

TECKENFÖRKLARING

- Grundkarta
- SICKLAÖN Traktnamn
 - Fasthetsgräns
 - 393:10 Fasthetsbeteckning
 - GA Gemensamhetsanläggning
 - Sw Servitutsområde
 - L Ledningsrättsområde
 - Vägkant
 - GC-bana
 - Slåg
 - Plank, staket
 - Mur
 - Slödmur
 - HöjdiKurvor, höjdttext
 - Dike
 - Strandlinje
 - Vattendrag
 - Husliv inmätt bostadshus
 - Husliv inmätt industr- eller verksamhetsbyggnad
 - Husliv inmätt komplementbyggnad
 - Takfot kanterad byggnad från primärkartan
 - Skärmtak
 - Trappa

Grundkarta: Idrottshallar Ektorpsvägen
 Koordinatsystem: SWEREF 99 1800
 Höjdsystem: RH2000
 Upprättad: 20220325
 Kartan är producerad av Anja Larsson
 Kontrollerad av Sofia Friberg
 Grundkarta upprättad genom utdrag och komplettering av kommunens primärkarta.
 Fasthetsindelningen i kartan har inte rättsverkan, jämför mot beslut i lantmäterihandlingar.

Plankarta, skala 1:1000 (A1), 1:2000 (A3)

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 nr 2 p.

- GATA Gata
- NATUR Naturområde

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 nr 3 p.

- E₁ Teknisk anläggning, elnätstation
- R₁ Besöksanläggning, idrottsverksamhet

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- +54.0 Högsta totalhöjd är 54,0 meter över angivet nollplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får inte förses med byggnad. Skärmtak för cykelparkering får uppföras. Ramp/trappa till entréer samt utrymningsdörrar får anordnas. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- f₁ Utöver högsta totalhöjd får ventilationshuvor, hisstoppar och andra tekniska anordningar utföras. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂ Byggnaden ska utformas med omsorg och ska upplevas väl gestaltad med kvalitativa material med till exempel inslag av trä. Fasad och tak ska utföras i dova naturnära kulörer och i material som ej är reflekterande med hänsyn till närheten invid naturreservatet. Byggnaden ska ges en variationsrik fasad med en gestaltning som visuellt bryter upp den stora och långa volymen. Fasader ska i entrépartier och där verksamheten så tillåter vara uppglasade. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b₁ Infiltrering och utjämningsmagasin för dagvatten ska anordnas. Marken ska höjdsättas så att huvuddelen av dagvatten vid skyfall som rinner på markytan leds mot Ektorpsvägen. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Marken får inte användas för parkering. 4 kap. 13 § 1 st 3 p.
- n₂ Marken ska möta till planområdet angränsande mark utan murar. 4 kap. 10 §
- n₃ Parkering ska utföras i genomsläppligt material. 4 kap. 10 §
- n₄ Marken får inte anordnas på sådant sätt att stadigvarande vistelse uppmuntras. 4 kap. 10 §

Skydd mot störningar

- m₁ Fasader, belägna inom 60 meter från Värmdöleden och som vetter mot leden, ska utföras i lägst brandteknisk klass EI 30. Glaspartier, belägna inom 60 meter från Värmdöleden och som vetter mot leden, ska utföras i lägst brandteknisk klass EW 30. Brandklassade fönster får endast vara öppningsbara för underhåll. Friskluftsintag till byggnader ska inte vara vända mot Värmdöleden. Ventilation ska gå att stänga av. Utrymning ska vara möjlig bort från Värmdöleden. Huvudentré ska placeras bort från Värmdöleden. 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

- m₂ Verksamheten ska utformas avseende verksamhetsbullen så att buller från yttre installationer såsom värmepumpar, fläktar och 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 bostadsbebyggelses fasad (frifältsvärde). Verksamheten ska utformas så att buller från idrottsutövande inte överstiger 40 dBA ekvivalent nivå vid intilliggande bostadsbebyggelses fasad. 4 kap. 12 § 1 st 3 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats. 4 kap. 7 §

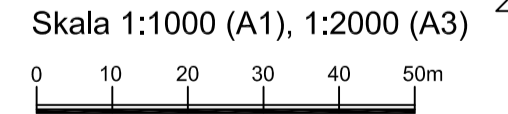
Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft. 4 kap. 21 §

ILLUSTRATION

Illustrationslinje

UPPLYSNINGAR:
 Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.
 Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
 Höjdsystem: RH2000



Detaljplan för Idrottshall vid Ektorpsvägen
 del av fastigheten Sicklaön 41:2 med flera, i Ektorpsvägen
 Nacka Kommun
 Standardförfarande
 Planenheten i mars 2022
 Justerad i mars 2023

Susanne Werlinder Planchef
 Erik Melin Planarkitekt
 Per Jacobsson Planarkitekt, konsult

KFKS 2019/1136

Tillstyrkt av MSN 2023-04-19, § 75
 Antagen av KF 2024-06-17, § 126
 Laga kraft 2024-07-18

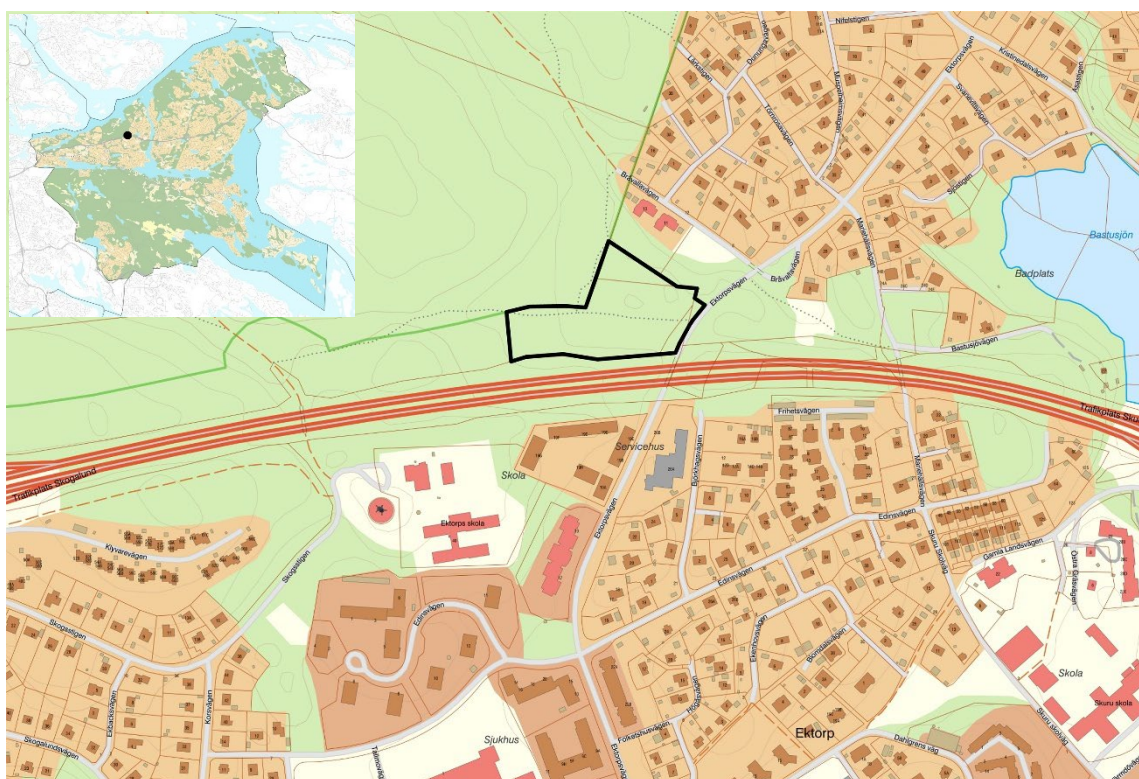
DP 699

Planbeskrivning
DP 699
Upprättad mars 2022
Justerad april 2023
Standardförfarande

Dnr: KFKS 2019/1136
0182K-P2024/699

Idrottshall vid Ektorpsvägen

Detaljplan för Idrottshall vid Ektorpsvägen, del av fastigheten Sicklaön 41:2
med flera, i Ektorp, Nacka kommun



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

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av byggnad för idrottsverksamhet samt möjliggöra parkering till denna. Detaljplanen syftar även till att säkra allmän gångstig till Nyckelvikens naturreservat.

Den föreslagna idrottshallen ligger i direkt anslutning till Nyckelvikens naturreservat och nära befintlig bostadsbebyggelse. Byggnaden ska utformas med omsorg och ska upplevas väl gestaltad i kvalitativt material och i naturnära kulörer så att byggnaden smälter in väl i omgivningen. Byggnaden ska ges en variationsrik fasad med en gestaltning som visuellt bryter upp den stora volymen.

Planområdet är beläget cirka två kilometer nordost om Centrala Nacka. 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 buffertzon mellan Värmdöleden och Nyckelvikens naturreservat. Planområdet omfattar cirka 14 300 kvadratmeter och av dessa utgör byggrätt för idrottsverksamhet cirka 6 500 kvadratmeter. Förslaget inrymmer en tennishall med sex tennisbanor och tre padelbanor.

En hallbyggnad för tennis och padeltennis med tillhörande verksamheter såsom café/butik föreslås. Byggnadens längd mot Värmdöleden är cirka 155 meter, och dess bredd är cirka 40 meter. Höjden på byggnaden föreslås vara cirka 14 meter (från färdigt golv i markplanet till ovasida tak). Byggnaden har låglutande tak och takmaterial föreslås i naturnära kulör i material som ej är reflekterande, men även växtbeklätt tak är ett möjligt alternativ. Fasaderna är till största delen slutna av funktionsskäl, men i byggnadens mittskepp föreslås större entré- och glaspartier. Norr om hallen finns plats för cirka 40 parkeringsplatser.

