ungskog av tall liksom inslag av gran och olika lövträd såsom asp och björk.



Förslag till gräns för Rensättra naturreservat (södra delen). Streckad linje markerar planområdet för Myrsjö sportcentrum.

Markförhållanden och infiltrationskapacitet

Enligt SGU:s jordartskarta är det sandig morän och urberg i de norra delarna av planområdet. Norra delen av planområdet utgörs idag av naturmark. Mot befintlig rackethall finns inslag av berg i dagen. Området är idag en instängd lågpunkt där vatten blir stående efter regn och under blötare perioder. Avrinningen från området är således mycket begränsad.

I figuren nedan visas området och ett simulerat 100-årsregn vilket tydliggör karaktären av ett instängt område, som delvis är omslutet av höjdryggar. De blå markeringarna visar var vatten riskerar att bli stående efter ett skyfall och orsaka översvämningar. Tre djupintervaller används som riktvärden för att ge en indikation på skador/olägenheter som uppkommer:

- 0,1 – 0,3 meter: besvärande framkomlighet
- 0,3 – 0,5 meter: ej möjligt att ta sig fram med motorfordon, risk för stor skada
- >0,5 meter: stora materiella skador, risk för hälsa och liv

De mörkblå partierna i bilden nedan visar på det största djupet, mer än 0,5 meter, vid ett 100-årsregn. Detta innebär risk för stor materiell skada och risk för hälsa och liv med befintlig höjdsättning av marken.



Nacka kommuns skyfallsanalys. Streckad linje visar planområdet.



Lågpunkten i planområdets norra del där vatten ofta är stående.

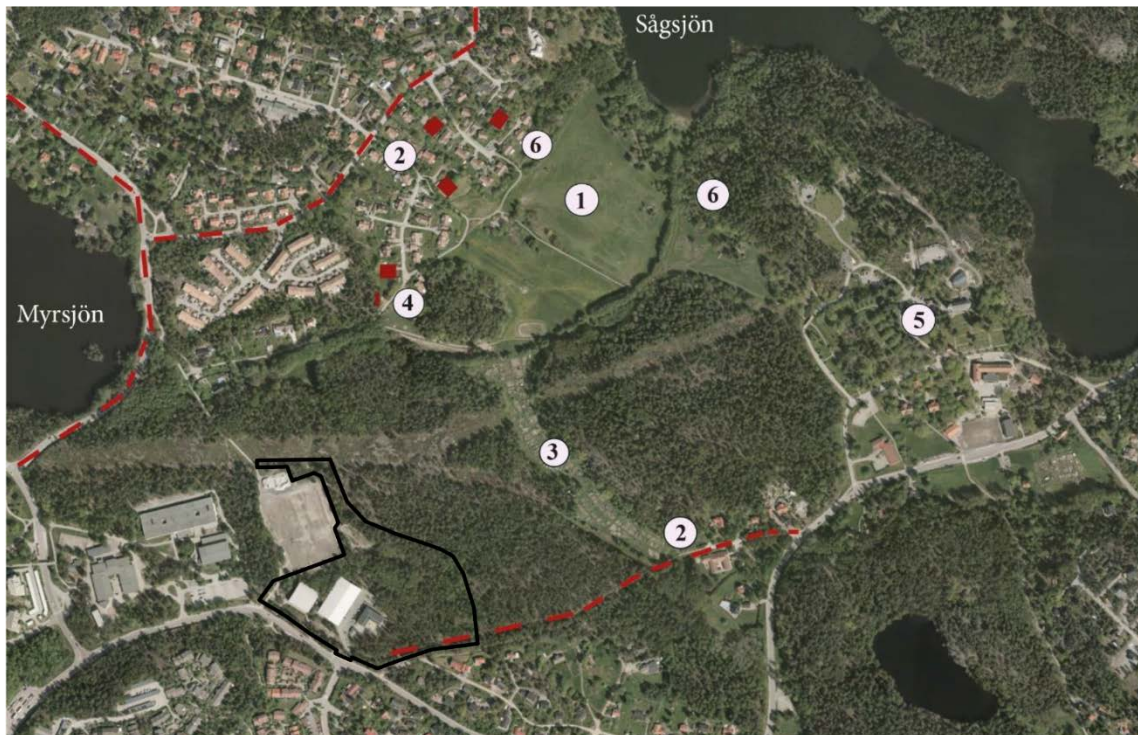
Den del av planområdet där förskolan ligger har andra förutsättningar. Här sker idag avrinningen främst via parkeringen mellan förskola och rackethall, ned mot lågpunkten.

Verksamhetsområde för dagvatten

Planområdet ligger idag utanför verksamhetsområde för dagvatten. Förskolan har ledningsanslutning men ligger ändå utanför verksamhetsområdet för dagvatten. Anledningen till detta är att verksamhetsområdet för dagvatten beslutades innan förskolan uppfördes.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Direkt sydost om planområdet går Källängsvägen som utgör en rest av den äldre huvudvägen mellan Stockholm och Värmdö. Vägsträckningen är i kulturmiljöanalysen för Rensättra utpekad som kulturhistoriskt värdefull.



Del av Gamla Värmdövägen, streckad linje i nedre delen av bilden, som idag heter Källängsvägen (bild från Rensättra – Kulturmiljöanalys). Planområdet visas med svart linje.

Gator och trafik

All angöring till området sker från Mensättravägen. Parkeringsplatser till boll- och rackethallarna samt till förskolan finns idag mellan dessa båda anläggningar. Totalt finns cirka 52 markerade platser av vilka en är för rörelsehindrade, och fyra för lämning/hämtning vid förskolan.

Teknisk försörjning

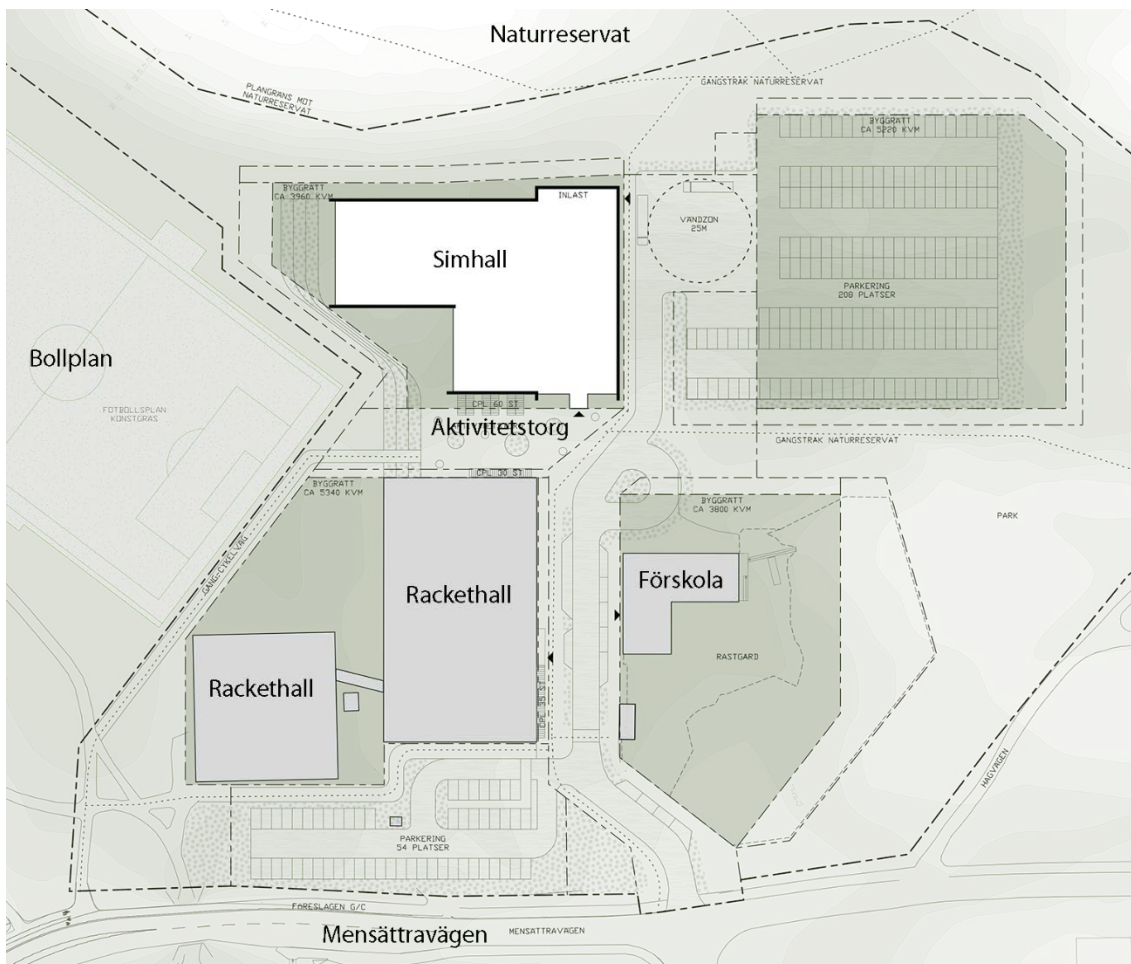
En befintlig nätstation finns söder om befintliga rackethallar mot Mensättravägen. Ny

bebyggelse ska anslutas till Nacka vatten. Fjärrvärme finns i området vilket möjliggör för ny bebyggelse att ansluta till fjärrvärmenätet.

Kollektivtrafik

Vid Mensättravägen intill planområdet finns busshållplatsen Myrsjöskolan. Vid hållplatsen angör buss 414 som går mellan Slussen och Orminge centrum, buss 418 som går mellan Gustavsvik och Orminge centrum, buss 442 som går mellan Slussen och Orminge centrum (via Boo gård), buss 421 som går mellan Vikingshill och Orminge centrum.

3. Planförslaget



Illustrationsplan – mörkgröna ytor visar byggrätter. Vit ruta visar var en simhall skulle kunna placeras.

Nya byggnader och förutsättningar

Detaljplanen tillskapar totalt en byggrätt om 18 500 kvadratmeter för idrottsändamål, markerat med (R) *besöksanläggningar* i plankartan. Planförslaget möjliggör för att flera idrottsfunktioner med tillhörande café/butik ska kunna tillskapas så att ett sportcentrum kan växa fram över tid och möta olika behov.

Planarbetet har utgått från ett möjligt scenario om att exempelvis en simhall, en ishall och en multihall tillskapas i Myrsjö samt att befintliga rackethallar finns kvar. Utredningar som ligger till grund för planförslaget utgår från detta scenario för att möjliggöra beräkningar, identifiera behov samt för att kunna göra nödvändiga avvägningar.

Förskolan och befintliga rackethallar

Utöver idrottsändamål bekräftar detaljplanen den befintliga förskolan på området. Detaljplanen möjliggör för förskolans fortlevnad, möjlig utökning men också att en idrottsanläggning kan placeras på området som idag nyttjas av förskolan. Alternativt kan området samnyttjas av både idrottsändamål och förskola, exempelvis med förskola i bottenvåningen.

De delar av förskolegården som vetter mot parkområdet har en bestämmelse om att området ska ha en skogskaraktär, och att marken ska möta parkområdet utan murar. Syftet med detta är att ha en naturlig övergång mellan park och bygggrätt. Befintliga rackethallar får utvecklingsmöjlighet för en ny entré i söder och ytterligare bygggrätt i väster.

Gestaltning

De bygggrätter som tillskapas inom detaljplanen föreslås få en sammanhållen gestaltning och hänsyn ska tas till placeringen invid naturreservatet. I och med att idrottsanläggningar i regel utgörs av stora volymer föreslås en variationsrik fasad i syfte att bryta ner byggnadernas skala. Fasaderna ska utföras i naturnära kulörer och med inslag av trä. För att öppna upp de stora volymerna ska entrépartier och ytor där verksamheten så tillåter vara uppglasade i syfte att skapa trygghet och en välkomnande känsla. Särskild vikt ska läggas vid entrépartiernas utformning. Tak ska utföras i dova naturnära kulörer som ej är reflekterande. Gestaltningen är reglerad i plankartan. Entréer och uppglasade ytor bör vända sig mot allmänna platser och stråk.