Mot norr samt delvis mot naturreservatet i väster planläggs marken som natur, detta för att skapa en skyddszon dels mot reservatet dels mot den befintliga bostadsfastigheten vid Brävallavägen samt tillskapa yta för gångstig.

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. Inom området finns bland annat skogsknipprot och möjligen tretåig hackspett. Skogsknipprot kommer att kunna flyttas till en liknande växtplats i Nyckelvikens naturreservat. Att området skulle kunna utgöra en häckningsmiljö för tretåig hackspett är mindre troligt på grund av störningar men kan inte uteslutas. 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.

Vid ett genomförande av planen är det svårt att bibehålla de höga naturvärdena inom de delar av planområdet som utgör kvartersmark eller kompensera för de biologiska och ekologiska förlusterna. De främsta skötselåtgärderna för att gynna den tretåiga hackspetten är att död ved bör lämnas i större mängder och träd tillåtas dö för att skapa en kontinuerlig tillgång på livsmiljöer. Möjligheter för åtgärder som gynnar tretåig hackspett kan genomföras i det angränsande naturreservatet.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen då marken anges lämplig för medeltät stadsbebyggelse som rymmer funktion som idrott och rekreation. Konsekvenserna för naturmiljön är negativa framför allt för själva planområdet, och till viss del för spridningsstråket mot Bastusjön. Konsekvenserna blir dock mindre när planområdet sätts i ett större sammanhang. Den sammanvägda bedömningen är därför att planförslaget kan genomföras trots påvisade konsekvenser på naturvärdena.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	5
Syfte	5
Bakgrund och huvuddrag	5
Planhandlingar och underlag	6
Plandata och tidigare ställningstaganden	7
Läge, areal & markägförhållande	7
Behovsbedömning	8
Förutsättningar och planförslag	9
Området idag	9
Bebyggelse	9
Natur	11
Teknisk infrastruktur	15
Störningar och risker	18
Markens beskaffenhet	20
Dagvatten och skyfall	20
Klimatpåverkan	22
Så genomförs planen	23
Tidplan för detaljplanens antagande	23
Genomförande	23
Genomförandetid	24
Huvudmannaskap	24
Ansvarsfördelning	24
Avtal	24
Tillstånd	25
Överenskommelse om fastighetsreglering	25
Tekniska frågor	25
Fastighetsrättsliga frågor	28
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande	33
Överensstämmelse med översiktsplanen	33
Miljökonsekvenser	33
Sociala konsekvenser	37
Ekonomiska konsekvenser	38
Fastighetskonsekvensbeskrivning	38
Medverkande i planarbetet	39

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av byggnad för idrottsverksamhet, samt möjliggöra parkering till denna. Detaljplanen syftar även till att säkra allmän gångstig till Nyckelvikens naturreservat.

Den föreslagna idrottshallen ligger i direkt anslutning till Nyckelvikens naturreservat och nära befintlig bostadsbebyggelse. Byggnaden ska utformas med omsorg och ska upplevas väl gestaltad i kvalitativt material och i naturnära kulörer så att byggnaden smälter in väl i omgivningen. Byggnaden ska ges en variationsrik fasad med en gestaltning som visuellt bryter upp den stora volymen.

Bakgrund och huvuddrag

I december 2019 beslutades att planprojektet för *Tennishall vid Ektorpsvägen*, med diarienummer MSN 2015/94-214, skulle övergå till ett stadsbyggnadsprojekt med anledning av att planområdet utökades för att möjliggöra för ytterligare idrottsverksamhet (ishallar). Detaljplanens namn blev då *Idrottshallar vid Ektorpsvägen* med diarienumret KFKS 2019/1136. Detaljplanen för Tennishall vid Ektorpsvägen hade varit på samråd och granskning, och det utökade projektet fortsatte i samma detaljplaneprocess. Planförslaget skickades ut på ny granskning, granskning 2, eftersom planförslaget hade ändrat omfattning. Efter granskning 2 har beslut tagits att ta bort ishallarna från förslaget och återgå till att enbart planlägga för en byggrätt som kan inrymma tennis- och padelhall. Planförslaget skickas därför ut på ytterligare en granskning, granskning 3, eftersom detta återigen innebär en stor förändring av förslaget.

Planområdet består idag av äldre skog som har lämnats som en buffertzona 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. Höjdskillnaderna inom planområdet är påtaglig. En gång- och cykelstig med grusbeläggning från Ektorpsvägen leder in på området i öst-västlig riktning och ansluter till övriga leder och motionsspår inom naturreservatet. Värmdöleden, med transporter av farligt gods, ligger i direkt anslutning till planområdet.

Planförslaget medger en byggrätt för idrottsändamål. Denna är tänkt att inrymma en tennis- och padelhall. Norr om hallen möjliggörs för cirka 40 parkeringsplatser. Mot norr och delvis mot väster planläggs marken som natur i syfte att skapa en skyddszon mot naturreservatet och befintlig bostadsfastighet vid Bråvallavägen. I sydost, vid Ektorpsvägen, finns en byggrätt för ny placering av elnätstation.

Planhandlingar och underlag

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 den 1 januari 2015. Beslutet gällde under förutsättning att kommunstyrelsen godkände avsiktsförklaringen rörande fastigheten Sicklaön 41:2, 11 januari 2016 § 249 (se under rubriken Avtal nedan).

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
 - Bilaga 1: Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Naturinventering (*Ekologigruppen, 2016-05-17*)
- Skogsknipprot – bedömning av bevarandestatus (*Ekologigruppen, 2017-09-15*)
- Naturvärdesinventering (*Pro Natura, augusti 2019*)
- Samrådsredogörelse (*2017-11-17*)
- Riskutredning (*Briab 2016-04-26 och 2017-02-24, Tyréns, 2020-02-04, reviderad 2022-02-04*)
- Granskningsutlåtande 1 (*2020-05-14*)
- Granskningsutlåtande 2 (*2022-03-25*)
- Granskningsutlåtande 3 (*2023-03-24*)
- Miljöredovisning (*Nacka kommun, 2020-05-08, reviderad 2022-04-14, reviderad 2023-03-24*)
- Trafikbullenberäkning (*Nacka kommun, 2020-02-24*)
- Dagvattenutredning (*Waade, 2018-11-02, WRS, 2020-04-15, COWI, 2022-04-14, COWI, 2022-12-02*)
- PM Dagvatten (*Marktema, 2023-03-24*)
- Trafik- och parkeringsutredning (*Nacka kommun, juni 2020, reviderad mars 2022*)
- Tretåig hackspett i Nacka kommun – en litteraturstudie i kombination med analyser av geografiska data (*WSP, maj 2020, rev 2020-06-30*)
- Fågelinventering, Ektorp (*Calluna, 2020*)
- Översiktlig mark- och miljöteknisk undersökning PM miljöteknik (*COWI, 2020-11-27*)
- Artskyddsutredning avseende fåglar inför byggnation av idrottshall Ektorp (*Greensway, april 2022*)

Plandata och tidigare ställningstaganden

Nedan beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet, del av fastigheten Sicklaön 41:2 med flera, 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 samt mot fastigheten Sicklaön 373:1 som rymmer ett korttidsboende. Planområdet fungerar idag som en buffertzona mellan Värmdöleden och Nyckelvikens naturreservat. Planområdet omfattar cirka 14 300 kvadratmeter och av dessa utgör byggrätt för idrottshallar cirka 6 500 kvadratmeter.

Planförslaget berör fastigheterna Sicklaön 41:2 som idag ägs av Nacka Mark Exploatering KB, Sicklaön 40:13 som ägs av Nacka kommun samt Sicklaön 41:7 som ägs av Trafikverket.



Figur 1: Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje anger planområdets gräns.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

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

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Miljö kvalitetsnormerna 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 miljö kvalitetsnorm är Skurusundet som ligger nedströms Bastusjön.

Planområdet ligger i anslutning till Värmdöleden och Ektorpsvägen. Avståndet från Värmdöleden till den närmaste fasaden på tennishallen är 25 meter. Miljö kvalitetsnormerna

för partiklar och kvävedioxid klaras inom planområdet. Inga vistelseytor placeras mellan den planerade byggnaden och Värmdöleden.

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

Miljö kvalitetsnormen som ska uppnås är god ekologisk och kemisk status till år 2039. I och med de omfattande dagvattenåtgärder som föreslås bedömer kommunen att planförslaget inte leder till att miljökonsekvensnormen för vatten inte kan uppnås.

Översiktlig planering

Översiktsplanen anger för den östra och norra delen av planområdet (Bg5 Skuru/ Duvnäs utskog) gles samlad bebyggelse med friliggande och gruppbyggda småhus från början av 1900-talet till vår tid. Det anges att en ny sporthall kan bli aktuell i området. Den västra delen av planområdet (Bm1 Skogalund/Ektorps/Saltängen) anges som medeltät stadsbebyggelse. Medeltät stadsbebyggelse har alla funktioner som är typiska för en blandad stad, såsom anläggningar för idrott och rekreation. Ett av målen i översiktsplanen är att värna natur och vatten för rekreation och biologisk mångfald, vilket bland annat innebär att naturligt förekommande växt- och djurarter ska kunna fortleva i livskraftigt bestånd.