Mark och växtlighet

Planförslaget innehåller cirka 17 000 kvadratmeter parkmark som syftar till att på ett varmsamt sätt möta angränsade naturreservat och utgöra buffertzonen mot befintlig bebyggelse. Parkmarken möjliggör god dagvattenhantering och att gång- och cykelvägar kan anläggas mellan befintliga rackethallar och fotbollsplanen. Parkmarken möjliggör även att entréer till naturreservatet kan skapas genom att anlägga stigar som ansluter till befintliga stigar inom reservatet. Växtlighet inom parkmark föreslås i huvudsak bevaras och bibehålla befintlig karaktär, utglesning kan ske i anslutning till platser och stråk. För att få en fin och naturlig övergång från bebyggelsen mot parkmark och vidare mot naturreservatet finns en bestämmelse (n₃) som säger att mark ska möta allmän plats (park) utan murar.

En naturvärdesinventering som inkluderar groddjur kommer att tas fram under juni månad 2018 när växtlighet och djurliv är i full aktivitet. Vidare kommer en geoteknisk utredning att tas fram till granskningskedet som bland annat kommer utreda områdets grundvattennivå.

Dagvatten

Planområdets norra del utgörs av en lågpunkt med stående vatten efter skyfall och rikliga regn. För att möjliggöra ny bebyggelse i området och ha en god dagvattenhantering finns en planbestämmelse som anger lägsta nivå (1 meter över nollplanet) för dränerande ingrepp. Se vidare under dagvattenavsnittet i kapitel 4 ”Konsekvenser av planen”. Dagvatten ska fördröjas och renas på kvartersmark innan det släpps vidare i det allmänna nätet. En förutsättning för bebyggelse enligt detaljplanen är att de åtgärder som redovisas i dagvattenutredningen genomförs (maj 2018).

Gator och trafik

Myrsjö sportområde kommer att angöras via den befintliga entrén mot Mensättravägen. I nord-sydlig riktning genom området föreslås en allmän gata som i norr avslutas med en vändzon (B på kartan nedan). Denna vändzon är dimensionerad för transportfordon som krävs för en simhall. Transportfordonen kan här vända utan backrörelser och utan konflikt med gående. Varustransporter till förskolan samt hämtning av sopor sker från vändzon A. Fordonen kan även här köra runt utan konflikt med gång- och cykeltrafikanter. Utanför rackethallen föreslås en lastzon för varustransporter och sophantering (nr 3 på kartan).

Planförslaget möjliggör totalt cirka 260 parkeringsplatser och 180 platser för cykelparkering för att kunna möta behovet för ett framväxande sportcentrum. I planområdets sydvästra del tillskapas en mindre parkering med cirka 50 platser som avses försörja befintliga rackethallar och förskola. Parkeringsplatser för hämtning och lämning till förskolan finns dels längs gatan (nr 1 och 2) samt på parkeringsplatsen söder om rackethallen (nr 4). I områdets nord-östra del föreslås en parkering med cirka 210 parkeringsplatser. Parkeringsytan är tänkt att uppföras i markplan med möjlighet att uppföra exempelvis en ishall ovanpå. Alternativt kan en del av ytan användas för parkering och en del för idrottsverksamhet.

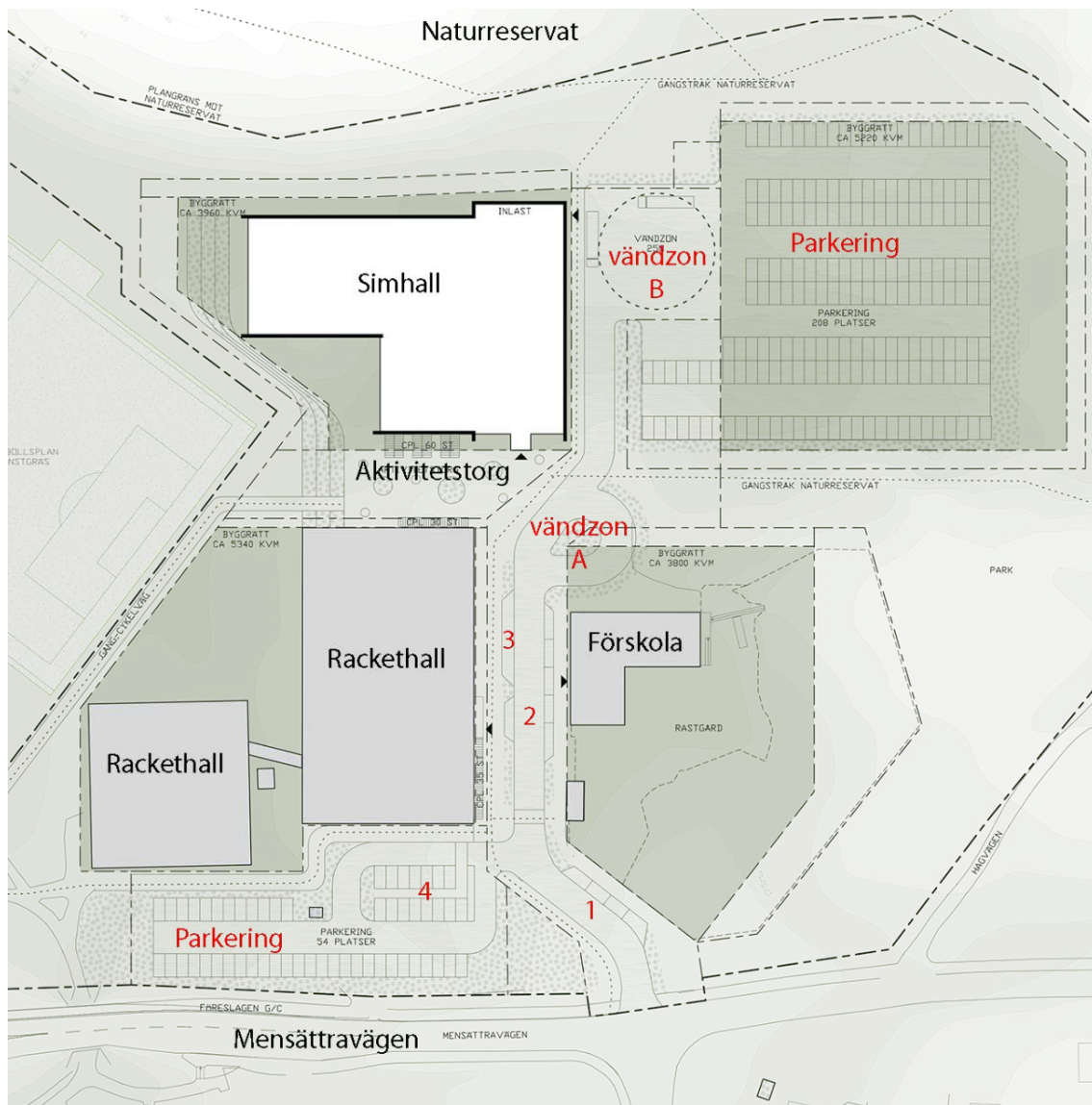
Längs med den västra sidan av gatan finns utrymme för en gång- och cykelbana som leder mot ett aktivitetstorg (se karta nedan). Väster om rackethallarna, längs bollplanen inom parkmarken på plankartan, föreslås en gång- och cykelväg som blir den genaste vägen till en simhall från skolområdet, och även för de boende väster om planområdet. En gång- och cykelbana föreslås även inom kvartersmarken söder om rackethallarna. Passagen över gatan söder om rackethallarna mot förskolan bör vara upphöjd vilket gör det möjligt för oskyddade trafikanter som kommer österifrån att ta sig till aktivitetstorget utan behöva röra sig i blandtrafik. Det möjliggör även en säkrare passage för dem som lämnar barn till förskolan och som parkerar söder om rackethallarna.