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. Värmdöleden är utpekad som riksintresse för kommunikationer. Planförslaget påverkar inte Värmdöleden. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

Merparten av planområdet är idag planlöst. Den östra delen av planområdet omfattas av stadsplan S224 (laga kraft 1970). Området är idag planlagt som allmän plats, parkmark. Den nordöstra delen av planområdet omfattas av byggnadsplan B6 (laga kraft 1937), som även det är planlagt som allmän plats, parkmark. Denna plan kommer inom planområdet att ersätta stadsplan S224 och byggnadsplan B6.

Behovsbedömning

Planområdet är av begränsad omfattning och överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Som underlag för planbeskrivningen tas en miljöredovisning som redovisar miljökonsekvenserna fram. Samråd har skett med

länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Förutsättningar och planförslag

Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och planförslaget utifrån olika aspekter.

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.

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

Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör för uppförande av byggnad inrymmande idrottsverksamhet. Längs Värmdöleden möjliggör detaljplanen en bygggrätt om cirka 6 500 kvadratmeter där en idrottshall för tennis och padel föreslås. Detaljplanen styr dock inte vilken idrott som ska finnas inom bygggrätten.

Idrottshallen föreslås inrymma sex tennisbanor med möjlighet till rullstolstennis, tre banor för padeltennis samt ett café/butik. Byggnadens längd mot Värmdöleden är cirka 155 meter, och dess bredd är cirka 40 meter. Höjden på byggnaden föreslås vara cirka 14 meter (från färdigt golv i markplanet till ovalsida tak). På plankartan anges en högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Den angivna höjden tillåter en byggnad som är cirka 15 meter hög, detta för att säkerställa att byggnaden ska inrymmas inom planen då den projekteras i detalj först inför bygglov. Planbestämmelsen fl medger att ventilationshuvar, hisstoppar eller andra tekniska anordningar får utföras utöver högsta totalhöjd.

Den föreslagna byggnaden består av tre delar. Den första, östra delen av byggnaden närmast Ektorpsvägen, innehåller padeltennisbanor. Den andra, västra delen, utgör största delen av

hallen och inrymmer tennisbanor. Den tredje delen är det mittparti som inrymmer entré, omklädning, mötesrum och service. De olika delarna kan genom gestaltning och volymhantering bidra till att dela upp den långsträckta byggnaden och även till att skapa variation i fasaden.

Byggnaden kommer så långt det är möjligt att anpassas till omgivande terräng för att skapa en naturlig övergång mellan kvartersmark och framför allt Nyckelvikens naturreservat. I väster, där terrängen är som högst, krävs bergschakt/slänt mellan terräng och byggnad för att kunna tillskapa access runt byggnaden.

Byggnaden har ett låglutande tak. Tak- liksom fasadmateriäl ska utföras i naturnära kulör i materiäl som ej är reflekterande, men även växtbeklätt tak är ett möjligt alternativ. Fasaderna är till största delen slutna av funktionsskäl, men i byggnadens mittskepp föreslås större entré- och glaspartier såväl mot norr som mot söder. Mot söder krävs även väl fungerande solavskärmning.

För att möjliggöra att marken inom planområdet möter marken inom naturreservatet i nivå, eller med en slänt, finns även planbestämmelsen n₂ som säger att ”marken ska möta till planområdet angränsande mark utan murar”. Bestämmelsen finns i nordvästra delen av planområdet där detta är praktiskt möjligt att genomföra.



Figur 2: Situationsplan som visar tennishall med dess angöring och parkering. Ny gångstig från Ektorpsvägen till naturreservatet ligger inom allmän plats – natur (mörkgrön yta). Gångstigen kopplar till gula spåret.

Gestaltning

Den föreslagna idrottshallen ligger i direkt anslutning till Nyckelvikens naturreservat, nära befintlig bostadsbebyggelse och kommer vara väl synlig från Värmdöleden och Ektorpsvägen av förbipasserande liksom av besökare i naturreservatet. Följande punkter reglerar byggnadens utformning med bestämmelser på plankartan:

- Byggnaden ska utformas med omsorg och ska upplevas väl gestaltad med kvalitativa material med till exempel inslag av trä.
- Fasad och tak ska utföras i dova naturnära kulörer och i material som ej är reflekterande med hänsyn till närheten invid naturreservatet.
- Byggnaden ska ges en variationsrik fasad med en gestaltning som visuellt bryter upp den stora och långa volymen.
- Fasader ska i entrépartier och där verksamheten så tillåter vara uppglasade.

Hänsyn ska tas så att byggnaden utformas utifrån att den upplevs från olika marknivåer och i olika hastigheter beroende på om byggnaden betraktas från gångstigen i naturreservatet, Ektorpsvägen eller Värmdöleden.

Natur

Planområdet ligger i direkt anslutning till Nyckelvikens naturreservat. Området utgörs av varierad sprickdalsnatur med såväl åldriga hållmarkstallskogar och fuktig högstammig granskog som stora lövlundar med mycket gammal ek. Nyckelviken och dess omgivningar är det största området med sammanhängande natur på Sicklaön och är utpekad som mycket viktigt ur ett landskapsekologiskt perspektiv. En naturvärdesinventering för planområdet har genomförts (Pro Natura, augusti 2019). Ingen del av planområdet ligger inom område som klassats som riksintresse. Det finns inga särskilda områdesbestämmelser för Natura-2000, naturreservat, biotopskyddsområde eller liknande. Av vikt är dock att området ligger i direkt anslutning till Nyckelvikens naturreservat. Inom inventeringsområdet finns ett antal artfynd som rapporterats på Artportalen/Observationsdatabasen, bland annat flera signalarter.

Sju naturvärdesobjekt har avgränsats (se figur 3 nedan), två med högt naturvärde, tre med påtagligt naturvärde och två med visst naturvärde. De största och mest framträdande naturvärdena i området är kopplade till varierad skogsmark med äldre tall- och granskog, översilningsskog på basisk mark och död ved. Området är också del av ett större sammanhängande skogsområde med höga värden för biologisk mångfald varför ett landskapsobjekt avgränsats (se figur 4 nedan).

Totalt har cirka 10 till 15 naturvärdesträd identifierats, varav tre bedöms nå kriterierna för särskilt skyddsvärda träd. En grov ek, som är ett av de särskilt skyddsvärda träden, ligger precis på gränsen till inventeringsområdet. De andra två är tallar som är över 200 år gamla. Merparten av naturvärdesträden utgörs av äldre tallar, men naturvärdesträd av ek, gran och asp förekommer också. Utöver de identifierade naturvärdesträden finns ytterligare äldre

tallar som bedöms vara biologiskt värdefulla, men som inte når kriterierna för att benämnas som naturvärdesträd.



Figur 3: Områdets naturvärdesklasser enligt Naturvärdesinventeringen. De olika ytorna med siffror är de naturvärdesobjekt som identifierats. Inventerat område är större än själva planområdet som är markerat med vitt streck. För detaljerad beskrivning av dessa se Naturvärdesinventeringen.

I området gjordes flera fynd av naturvårdsarter knutna till gamla träd och död ved. De rödlistade vedsvamparna Tallticka och Ekticka noterades på tre respektive ett träd. I gamla träd, på högstubbar och i lågor finns kläckhål och gnag från flera skalbaggar som indikerar förhöjda naturvärden i skogsmiljöer. På tall; Reliktbock och Svart praktbagge, i aspved; Grön aspvedbock, och i granved; Vågbandad barkbock. Ytterligare naturvårdsarter har noterats vid tidigare inventering (Lundmark 2016).

På ett begränsat område växer nio plantor av den fridlysta arten skogsknipprot, och de fridlysta växterna Liljekonvalj och Blåsippa är spridda i stora delar av inventeringsområdet. skogsknipprot, som inte kommer att kunna vara kvar på platsen, är liksom alla orkidéer, fridlysta i hela landet enligt 8 § artskyddsförordningen (SFS 2007:845). Länsstyrelsen har i beslut 2018-06-15, Beteckning 5221-18261-2017 skrivit bland annat följande: ”Eftersom nu aktuella växter kommer att tas bort som en indirekt följd av ett exploateringsföretag, där syftet uppenbart är ett annat än att skada fridlysta växter, och det enligt Länsstyrelsen inte föreligger någon risk för påverkan på skogsknipprotens gynnsamma bevarandestatus, aktualiseras inte förbudet i 8 § artskyddsförordningen. Upplysningsvis kan dock meddelas att Länsstyrelsen ser mycket positivt på, att efter lagakraftvunnen detaljplan och i samband med exploateringsföretaget, flytta aktuella växter till Nyckelvikens naturreservat.”

Områdets ställvis höga skogliga värden är, i ett större geografiskt sammanhang, beroende av omgivande landskap och bidrar till en fungerande spridningsbiologi för många arter. Skogen är på stora delar av Sicklaön starkt fragmenterad varför förekomsten av större sammanhängande skogsområden kan antas ha stor vikt för landskapsekologiska funktioner. Planområdet är beläget i ett spridningssamband mellan Skuruparken och Nyckelvikens naturreservat. Ett genomförande av planförslaget innebär en negativ påverkan för de biologiska spridningsmöjligheterna för denna del av Sicklaön.



Figur 4: Planområdets läge i landskapsobjektet som redovisas i naturvärdesinventeringen. Observera att planområdet numera inte sträcker sig så långt västerut som redovisas på kartan.