Cykelparkering

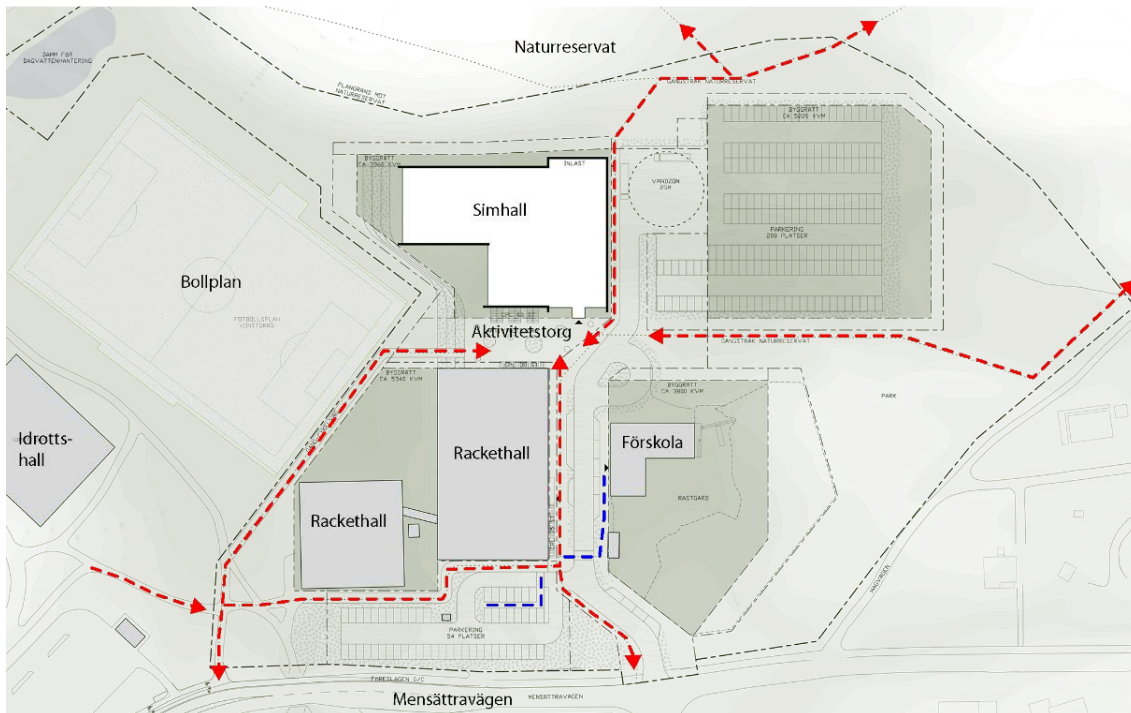
Enligt Myrsjö trafikutredning (maj 2018) är behovet av cykelparkering för en simhall beräknat till cirka 90, och 14 platser för en eventuell trampolinhall bredvid rackethallarna (det finns inget beslut om trampolinhall, men det har föreslagits av KFUM. Trafikutredningen har utgått från en sådan i beräkningen). Cykelparkeringar ska placeras nära

entréer för att uppmuntra till hållbart resande. Vid aktivitetstorget placeras lämpligen cykelparkeringar liksom i anslutning till rackethallarnas nuvarande entré.

Behovet av cykelparkering för eventuella framtida anläggningar på platsen för förskolan samt på byggrätten i nordöst bedöms inte överstiga behovet för en simhall, det vill säga cirka 90 platser. Tillkommande cykelparkering behöver utredas vidare i ett senare skede när frågan är aktuell. Bedömningen är att behövligt antal cykelparkeringsplatser kommer att kunna anordnas även om exakt antal avgörs senare.



Föreslagen gata med angöring och parkering.



Föreslagna gång- och cykelstråk markerade i rött. Blått streck visar säker väg med upphöjda passager över gata.

Tillgänglighet

De föreslagna gång- och cykelvägarna ligger på mark som är relativt flack vilket innebär att lutningarna ligger inom gällande riktlinjer. De idrottsanläggningar som planförslaget möjliggör har ännu inte projekterats. När så sker måste tillgänglighetskrav enligt Boverkets byggregler klaras.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp finns idag med anslutningar i planområdets södra delar invid Mensättravägen. Ny bebyggelse ska ansluta till Nacka vatten och avfalls ledningsnät. Befintlig nätstation på området behöver behållas och en ytterligare nätstation med ett ytbehov på cirka 10x10 meter planeras i anslutning till ny bebyggelse (norr om vändzon B på kartan ovan). Nätstationerna benämns som teknisk anläggning i plankartan. Ny bebyggelse kan ansluta till fjärrvärmenätet, förslagsvis dras ny infrastruktur in till ny bebyggelse från Mensättravägen i infartsgatan.

Avfallshantering

Sophantering sker via infarten från Mensättravägen och in på området. Avstånd från sopbilens uppställningsplats till hämtningsplats ska inte vara mer än 10 meter. Vändytan ska ha vändradie på 9 meter plus 1,5 meter vägren på vardera sida, totalt 12 meter bred. Vändzonen (A på kartan) är dimensionerad för att ett tiometers fordon med marginal ska kunna vända utan att backa på området. Körbanan till vändytan ska ha en bredd på 3,5 meter plus 1,5 meter vägren på vardera sida, vilket totalt blir 6,5 meter.

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.

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 på ny bebyggelse bidrar bland annat till att skapa trygghet då byggnaderna blir upplysta 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.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses medföra 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

Förslaget är såväl positivt som negativt ur rekreationssynpunkt. Det är negativt främst för dem som idag använder området som ströv-, lek- och motionsområde med naturkaraktär, men även för dem som använder dirtbikebanan (se bild på sidan 4, den ligger öster om fotbollsplanen), som ser ut att försvinna.

Förslaget är positivt för alla dem som får tillgång till ett stort, varierat och välutrustat idrottsområde som även innehåller en social mötesplats i form av tillhörande café/butik. Ett genomförande av planen är även positivt ur ett folkhälsoperspektiv eftersom möjligheterna till motion ökar betydligt. Dessutom förbättras möjligheterna att ta sig till naturområdet (det föreslagna naturreservatet) i norr genom nya gång- och cykelvägar som ansluter till gångvägar som leder in i naturområdet.

Förskoleverksamheten kommer även i fortsättningen att ha nära till naturen vilket är positivt.

Trafik

I trafikutredningen har korsningskapaciteten beräknats för korsningen vid Mensättravägen där entrén till området finns. Kapaciteten har beräknats under eftermiddagens maxtimme (vardag) då belastningen antas vara som störst. Den trafik som Myrsjö sportcentrum alstrar antas fördela sig cirka 70 % västerut på Mensättravägen och cirka 30 % österut. En mindre

andel antas trafikera Storholmsvägen. Antalet fordonsrörelser har beräknats utifrån en utbyggnad inom samtliga byggrätter i detaljplanen. Resultatet blev 324 fordonsrörelser i vardera riktningen under maxtimmen. Den befintliga korsningen bedöms med marginal kunna klara den tillkommande trafiken.

Tillgänglighet

Förutsättningarna för att skapa anläggningar med god tillgänglighet är stora, vilket är positivt. Vissa höjdskillnader måste utjämnas för att kunna bygga idrottsanläggningarna. Detta underlättar för möjligheterna till tillgänglighetsanpassning. Den nya angöringsgatan med möjligheter att hämta/lämna underlättar för personer med till exempel rörelsehinder. Det finns även utrymme för att anordna parkering för funktionsnedsatta i anslutning till anläggningarnas entréer, vilket kan förbättra tillgängligheten. Detta regleras dock inte i planen.

Trygghet och säkerhet

Idrottsområdet kan i nuläget uppfattas som något splittrat och med inslag av lite mer tillfällig karaktär. Att planförslaget ger förutsättning för ett mer sammanhängande idrottsområde med inslag av nya och medvetet gestaltade anläggningar/byggnader för idrottsändamål är positivt. Ny parkering/cykelparkering, angöringsgata och entrétytor gör dessutom området mer attraktivt, inbjudande och trygghetsskapande. Det blir mer lättorienterat och synligt för besökare.

För att bland annat öka tryggheten finns en planbestämmelse som reglerar att entrépartier och vissa fasader ska vara uppglasade. Detta för att skapa trygghet och en välkomnande känsla.

Sociala konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär ett tillskott av hallar för olika idrottsverksamheter. Sett ur ett socialt hållbarhetsperspektiv är det viktigt att verksamheterna är av olika karaktär i syfte att främja idrottsutövandet generellt, och inte bara för enskilda grupper. Det finns goda möjligheter att ta sig till Myrsjö sportcentrum både med kollektivtrafik och med cykel vilket är positivt eftersom fler då har möjlighet att ta sig dit.

Kulturmiljö och landskapsbild

Kulturmiljön intill planområdet, bestående av del av den gamla vägen mot Värmdö (Källängsvägen), bedöms inte påverkas i större omfattning eftersom det i området redan finns större idrottsanläggningar. Med tanke på de föreslagna anläggningarnas storlek kommer landskapsbildens tydligt påverkas negativt lokalt. Denna påverkan kan begränsas och kanske till och med göras positiv om de nya hallarna gestaltas på ett omsorgsfullt sätt.

För att begränsa intrånget i den angränsande småskaliga miljön med villabebyggelse har en skyddszon med allmän plats PARK lagts ut i den sydöstra delen av planområdet, mot Källängsvägen, vilket är positivt.

Natur

Befintlig naturmark kommer att tas i anspråk för nya anläggningar, vilket är negativt för den biologiska mångfalden. Drygt halva planområdet är redan ianspråktaget av byggnader och andra anläggningar, vilket innebär att inga förändringar där sker i förhållande till nuläget.

Planområdet gränsar delvis till det planerade naturreservatet Rensättra, vilket ställer krav på att åtgärder inom planområdet samordnas med reservatet. En buffertzona med allmän plats PARK har lagts ut mot bland annat det blivande naturreservatet, vilket är positivt, eftersom riskerna för intressekonflikter och kantzons effekter minimeras.

Inga för kommunen idag kända lokaler för hotade växt- eller djurarter påverkas. För att säkerställa denna uppgift kommer en lokal naturvärdesinventering, enligt SIS-standard, att tas fram inför granskningskedet.

Buller

Ett genomförande av detaljplanen kommer i stort inte påverka befintlig bebyggelse. De som kan bli berörda av den är de som bor närmast infarten vid Mensättravägen samt närmast parkeringarna som föreslås i nordöst. Bedömningen är att sporthallarna inte kommer alstra ljudnivåer så att riktvärdena för verksamhetsbuller överskrids vid bostäderna.