Planförslaget innebär att en stor del av befintlig naturmark inom planområdet ersätts med en idrottshall och parkering. Ett tio meter brett område mot norr och delvis mot väster planläggs som natur för att skapa en skyddszon mot naturreservatet och mot befintlig bostadsfastighet norr om planområdet. För att inte påverka Nyckelvikens naturreservat negativt finns planbestämmelsen n₂ i planområdets nordvästra del som anger att mark ska möta till naturreservatet angränsande mark utan murar. Detta innebär att kvartersmarken antingen måste ligga i samma nivå som marken inom reservatet, eller att kvartersmarken ska möta reservatet med slänter.

Tretåig hackspett

Vid sökning i Artportalen efter fynd av tretåig hackspett under häckningsperioden i Nacka kommun, finns inga observationer av fågeln. De rapporter som finns i artportalen under häckningsperioden, har varit inrapporterade "ringhack". Det är oklart i vilken omfattning tretåig hackspett nyttjar/nyttjat området. Arten är skyddad enligt 4§ i artskyddsförordningen vilket medför ett förbud mot att skada eller förstöra artens fortplantningsområden eller viloplats oavsett om det sker avsiktligt eller oavsiktligt. Det innebär att den tretåiga

hackspettens häckningsbiotoper är fredade och att tillräckliga försiktighetsåtgärder är nödvändiga för att säkerställa artens fortlevnad vid till exempel genomförande av en exploatering.

Befintligt underlag (Täthetsanalys av artobservationer av tretåig hackspett i Stockholm län under perioden 2000-01-01-2020-04-21 och Geografisk utbredning av potentiellt värdefulla biotoper för tretåig hackspett i Nacka kommun) bedöms ge en indikation att den tretåiga hackspetten är relativt sällsynt i Stockholms län. Det vill säga att tretåig hackspetts lokala och regionala bevarandestatus bedöms som ej gynnsam. Med tanke på den aktuella miljön och artobservationerna är det inte uteslutet att den tretåiga hackspetten skulle kunna häcka i området, men eventuellt avhåller sig arten från att häcka i bullerstörda områden. Kunskapsläget är dock oklart för hur känslig arten är för bullerstörningar och liknande. Troligtvis utgör planområdet en del av ett mycket större födosöksområde för tretåig hackspett, som har olika födosöksbeteende beroende av årstid. Brandfältet på Ryssbergen är en annan typisk födosöksmiljö för denna fågel. Täthetsanalysen visar att troliga häckningsområden skulle kunna finnas i Tyresta nationalpark och naturreservat i Haninge kommun, Norra Järvafältets naturreservat i Sollentuna kommun, Hansta naturreservat i Stockholms stad, Tärnan utanför Segersång i Nynäshamns kommun och Stickelsbergs naturreservat i Värmdö kommun. Inget i täthetsanalysen indikerar häckningsområden i Nacka kommun eller i direkt anslutning till kommunen.

En fågelinventering har utförts i området av Calluna under våren 2020. Vid inventeringen har inga nya spår av eller indikationer på tretåig hackspett gjorts. Det har inte heller noterats spår av eller indikationer på spillkråka eller gröngöling. Större hackspett verkar häcka i inventeringsområdet eller strax utanför. Endast en i stort sett försumbar risk bedöms finnas för att förbudet i 4 § artskyddsförordningen aktualiseras för tretåig hackspett, vilket är positivt för planens genomförande.

Mindre hackspett

Mindre hackspett är rödlistad som nära hotad (NT) på grund av en stadig minskning över längre tid. Eftersom den är rödlistad är bevarandestatus inte gynnsam på nationell nivå. Nationellt uppskattas det finnas cirka 7 000 häckande par varav 220 i Stockholms län vilket motsvarar 3 % av populationen. Den mindre hackspetten är spridd i hela landet, och Stockholms län utgör cirka 1,6 % av rikets yta. Skattningarna i Ottosson med flera (2012) är ganska grova och skillnaden i koncentration bedöms vara inom felmarginalen. Koncentrationen av mindre hackspett i Stockholms län bedöms alltså inte skilja sig signifikant från riket, varför slutsatsen blir att regional bevarandestatus är densamma som nationell, det vill säga ej gynnsam.

Det har inte gjorts några observationer av varken individer av mindre hackspett eller tecken på häckningsaktivitet inom och i anslutning till planområdet. Det går dock inte att utesluta att mindre hackspett kan häcka inom lämpliga biotoper inom området, men det kan anses vara mer troligt att arten eventuellt endast födosöker. De höga bullernivåerna längs

Värmdöleden påverkar troligtvis mindre hackspett och dess förekomst negativt inom planområdet.

För att gynna bland annat den tretåiga hackspetten såväl som mindre hackspett ska skötselåtgärder vidtas, bland annat genom anläggande och tillförande av död ved inom Nyckelvikens naturreservat, se vidare under *Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande* nedan.

I detaljplanen har ett tio meter brett område i norr och delvis i väster planlagts som natur. Detta för att skapa en skyddszon dels mot naturreservatet dels mot befintlig bostadsfastighet i norr. Det är inte möjligt att ha en skyddszon längs hela reservatsgränsen eftersom riskavståndet från Värmdöleden och gränsen till naturreservatet begränsar den yta som är möjlig att bebygga. Tennishallen kan inte göras smalare eftersom det är tennisbanornas mått som bestämmer byggnadens bredd.

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Biltrafik

I direkt 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 bostadsområdet Skuru. Trafikmätningar från 2015 visar att flödet på Ektorpsvägen är omkring 1200 fordon/dygn. På Ektorpsvägen söder om Edinsvägen är dygnsflödet omkring 4900 fordon/dygn.

Detaljplanen föreslår en in- och utfart till området som ansluter till Ektorpsvägen. In- och utfarten är placerad i norr, närmast naturmarken, vilket är positivt ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger på Ektorpsvägen (Bråvallaplan). Hit är det cirka 200 meter från planområdet. Från denna hållplats avgår bussarna 409 och 449. Buss 449 går igenom Skuru och Ektorps och sedan in till Medborgarplatsen i rusningstrafik. Buss 409 går via Värmdövägen in igenom Ektorps och Skuru. Busslinjen har under stora delar av dygnet avgångar varje halvtimme. Till Ektorps centrum, med ytterligare bussförbindelser, är det cirka 750 meter, cirka 10 minuters promenad. I Ektorps centrum trafikerar omkring 17 busslinjer hållplatsen. Trafik går till stora delar av Nacka kommun.

Eftersom idrottsanläggningar är välbesökta under eftermiddagar och kvällar skapar de ett nytt resmönster till platsen, även med kollektivtrafik. Det blir ett nytt resandeunderlag för busstrafik. År 2030 planeras tunnelbanan till Nacka att öppna och i och med denna

förändring kommer även busstrafiken att ändras. Nacka har en kontinuerlig dialog med Trafikförvaltningen gällande kommande kollektivtrafik.

Gång- och cykeltrafik

Ektorpsvägen är ett huvudcykelstråk som förbinder Skuru och Ektorp med det regionala cykelstråket längs Värmdövägen. På den västra sidan om Ektorpsvägen är det en delad gång- och cykelbana där bredden varierar men är omkring 3 meter bred förbi planområdet. Gång- och cykelbanan norr om planområdet har under 2019 och 2020 breddats till 3,25 meter. Den delade gång- och cykelbanan startar vid Utskogsvägen och sträcker sig till Värmdövägen. Även längs Ektorpsvägens östra sida finns en gångbana.

Den befintliga gångstigen från Ektorpsvägen ut till Nyckelvikens naturreservat kommer att behöva tas bort när idrottshallen uppförs. En ny gångstig tillskapas i stället något längre norrut, inom den yta som planläggs som natur. Gångstigen ansluter till gula spåret i naturreservatet. Den del av gula spåret som idag ligger där idrottshallen föreslås kommer att ledas om. Den upptrampade stigen från Bråvallavägen till Ektorpsvägen möter den nya gångstigen till reservatet.

Gång- och cykelförbindelser till befintliga busshållplatser kommer inte att påverkas av detaljplanen, framkomligheten till Bråvallaplan och Ektorps centrum kommer fortsatt att ha samma standard som idag. Det finns idag ett övergångsställe intill busshållplatserna vid Bråvallaplan. Eftersom idrottsanläggningar besöks av många barn och ungdomar kan övergångsstället behöva hastighetsäkras.

Parkering och angöring

För att dimensionera parkeringen tillhörande den planerade idrottsanläggningen behöver olika parametrar studeras. En trafikutredning inför detaljplan har tagits fram (Nacka kommun, mars 2022). Andelen som tar bilen till sina fritidsaktiviteter är 54% i Nacka (SLL 2016). Enligt Nackas framkomlighetsstrategi ska kollektivtrafikresande och gång- och cykelresor prioriteras. Utbud av parkering styr mot ett mer hållbart resande och att begränsa antalet parkeringsplatser är ett av de styrmedel som främjar att individer väljer att resa hållbart.

Idrottsanläggningar tillhör en kategori av verksamheter med mycket stor variation i antalet samtidiga besökare. Besökarna till tennis- och padelhallen är huvudsakligen spelare, personal och tränare men kan också vara åskådare. Tennis- och padelbanorna i den planerade hallen är tänkta att delas upp så tennisbanorna bokas per hel timme och padelbanorna 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 själva bilförare utan går, cyklar eller får skjuts till hallen.

Besökstoppen för tennis- och padelhallen bedöms vara mellan kl. 16-22 på vardagar och på helger. Dimensionerande situation är antalet besökare under vanligt användande av tennis- och padelhallen och inte utefter behovet vid större evenemang.