För att säkerställa att anläggningen inte alstrar buller över riktvärden för verksamhetsbuller finns en planbestämmelse som gäller buller från anläggningen vid befintliga bostäder:

- Verksamheten ska utformas avseende verksamhetsbuller så att buller från yttre installationer såsom värmepumpar, fläktar, kompressorer inte överstiger ekvivalent ljudnivå 50 dBA klockan 06.00-18.00, 45 dBA klockan 18.00-22.00 och 40 dBA klockan 22.00-06.00 vid intilliggande bostadsbyggnaders fasad (frifältsvärden).

Solljusinstrålning

De nya anläggningarna kommer att uppföras i nordost i förhållande till befintliga anläggningar, och bedöms därför inte skugga befintliga anläggningar såsom bollplan och förskola i någon större omfattning. Närbelägen bostadsbebyggelse ligger söder om idrottsområdet och kommer därför inte att skuggas av planerade anläggningar.

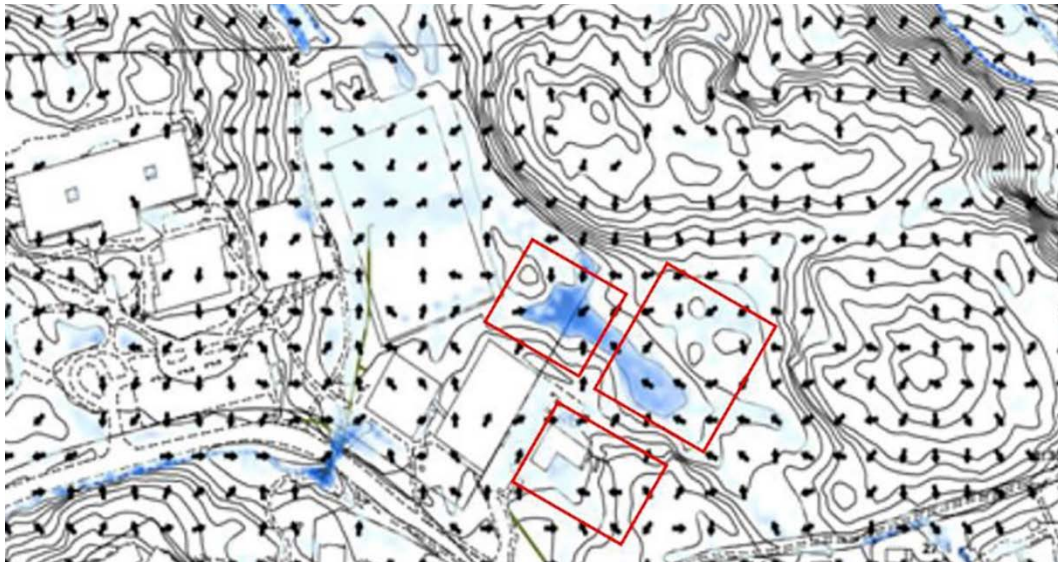
Miljökvalitetsnormer för luft och vatten

Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer för luft och vatten i en sådan omfattning att några riktvärden överskrids.

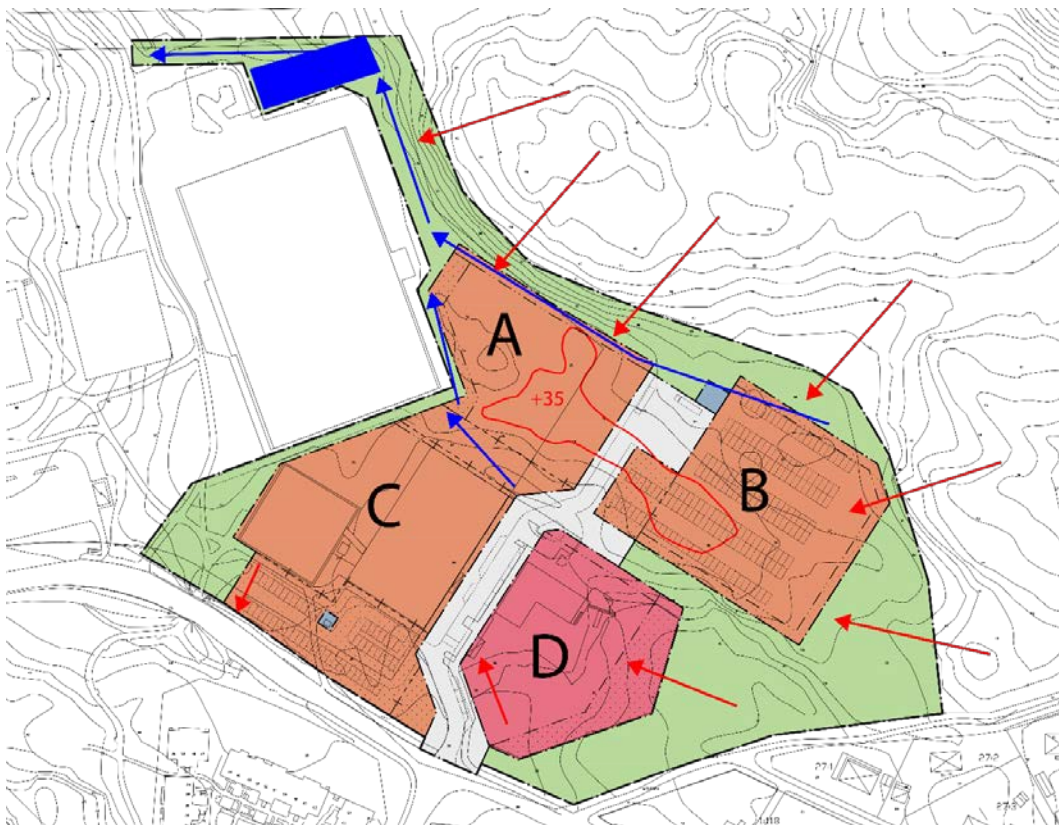
Dagvatten

Utifrån skyfallskarteringen och områdets topografi, enligt bild nedan, kommer en förutsättning för exploateringen vara att höjdsättningen för området förändras. Den befintliga lågpunkten kommer att behöva höjas till minst +37 meter över nollplanet, vilket är en höjning med två meter. Utöver detta kommer husgrunderna att behöva höjdsättas ytterligare för att vara placerade högre i förhållande till omkringliggande mark. Lutningen ut från ett hus bör

vara minst 2-3 %. Detta innebär att cirka 9 000 kubikmeter behöver fyllas ut med massor innan husgrunderna kan höjdsättas. Den befintliga rackethallen kan komma att hamna på en lägre höjd i förhållande till de nya byggnaderna. I samband med höjdsättningen kommer det vara nödvändigt att skapa nya vägar för vattnet att rinna av från området.