För sex tennisbanor och tre padelbanor är den dimensionerande situationen fyra utövare per plan, vilket blir 72 personer med överlappande parkeringsefterfrågan. Detta är den dimensionerade besökssituationen för anläggningen.

Bilparkering och angöring

I beräkning av parkeringsbehov har följande antaganden utgått ifrån:

- 30 % av de som anländer med bil lämnas av/skjutsas.
- 45 % av besökarna anländer med bil och efterfrågar parkering.
- Bilparkeringen är avgiftsbelagd.

Baserat på redovisade antaganden och utgångspunkter blir således behovet minst 32 parkeringsplatser ($72 \cdot 0,45 = 32$).

Gällande dimensioneringen av korttidsparkering antas ungdomar och vuxna släppas av utan att en förälder följer med in i tennis- och padelhallen. Antalet besökare som lämnas av och inte behöver en parkering under utövandet bedöms vara 10 besökare ($72 \cdot 0,45 \cdot 0,3 = 10$). Dessa platser har väldigt hög rullningshög vilket innebär att endast tre platser behövs för detta.

Det totala antalet parkeringsplatser vid idrotts- och padelhallen blir således 35 (32+3). Planförslaget möjliggör för cirka 40 parkeringsplatser norr om idrottshallen inklusive platser för rörelsehindrade i nära anslutning till entrén.

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 tennis- och padelhallen. Markparkeringen är tänkt att utformas i genomsläppligt material, vilket regleras i detaljplanen med bestämmelse.

Cykelparkering

För ungdomar som spelar tennis antas antalet som cyklar vara relativt högt eftersom det går att cykla med ett tennis- eller padelrack. Det främsta upptagningsområdet för tennisen är västra Sicklaön. Enligt kommunens parkeringstal ska cykelparkering till minst 30 procent av besökarna anordnas. För att uppmuntra att idrottsutövarna cyklar till anläggningarna bör 35 procent ha möjlighet att parkera med cykel inom idrottsområdet. Det är även bra att ha något högre parkeringstal för att möjliggöra mopedparkering vid cykelparkeringen. Om 35 procent av besökarna väljer att cykla till idrottsverksamheterna krävs att minst 25 cykelparkeringar anordnas. Dessa bör placeras i nära anslutning till entréerna, närmare än bilparkeringen. Majoriteten av cykelparkeringarna bör vara under tak. Plats för cykelparkering finns längs den föreslagna tennis- och padelhallens norra fasad.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp finns idag i Ektorpsvägen fram till fastighetsgräns. Den nya bebyggelsen ska ansluta till befintligt nät. Fjärrvärme har dragits till ny bebyggelse söder om Värmdöleden och det finns möjlighet att ansluta fjärrvärme till planområdet (Fortum).

En ny elnätstation kan komma att behövas. I detaljplanen finns en plats för denna söder om tennishallen, benämnt som teknisk anläggning, elnätstation (E-område). Elnätstationen ska anöras direkt från Ektorpsvägen. 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.

Sophantering sker via infarten från Ektorpsvägen och in på området. Ett soprum planeras i tennishallens norra del, vid huvudentrén. 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.

I avfallsutrymmen 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.

Störningar och risker

Planförslaget innebär risker och störningar avseende farligt gods, luftkvalitet och buller vilket beskrivs utförligare nedan.

Buller

Detaljplaneområdet ligger i ett mycket bullerstört område på grund av närheten till Värmdöleden. I planens absoluta närhet finns naturreservatet Nyckelviken. Inga bullerkänsliga verksamheter medges i planen. Buller från installationer såsom ventilationsaggregat har inte beräknats eftersom det kan skilja sig mycket åt beroende på hur installationen utformas. En planbestämmelse har dock satts på plankartan som anger att verksamheten ska utformas avseende verksamhetsbuller så att buller från yttre installationer såsom värmepumpar, fläktar och 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 bostadsbebyggelses fasad (frifältsvärde). Detaljplanen möjliggör en idrottshall där själva utövandet av idrotten kan störa sin omgivning. Därför har planbestämmelse införts som reglerar vilken bullernivå som verksamheten som högst får ge upphov till vid närmaste bostadsfasad, 40 dBA ekvivalent ljudnivå.

Den planerade idrottshallen kommer att innebära en positiv förändring för trafikbullernivåerna i närområdet eftersom de skärmar av mot trafikbullret från Värmdöleden. Se vidare under rubriken ”Konsekvenser av planen och dess genomförande” nedan.

Farligt gods

Värmdöleden söder om planområdet är utpekad som primär transportled för farligt gods varför en riskutredning och en fördjupad riskutredning (Tyréns 2020-02-04, reviderad 2022-02-15) är framtagen för planförslaget. I tidigare skeden har två riskutredningar utförts för planområdet (Briab 2016-04-26 och 2017-02-24).

Trafikverket har identifierat ett behov av att bredda Värmdöleden i framtiden. Den föreslagna tennis- och padelhallen kommer att placeras cirka 25 meter från nuvarande väggkant. Att bredda Värmdöleden skulle innebära att närmaste beläggingskant kan komma cirka tre 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 meters avstånd från Värmdöleden. Med anledning av detta bedöms inte detaljplanen förhindra en framtida utveckling av Värmdöleden.

Utifrån genomförd riskutredning framgår det att olyckshändelser förknippade med transport av farligt gods på Värmdöleden ger upphov till förhöjda risknivåer för planområdet med omgivning.

Samtliga transporter av farligt gods på den aktuella sträckan av Värmdöleden 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 Värmdöleden 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.

Inom föreslagen tennis- och padelhall bedöms inga farliga ämnen som kan påverka planområdets eller omgivningens risknivå finnas i framtiden. Risker inom tennishallar, och liknande anläggningar, är främst kopplade till brand. De risker som har identifierats är kopplade till transporter av farligt gods på Värmdöleden.

För att reducera risknivåerna till acceptabla nivåer har ett antal riskreducerande åtgärder tagits fram vilka återfinns som planbestämmelser på plankartan. Dessa åtgärder är:

- Fasader, belägna inom 60 meter från Värmdöleden och som vetter mot leden, ska utföras i lägst brandteknisk klass EI 30.
- Glaspartier, belägna inom 60 meter från Värmdöleden och som vetter mot leden, ska utföras i lägst brandteknisk klass EW 30. Brandklassade fönster får endast vara öppningsbara för underhåll.
- Utrymning ska vara möjlig bort från Värmdöleden för byggnader inom 70 meter från Värmdöleden.
- Friskluftsintag till byggnader ska inte vara vända mot Värmdöleden. Ventilation ska gå att stänga av.

Tennis- och padelhallen har utformats och placerats utifrån ovanstående riskreducerande åtgärder.

Luftkvalitet

Miljö kvalitetsnormen för partiklar och kvävedioxid klaras inom planområdet. Inga vistelseytor föreslås mellan de planerade byggnaderna och Värmdöleden. Plankartan är reglerad med bestämmelse om att friskluftsintag till hallen ej ska vara vänt mot Värmdöleden samt att ventilationen ska gå att stänga av. Plankartan reglerar även att mark mellan Värmdöleden och föreslagen byggnad inte får utformas på ett sätt som uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Markens beskaffenhet

Enligt SGU:s jordartskarta består marken av urberg med ett tunt ytlager av morän och glaciallera med torv. Inom området finns idag mycket berg i dagen. Längs Ektorpsvägen består marken av till viss del fyllnadsmassor, även slänterna mot Värmdöleden består i huvudsak av fyllnadsmassor.

Enligt miljöenhetens översiktliga bedömning finns en måttligt förhöjd risk för sulfider i området varför en enklare undersökning inför genomförandet kan vara motiverad för att se svavelhalten på bergmaterialet. Arbete kommer att ske i berg med viss sprängning som följd. Inga garage kommer att anläggas vilket innebär att sprängningen blir i mindre omfattning än i andra jämförbara projekt med bostäder och källare.

Dagvatten och skyfall

Planområdet avvattnas mot Bastusjön som är en för liten sjö för att klassas som vattenförekomst. Efter Bastusjön leds vattnet vidare till kustvattenförekomsten Skurusundet. Skurusundet har måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status, se figur 5. God ekologisk status ska uppnås 2027 för vissa kvalitetsfaktorer som urban markanvändning och 2039 för vissa som exempelvis påverkan från omgivande vatten, se figur 6. Bastusjön har varit övergödd under en lång tid. Hösten 2021 genomförde Nacka kommun en fällning av bottensedimentet i Bastusjön med aluminium. Den åtgärden innebär att uppskattningsvis 100-200 kg fosfor har bundits in i sjön och inte kommer att transporteras vidare ut till Skurusundet. Fällningen binder även in metaller i sedimentet.

Ett lokaltåtgärdsprogram med olika underlagsrapporter har tagits fram för Skurusundet. I den beskrivs att fosforhalterna i Skurusundet styrs i mycket stor utsträckning av vattenutbytet med omkringliggande fjärdar. I det lokala åtgärdsprogrammet finns ett förslag på en utökning av Kocktorpsdammen som beräknas kunna rena 10 kg fosfor per år. Ett genomförande av utbyggnaden planeras inom några år.

- Ekologisk status	■ Måttlig
- Kemisk status	■ Uppnår ej god
- Tillkomst/härkomst	■ Naturlig

Figur 5: Statusklassningen i vattenförekomsten Skurusundet.

■ God ekologisk status 2039
■ God kemisk ytvattenstatus

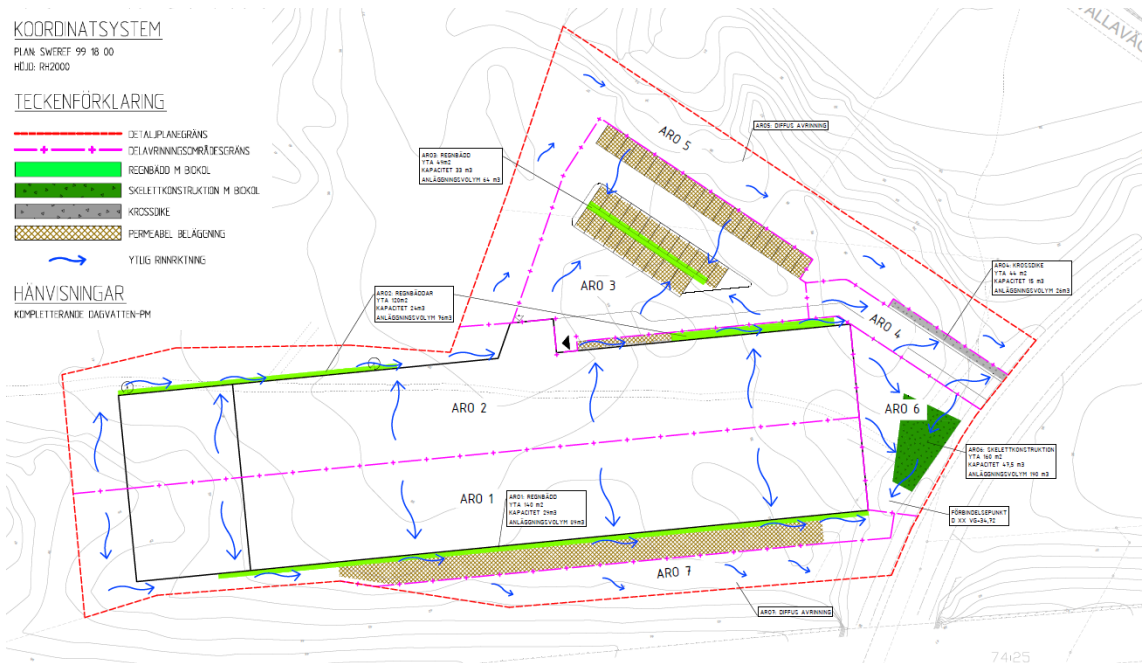
Figur 6: Miljö kvalitetsnormens kvalitetskrav för Skurusundet

Dagvattenhanteringen har tidigare utretts i tre dagvattenutredningar, eftersom planförslag och planområde har ändrats över tid. Utifrån dessa utredningar har en förprojektering tagits fram, PM – Förprojektering för dagvattenhantering idrottshall Ektorpsvägen (COWI, december 2022). I den togs tre olika dagvattenalternativ fram. Alternativ 2 och 3 i Cowis utredning var efter en närmare granskning inte genomförbar på platsen. Därför togs en kompletterande dagvattenutredning fram av Marktema som är bättre anpassad för de lokala förhållandena, och där reningen är bättre än alternativ 1 och 3 i Cowis utredning.

Dagvattenutredning Marktema

Takdagvatten avleds till en regnbäddslösning. Halva takytan kan renas i ytterligare ett steg i form av en skelettkonstruktionslösning. Asfaltsytor och lokalgata renas genom regnbädd, krossdike och skelettjord. Grönytor avleds diffust. Dagvattenlösningen uppfyller mer än väl Nacka kommuns krav på att omhänderta 10 mm dagvatten, mer än den dubbla nederbörden, 27 mm, kan omhändertas.

Detta förslag resulterar i att halterna för alla ämnen utom fosfor och kväve minskar jämfört med nuläge. För fosfor ökar den utgående halten från 16 µg/l till 25 µg/l och för kväve från 350 µg/l till 360 µg/l. Reningen är bättre än Cowis alternativ 1 och 3 förutom för kväve, vilket innebär att mängderna är lägre än för det förslaget. Fosfor ökar med 104 (60-150) gram/år, reningsgraden är 78 %. Kväve ökar med 1220 (700-1750) gram/år och kadmium 0,1 (0,06-0,14) gram/år. Mängderna zink, nickel och krom minskar och övriga ämnen ökar marginellt. Observera den stora osäkerheten i beräkningarna i Stormtac, utan rening är de 30-40 % och med rening cirka 43 %, intervallet visas inom parentes efter värdet ovan.



Figur 7: Föreslagen dagvattenhantering från Dagvatten-PM, Tennis- och padelhall i Saltsjö-Duvnäs, Nacka kommun 2023-03-21.

Skyfall

Avrinning vid extrem nederbörd (skyfall) har belysts i dagvattenutredningen. Sekundära avrinningsvägar måste finnas som klarar att avleda ett 100-års regn med klimatfaktor. Dessa kan utformas genom att via höjdsättningen inom planen skapa möjlighet för avrinning åt det håll som orsakar minst skada, i detta fall i huvudsak mot Ektorpsvägen. 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.

Detaljplanen medger möjlighet att höjdsättas så att skyfall kan avledas och har en planbestämmelse som reglerar att så sker. Förutsättningar för att avleda ett 100-årsregn med klimatfaktor 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).

Klimatpåverkan

Detaljplanen är ett begränsat instrument för att styra i detalj hur utbyggnaden ska minska sin påverkan på klimatet. Planens placering sker nära bra kollektivtrafik vilket kan minska bilbehovet. En viktig faktor som kan anpassas i detaljplanen är markens utformning på så sätt att behovet av att spränga minskar. Masshantering orsakar mycket stora utsläpp av CO₂-ekvivalenter dels på grund av själva losshållningen av berget men framför allt av transporter eftersom alla massor inte kan återanvändas. Av planförslaget framgår att viss plansprängning kan bli aktuell men att det inte kommer bli sprängning för källarplan vilket kan minska volymerna bergskrossmaterial något. Det är i dagsläget inte känt vilka volymer

det rör sig om. I övrigt har byggaktören möjlighet att uppföra sin byggnad med material och metod som minskar utsläppen av CO₂-ekvivalenter, i produktion och genomförande.

Så genomförs planen

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som till exempel avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Detaljplanens genomförande kräver att en ny fastighet bildas. NackaMark Exploatering KB som är ägare till fastigheten Sicklaön 41:2 och Trafikverket som ägare till Sicklaön 41:7 avser att överlåta de delar av fastigheterna Sicklaön 41:2 respektive Sicklaön 41:7 som omfattas av detaljplanen till kommunen på marknadsmässiga villkor. Kommunen avser i sin tur att bilda och upplåta den nybildade fastigheten med tomträtt till verksamhetsutövaren för tennishallen, Saltsjö-Duvnäs Tennisklubb (härefter benämnt "SDTK") alternativt att föreningen köper kvartersmarken. Se vidare under rubriken "Fastighetsbildning" på sidan 29.

Tidplan för detaljplanens antagande

Samråd	8 november 2016 – 30 november 2016
Granskning 1	8 december 2017 – 15 januari 2018
Granskning 2	21 augusti 2020 – 2 oktober 2020
Granskning 3	23 april 2022 – 23 maj 2022
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 4 2023
Laga kraft tidigast*	kvartal 4 2023

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Utbyggnaden planeras att ske i tre etapper.

- Etapp 1: Berörda ledningsägare genomför flytt av befintliga ledningar inom området och förbereder VA-anlutningar.
- Etapp 2: Kommunen flyttar gångstigarna som påverkas inom området för att säkerställa tillgänglighet till reservatet. Kommunen flyttar de skyddsvärda orkidéerna som befinner sig inom den mark som blir kvartersmark för idrottsändamål.
- Etapp 3: SDTK tillträder marken och bygger tennishallen samt nödvändiga anläggningar inom kvartersmarken, såsom parkering.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som i detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan.

Nacka kommun ansvarar för och bekostar anläggandet av gångstigar inom allmän plats som behöver flyttas till följd av exploateringen. Nacka kommun ansvarar för drift och underhåll av allmän plats efter genomförandet av detaljplanen.

Ansvarsfördelning

SDTK ska, i egenskap av tomträttshavare för den blivande fastigheten, ansvara för uppförandet av byggnader och anläggningar inom fastigheten samt för drift och skötsel av dessa.

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman och sköta drift och underhåll av gångstig till naturreservatet. Gång- och cykelvägen längs Ektorpsvägens västra sida är redan anlagd.

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. Fortum Värme är huvudman för utbyggnad och skötsel av fjärrvärmenätet.

SDTK ansvarar för att anläggande och drift av system för dagvattenhantering inom kvartersmark.

Mark-, exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten och enheten för fastighetsutveckling i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga utförs av Lantmäterimyndigheten, och nybyggnadskarta utförs av Lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal

Kommunstyrelsen beslutade den 11 januari 2016 § 249 att kommunen skulle ställa sig bakom en avsiktsförklaring mellan kommunen och NackaMark Exploatering KB och Saltsjö-Duvnäs Tennisklubb (SDTK). Avsiktsförklaringen innebär att fastighetsägaren NackaMark Exploatering KB överläter den fastighet som ska bildas till kommunen som i sin tur upplåter fastigheten med tomträtt till SDTK. Avsiktsförklaringen möjliggör även en

alternativ lösning genom vilken NackaMark Exploatering KB upplåter markområdet med arrende till SDTK. Parterna avser dock att gå vidare med tomträtsupplåtelse som huvudalternativ.