Topografi och skyfallskartering för planområdet. Skyfallssimuleringen är ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,2.



En grov skiss över planområdet där röda pilar indikerar tillrinnande vatten. Blå pilar markerar hur vattnet kan avledas från platsen yttleds eller i trumma. Röd höjdkurva visar områdets lågpunkt.

För att vattnet som idag samlas i områdets lågpunkt (se bild ovan) ska avledas på ett kontrollerat sätt i framtiden bör ett dikessystem skapas för att avvattna den befintliga lågpunkten. Diket bör anslutas till den befintliga lågpunkten på +35 m för att säkerställa att området dräneras och undvika att vatten blir stående mot husgrunderna.

Eftersom passagen norr om byggrätterna A och B kommer att vara nära de framtida huskropparna föreslås att dagvattnet leds förbi byggnaderna i en trumma, som sedan övergår till ett öppet dike i väster. Det är av största vikt att trumman är dimensionerad för att hantera ett skyfall. Se blå pilar i bilden ovan.

De röda pilarna indikerar att vatten rinner till området från flera sidor vilket medför att vattnet kommer att behöva ledas förbi byggrätt A både på norra sidan via diken, och på södra sidan via aktivitetsytan för att inte skapa något instängt område. Avledning från området söder om byggrätt A kan planeras på flera olika sätt. Antingen via dike, skevning av ytor eller alternativt kan nedsänkta rännalrar skapas som skär av aktivitetsytan. Oavsett lösning är dimensionering viktig, så att ett skyfall kan avleds ytligt från platsen utan att orsaka skador på framtida och befintliga byggnader.

För platsen söder om byggrätt A, där en simhall föreslås uppföras som besöks av många barn, kan rännalrar utgöra ett pedagogiskt och vackert inslag i miljön. Rännalrarna kan med fördel förses med informationsskyltar om skyfallshantering.

Eftersom dagvattendiket ska anslutas till området på +35 innebär detta att diket kommer att vara djupt. Ett djupt, öppet dike kan skapa en barriär och begränsa tillgängligheten till naturreservatet, varför diket kommer att förses med en gångbro. Ett djupt öppet dike kan även anses vara olämpligt eftersom många barn leker i området, eventuella säkerhetsåtgärder bör utredas i samband med projekteringen. Eftersom beräkningar visar att flödena vid ett skyfall blir mycket höga (1,6 m³/s) kommer exempelvis ett makadamfyllt dike inte att ha tillräcklig kapacitet att ta hand om ett skyfall på ett kontrollerat sätt. Ett öppet dike ger ett mer robust system med betydligt större kapacitet att hantera stora mängder vatten.

Att dika ut den befintliga lågpunkten innebär att man genomför markavvattning. Eftersom många områden av våtmarkskaraktär har försvunnit i Stockholmsområdet har regeringen infört ett förbud mot markavvattning i hela länet. Det är dock möjligt att söka dispens från markavvattningsförbudet hos Länsstyrelsen. Eftersom båtnadsområdet är relativt litet samt att inga andra fastighetsägare är inblandade i markavvattningen behandlas en eventuell tillståndsansökan för markavvattning av Länsstyrelsen och inte av Mark- och miljödomstolen.

Sett till hela planområdet ökar hårdgörandegraden genom planförslaget. Detta innebär att den ytliga avledningen på nedströms liggande dikessystem, som passerar gång- och cykelbanan vid Myrsjöstigen i den norra delen av planområdet, har ökat de senaste åren. Anslutningen av planområdet till det befintliga dikessystemet innebär en ytterligare ökning av flödet. I princip hela sträckningen av det befintliga dikessystemet är dock väl lämpat för att

hantera större mängder vatten. Längs Margretebergsvägen övergår diket i en ravin i naturmark med god kapacitet. Det är dock en passage förbi fastighet Rensättra 1:32 invid Myrsjöstigen där kapaciteten bör höjas för att säkerställa att ett skyfall inte orsakar skador på fastigheten i fråga.

En eventuell framtida idrottsanläggning på platsen där förskolan ligger, byggrätt D, kan ansluta dräneringsvatten till dagvattenledningsnätet, vilket också innebär att denna då bör ingå i verksamhetsområdet för dagvatten.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av detaljplanen förväntas medföra ett underskott till Nacka kommun.

En långsiktigt samhällelig konsekvens av att området omvandlas till ett attraktivt sportcentrum är ökade värden både ekonomiskt och upplevelsemässigt, då Nackas attraktivitet som boendekommun ökar. Vidare möjliggör även detaljplanen att befintliga idrottsverksamheter inom andra delar av kommunen kan flytta till Myrsjö och frigöra mark för utveckling på dessa platser.

Läs mer om de ekonomiska konsekvenserna under avsnitt 5 ”Så genomförs planen”.

Konsekvenser för fastighetsägare

Inga enskilda fastighetsägare berörs.

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.

Förslag till tidplan

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

Plansamråd	2:a – 3:e kvartalet 2018
Granskning	4:e kvartalet 2018
Kommunfullmäktiges antagande	2:a kvartalet 2019
Laga kraft	3:e kvartalet 2019

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 4:e kvartalet 2019 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Enskilt byggande kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt är upp-

rättad och slutbesiktigad. Gatukostnader och VA-anslutningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

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

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av gatu- och park/naturmark inom planområdet.

Fastighetsägare till fastigheterna Rensättra 6:1 och 2:3 och arrendatorn KFUM-Boo, samt andra framtida arrendatorer/tomträttsinnehavare ska ansvara för kvartersmarken, det vill säga all utbyggnad och skötsel av område för idrottsverksamhet och förskola.

Nacka kommun genom Nacka Vatten och Avfall AB ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet och Boo Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av för det allmänna elnätet.

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Markfrågor handläggs av markenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar, servitut och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställning av nybyggnads-karta handläggs av lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal

Ett markanvisningsavtal avseende utvecklingen av simhall i området längst norrut ska upprättas mellan kommande exploitör och Nacka kommun efter att en markanvisning genomförts. Markanvisningen planeras genomföras under framtagande av detaljplanen.

Efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft och i det fall Nacka kommunen överlåter/upplåter kvartersmark ska överlåtelse-, arrende- eller tomträttsavtal mellan kommunen och exploitör upprättas och godkänns av kommunfullmäktige. Avtalen reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I avtalen för Myrsjö sportcentrum ska marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation med mera regleras. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen kan komma leda till avstyckningar gällande delar av fastigheterna Rensättra 6:1 och 2:3 för att bilda nya fastigheter som bara utgör kvartersmark.

Utbredningen av befintligt arrende för KFUM-Boo ska justeras så att det följer föreslaget område för kvartersmark. Arrendet ska ge Boo Energi åtkomst till sin befintliga nätstation.

I det fall Nacka kommunen avser att upplåta ytterligare områden så ska arrenden eller tomträtt tillskapas.

Inom kvartersmarken kommer det finnas anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av ytor för parkering och angöring. Berörd fastighetsägare/tomträttsinnehavare ska söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

Inom kvartersmarken kommer det behövas ledningsrätt för Boo Energis ledningar till befintlig nätstation. På plankartan finns u-område utlagt i detta syfte.

Tekniska åtgärder

Nedan beskrivs de tekniska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen.

Trafikanläggningar

Detaljplanen innebär att befintlig gata behöver förlängas och förses med en vändzon. Detta behöver göras innan byggrätterna längs in i området kan utnyttjas.

Parkering

Parkering för befintliga verksamheter behöver flyttas då befintlig gata byggs om samt gångbanor anläggs. Nytt läge för dessa parkeringar är inom södra delen av området. Möjlighet till angöring för leveranser samt lämning/hämtning vid förskola kommer att finnas kvar. Parkering för tillkommande verksamheter kan lösas gemensamt i planområdets nordöstra del.

Vatten och avlopp

Kommunen bygger ut VA fram till fastighetsgräns. Från fastighetsgräns ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnad och inkoppling.

Grundläggning

Enligt Atkins geotekniska bedömning av Campus Orminge (2015) är det starkt varierande geotekniska förhållanden på platsen varför det är svårt att få en tydlig bild av markförhållandena. Det är därför viktigt att undersöka markförhållandena i detalj innan några slutsatser dras gällande grundläggning av hus. Grundläggningen kan genomföras med

exempelvis rörpålar, betongpålar alternativt bottning med sprängsten beroende på platsens förutsättningar.

Dagvattenhantering

För att vattnet som idag samlas i områdets lågpunkt ska avledas på ett kontrollerat sätt i framtiden ska ett dikessystem skapas för att avvattna den befintliga lågpunkten. Diket ska anslutas till den befintliga lågpunkten på +35 m för att säkerställa att den befintliga lågpunkten dräneras och undvika att vatten blir stående mot husgrunder. Att dika ut den befintliga lågpunkten innebär att markavvattning genomförs vilket kan kräva dispens från markavvattningsförbudet som råder i Stockholms län samt tillstånd för markavvattning. Kommunen avser söka dispens från markavvattningsförbudet samt söka tillstånd för markavvattning innan detaljplanen antas.

Exploateringen kommer vidare kräva omfattande höjdsättning och god planering av den ytliga avledningen av vatten för att undvika instängda områden söder om simhallen och för att säkerställa en fullgod skyfallshantering. Marken där byggnaderna planeras föreslås höjas till +37 innan höjdsättning av husgrunderna kan genomföras. Omfattande utfyllnad krävs (i storleksordningen 9 000 kubikmeter).

Uppvärmning/el

Detaljplanens föreslagna byggrätter innebär att behovet av elektricitet ökar, därför behöver en ytterligare nätstation anläggas inom planområdet.

Avfallshantering

Gator och bebyggelse ska anpassas så att avfallshämtning kan ske nära källan.

Ekonomiska frågor

De ekonomiska konsekvenserna av detaljplanen förväntas medföra ett underskott till Nacka kommun. Detta utgörs i ett första skede av kostnader för framtagande av detaljplanen.

Vidare innebär även planförslaget genomförande betydande investeringar för kommunen i allmän infrastruktur, såsom gator, gång- och cykelvägar. Planförslaget innebär även ökade drift- och underhållskostnader till följd av dessa tillkommande allmänna anläggningar.

Beroende på vad kommunen, via särskilda beslut, beslutar att göra med respektive byggrätt kan det generera framtida intäkter eller ytterligare kostnader.

En långsiktigt samhällelig konsekvens av att området omvandlas till ett attraktivt sportcentrum är ökade värden både ekonomiskt och upplevelsemässigt, då Nackas attraktivitet som boendekommun ökar. Vidare möjliggör även detaljplanen att befintliga idrottsverksamheter inom andra delar av kommunen kan flytta till Myrsjö och frigöra mark för utveckling på dessa platser.

Fastighetsägare/arendator/tomträttsinnehavare bekostar all exploatering inom kvartersmark såsom projektering, bygg- och anläggningsåtgärder, byggsamordning, bygglovavgifter, med mera.

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.

Planavgift/Bygglovsavgift

Planavgift ska inte tas ut av bygglov.

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

Fastighetsrättsliga avgifter

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. För att genomföra planen kommer fastighetsbildning behöva göras. Kommunen betalar fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av mark, som enligt detaljplan utgör allmän platsmark. Fastighetsägaren betalar kostnaden för fastighetsbildning på kvartersmark.

6. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Anna Ellare	planarkitekt	Planenheten
Johan Buhre	exploateringsingenjör	Exploatering Nacka
Anders Ahlén	projektledare	Enheten för bygg och anläggning
Thomas Sass	utvecklingsledare	Kultur- och fritidsenheten
Jonas Nilsson	miljöplanerare	Miljöenheten
Elisabeth Rosell	landskapsarkitekt	Planenheten
Maria Legars	kommunantikvarie	Planenheten
Emma Risen	dagvatteningenjör	Nacka vatten och avfall AB

Övriga:

Per Jacobsson	planarkitekt	Planenheten (konsult)
---------------	--------------	-----------------------

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Anna Ellare
Planarkitekt

Per Jacobsson
Planarkitekt