Inför antagandet av detaljplanen ska Nacka kommun teckna ett markgenomförandeavtal med SDTK. Markgenomförandeavtalet reglerar parternas åtaganden, skyldigheter och rättigheter i samband med genomförandet av detaljplanen. I samband med markgenomförandeavtalets tecknande upprättas även ett tomträtsavtal som reglerar markupplåtelsen av den blivande fastigheten. I tomträtsavtalet fastställs även tomträtsavgälden.

I det fall Nacka kommun ska förvärva del av Sicklaön 41:2 av NackaMark Exploatering KB ska ett överlåtelseavtal tecknas mellan parterna. Ett motsvarande överlåtelseavtal ska tecknas mellan Trafikverket och Nacka kommun för den del av fastigheten Sicklaön 41:7 som berörs av detaljplanen. Om en arrendeupplåtelse sker mellan NackaMark Exploatering KB och SDTK ska ett arrendeavtal tecknas mellan dessa parter.

Tillstånd

Ansökan om bygglov för enskilt byggande kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Överenskommelse om fastighetsreglering

En överenskommelse om fastighetsreglering avses tecknas när mark ska överföras mellan fastigheter och biläggs ansökan om fastighetsreglering till Lantmäterimyndigheten. Detta sker i samband med att exploateringsavtal/markgenomförandeavtal upprättas.

Tekniska frågor

Nedan redovisas de tekniska lösningar som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Tekniskt genomförande

Byggrätten ligger snävt lokaliserad mellan Värmdöledens vägbank, Ektorpsvägen och naturreservatet. Detta medför ett försvarande genomförande då åverkan inte får ske utanför planområdet. Etablering ska ske på den blivande parkeringsytan.

Vatten och spillvatten

I Ektorpsvägen finns utbyggt vatten, spillvatten och dagvatten. Från de befintliga VA-ledningarna kommer förbindelsepunkter upprättas i fastighetsgräns för respektive fastighet. Från fastighetsgräns ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnad och inkoppling. Den nya bebyggelsen ska anslutas till det kommunala VA-nätet som ansvaras av det kommunala bolaget Nacka Vatten och Avfall AB.

Dagvatten

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 och nedströms vattenförekomst enligt vattendirektivet. Efter utbyggnad ska dagvattnet anslutas

till dagvattenledningarna i Ektorpsvägen. Det är då av vikt att dagvattenåtgärderna som beskrivs i dagvattenutredningen genomförs för att minimera föroreningsbelastningen från planområdet på recipienten.

De dagvattenutredningar som har utförts visar på åtgärder som behöver genomföras för dagvattnet, se slutsatserna i utredningen *PM – Förprojektering av dagvattenhantering idrottshall Ektorpsvägen* (COWI, april 2022), *PM Dagvatten* (Marktema, mars 2023) samt kommunens Miljöredovisning som är ett underlag till detaljplanen.

Rörligt markvatten (vatten närmast under markytan) passerar planområdet, markvattnet viker in över den västra delen av planområdet och vidare till ett alträsk inom naturreservatet. Det åligger exploatören inom planområdet att identifiera, tillgodose och säkerställa denna markvattenförsörjning vilket regleras i markgenomförandeavtalet.

Skyfall

Dagvattensystemet inom planområdet måste utformas för att även klara 100-årsregn inklusive klimatfaktor (1,25) utan att skada uppkommer, se dagvattenutredningarna. Ett 100-årsregn kommer att leda till att ledningar, magasinet och andra dagvattenlösningar snabbt fylls upp och den fördröjande effekten uteblir. Sekundära avrinningsvägar måste då finnas. Höjdsättningen i samband med detaljprojektering inom området behöver 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. 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 under parkeringen måste utformas med en bräddfunktion så att vattnet som leds dit från tak med mera kan ledas undan när magasinet är fullt.

Naturmiljö

Vid ett genomförande av planen är det svårt att bibehålla de höga naturvärdena eller kompensera för de stora biologiska och ekologiska förlusterna. De främsta skötselåtgärderna för att gynna den tretåiga hackspetten är att död ved bör lämnas i större mängder och träd tillåts att åldras och dö för att skapa en kontinuerlig tillgång på livsmiljöer. Det innebär även att det är direkt nödvändigt att bevara områden som har särskilt höga biotopkvaliteter för den tretåiga hackspetten och att planera åtgärder utifrån ett landskapsperspektiv. Möjligheter för åtgärder som gynnar tretåig hackspett kan genomföras ibland annat det angränsande naturreservatet Nyckelviken. Dessa åtgärder bör göras för att bibehålla förutsättningarna för födosök för den tretåiga hackspetten.

Nacka kommun ska vidta kompensationsåtgärder och ålägga byggaktör att vid genomförande av detaljplanen förlägga ved från tall inom naturreservatet i samråd med reservatsförvaltaren. Kommunen föreslår även att på vissa platser gynna yngre gran respektive döende barrträd respektive död ved, där den tretåiga hackspetten kan födosöka

under olika årstider. Dessa åtgärder kan vidtas inom ramen för kommunens naturvårdsförvaltning, då kommunen äger förhållandevis stora naturområden i direkt anslutning till det föreslagna planområdet.

Habitatförstärkande åtgärder planeras även för mindre hackspett, som häckar i närliggande naturreservat. Åtgärder som planeras, är att på utvalda platser gynna vegetation av yngre triviallöv.

Markens beredning

Provtagning av fyllnadsmassor för att se markens föroreningsgrad kan behöva ske inför genomförandet. I övrigt bedöms risken för föroreningar som låg. Vid genomförandet ska man alltid vara uppmärksam på lukt eller avvikande massor och avbryta arbetet om något anträffas, samt meddela tillsynsmyndigheten. Se miljöredovisningen, underlag till detaljplanen.

Miljöenheten har tidigare i planarbetet bedömt utifrån kartmaterial att det kan finnas en måttligt förhöjd risk för sulfider i området. Därefter har en översiktlig undersökning utförts på berg i dagen. Av de fem punkterna uppvisar endast en punkt en halt som ger utslag för svavel men på en låg nivå. Det innebär att sulfider troligen inte kommer vara ett större problem under genomförandet av detaljplanen. Det rekommenderas ändå att ytterligare undersökning genomförs under byggskedet. Detta motiveras bland annat av att sulfider kan återfinnas på olika djup i berget.

Om det skulle visa sig att det finns höga sulfidhalter i området behöver exploatören se över masshantering och dagvattenhantering så att inte sulfiderna lakar ut till omgivande vattendrag och recipienter. Se miljöredovisningen, underlag till detaljplanen.

En masshanteringsplan bör tas fram så att massor kan återvinnas inom projektet och så att transporter minimeras. En masshanteringsplan ska beakta en möjlig förekomst av sulfid i planområdet.

Buller

Eftersom detaljplanen genomförs i nära anslutning till befintlig bebyggelse behöver byggaktören bedöma och/eller utreda vilka bullernivåer det blir vid fasad på de närliggande bostäderna vid byggnationen. Om nivåerna riskerar att överstiga naturvårdsverkets vägledning för byggbuller behöver åtgärder vidtas.

Om bullrande yttre installationer anläggs vid byggnaderna ska dessa dämpas i sådan grad att de inte strider mot Naturvårdsverkets Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller och planbestämmelsen m₂.

Åtgärder för luftkvalitet

Parkeringen bör utformas med laddningspunkter för elbilar. Även laddningspunkter för andra mindre elfordon såsom elmpeder och liknande bör installeras inom området.

Växtlighet mot Värmdöleden bör planteras så att partikelhalterna kan begränsas inom området.

El, tele och fiber

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom och i anslutning till planområdet. Kabeln som går i öst-västlig riktning i mitten av planområdet är inte längre i bruk. Vid genomförande av detaljplanen när kabeln är framgrävd ska Skanova kontaktas för att rasera och ta bort den. Om Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablarna för att möjliggöra exploatering ska exploatör inom planområdet bekosta den.

I Ektorpsvägen finns en brunn till vilken den ovannämnda kabeln ansluter. Brunnen är placerad under föreslagna 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.

Uppvärmning/el

Detaljplanens föreslagna bygg rätt innebär att behovet av elektricitet ökar, därför kan behov av en ny nätstation finnas. Denna kan anläggas inom avsatt område i sydöstra delen av planområdet.

Avfallshantering

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

Särskild hänsyn till natur under byggtid

Planområdet angränsar till naturreservatet Nyckelviken. Rötter från träd i reservatet eller i angränsande natu rytor sträcker sig in i planområdet. Rötter från träd i reservatet får inte skadas mer än nödvändigt och ska handhas på varsamt sätt, exempelvis ska rötter beskäras med raka snitt och vid längre period av friläggning av rötter ska dessa täckas, helst med rotdraperi. Vid gräns till naturreservat och område planlagt som natur ska stängsel eller liknande sättas upp som skydd. Eventuella komplikationer ska åtgärdas inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

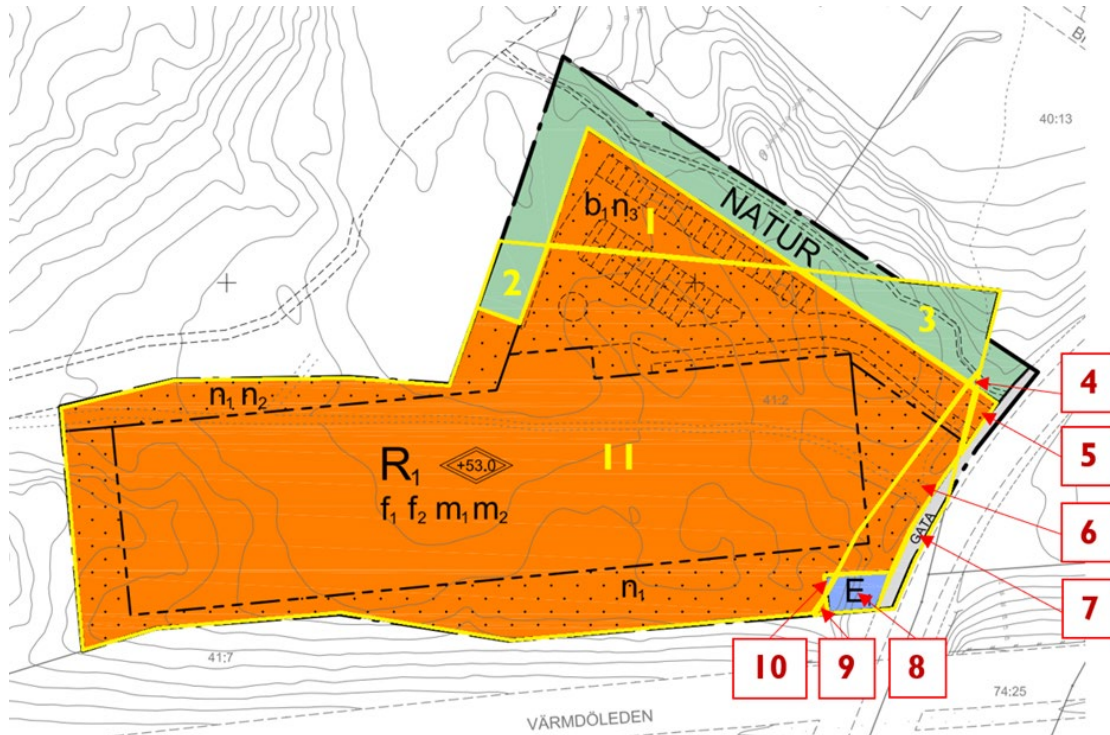
Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av vilken fastighetsbildning kommunen anser behöver vidtas och hur denna kan genomföras. Beskrivningen är dock inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av planen.

Eftersom flera fastighetsägare är berörda av detaljplanen kommer lantmäteriförrättningar krävas för att säkerställa genomförandet. Dessa avses att ske genom frivilliga överenskommelser mellan berörda fastighetsägare.



Figur 8: Karta som visar befintliga fastigheter (röda linjer) samt planområdet (grå streck och yta).



Figur 9: Karta som visar åtgärder för olika de olika områdena.

Åtgärder för respektive område:

Avstyckning från Sicklaön 40:13:

Område 1 avstyckas från Sicklaön 40:13, ny fastighet bildas för idrottsändamål

Fastighetsreglering berörande Sicklaön 41:2 och 40:13:

Område 2 (ca 160 m²) överförs från Sicklaön 41:2 till 40:13

Fastighetsreglering berörande Sicklaön 41:2 och 40:13:

Område 3 (ca 446 m²) överförs från Sicklaön 41:2 till 40:13

Fastighetsreglering berörande Sicklaön 41:7 och 40:13:

Område 4 (ca 2 m²) överförs från Sicklaön 41:7 till 40:13

Fastighetsreglering berörande Sicklaön 40:13 och styckningslott 1 (område 1):

Område 5 (ca 43 m²) överförs från Sicklaön 40:13 till styckningslott 1 (område 1)

Fastighetsreglering berörande Sicklaön 41:7 och styckningslott 1 (område 1):

Område 6 (ca 337 m²) överförs från Sicklaön 41:7 till styckningslott 1 (område 1)

Fastighetsreglering berörande Sicklaön 41:7 och 40:13:

Område 7 (ca 104 m²) överförs från Sicklaön 41:7 till 40:13

Avstyckning från Sicklaön 41:7:

Område 8 avstyckas från Sicklaön 41:7, ny fastighet bildas för teknisk anläggning, elnätstation

(OBS! Se alternativt genomförande av E-området nedan)

Fastighetsreglering berörande Sicklaön 41:7 och styckningslott (område 1):

Område 9 (ca 8 m²) överförs från Sicklaön 41:7 till styckningslott (område 1)

Fastighetsreglering berörande Sicklaön 41:2 och styckningslott 2 (område 8):

Område 10 (ca 3 m²) överförs från Sicklaön 41:2 till styckningslott 2 (område 8)(OBS! Se alternativt genomförande av E-området nedan)

Fastighetsreglering berörande Sicklaön 41:2 och styckningslott 1 (område 1):

Område 11 (ca 11208 m²) överförs från Sicklaön 41:2 till styckningslott 1 (område 1)

E-området kan också genomföras genom upplåtelse av ledningsrätt till förmån för ledningshavaren (Nacka energi). Vid upplåtande av ledningsrätt är det inte nödvändigt att avstycka/fastighetsreglera markområdena (8+10).

NackaMark Exploatering KB som är ägare till fastigheten Sicklaön 41:2 avser att, när detaljplanen vunnit laga kraft, överlåta den mark som ska fastighetsbildas till kommunen som i sin tur avser upplåta den nybildade fastigheten med tomträtt till SDTK.

Om tomträtt ska upplåtas behöver marken vara fri från inskrivningar. Det kan därför bli aktuellt med fastighetsreglering för att upphäva avtalsrättigheter om dessa inte är möjliga att avtala bort.

För mark som är planlagd som allmän plats eftersträvas samförståndslösningar mellan berörda fastigheter som möjliggör genomförande av fastighetsbildningen. Kommunen har annars rätt att tvångsvis lösa in marken.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats

Nacka kommun genomför och bekostar anläggandet av gångstigar inom allmän plats som är en följd av SDTK:s exploatering inom kvartersmark. Nacka kommun ansvarar för drift och underhåll av allmän plats.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder samt drift och underhåll inom kvartersmark ska bekostas av framtida SDTK som blivande tomträttshavare.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar

Utbyggnad av vatten och avlopp (VA) i området innebär att fastigheterna kommer att ingå i kommunens VA-verksamhetsområde. Utbyggnader inom kommunens VA-verksamhetsområde finansieras genom anslutningsavgifter enligt beslutad taxa. Taxan vid det år som debitering sker används. Inne på kvarteretsmark ansvarar tomträttsinnehavaren för samtliga kostnader gällande VA-ledningar. En kostnads kalkyl ska tas fram innan antagande av detaljplanen.

Kostnad för dagvattenhantering

Utbyggnad och drift av de dagvattenanläggningar som betjänar planområdet finansieras av de verksamheter som ska skapas inom planområdet. En kostnads kalkyl ska tas fram innan antagande av detaljplanen.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av el-, tele- och fibernät

Schakt för elkablar inom området bekostas inom ramen för aktuella byggnation, Nacka Energi bekostar kabeldragning och montering av eldistributionsanläggningar. Flytt eller ändring av befintliga anläggningar såsom kablar, transformatorstationer och tillfälliga anläggningar såsom byggström bekostas av fastighetsägare/arendatorer.

Taxor och avgifter

Nedan redovisas kostnader kopplade till taxor och avgifter till följd av detaljplanens genomförande.

Förrättningskostnader

För avstyckning och reglering av fastigheter, bildande av servitut, upphävande av avtalsrättigheter eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvarteretsmark ansvarar kommunen som fastighetsägare. Vid fastighetsbildning av E-område samt vid upplåtande av ledningsrätt ansvarar ledningsägare vanligen för kostnaderna. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

Planavgift

Någon planavgift tas inte ut i samband med bygglovsansökan.

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp (VA) betalas av fastighetsägare till Nacka Vatten och Avfall AB enligt vid tidpunkten gällande VA-taxor.

Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av exploitören/SDTK till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

I detta avsnitt beskrivs de övergripande konsekvenserna av planförslaget dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv dels för enskilda berörda fastigheter.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen enligt huvuddragen i den mark- och vattenanvändning som anges i översiktsplanen. Det anges bland annat att en ny sporthall kan bli aktuell i området.

Ett av målen i översiktsplanen är att värna natur och vatten för rekreation och biologisk mångfald, vilket bland annat innebär att naturligt förekommande växt- och djurarter ska kunna fortleva i livskraftigt bestånd. Den natur som finns inom planområdet har bedömts ha stora naturvärden med bland annat större tallar, skogsknipprot och tretåig hackspett. Planförslaget innebär att naturen inom planområdet till stor del försvinner, vilket gör att planförslaget inte uppfyller kraven för att uppnå ovannämnda mål, sett enbart till planområdet. Fynden av skogsknipprot utgör dock endast en liten del av artens förekomst i länet vilket gör det möjligt att flytta dessa utan att det påverkar arten i ett större sammanhang. Spår av tretåig hackspett har observerats inom planområdet, men observationer av fågeln har gjorts på många platser i länet. Bedömningen är att planområdet inte används som häckningsområde. (Se vidare under *Naturmiljö* nedan). Planområdets delvis höga skogliga värden är, i ett större geografiskt sammanhang, beroende av omgivande landskap och bidrar till en fungerande spridningsbiologi för många arter. Planområdet utgör dock endast en liten del av det landskapsobjekt som Nyckelvikens naturreservat utgör, och ligger utanför gränsen till reservatet.

Konsekvenserna för naturmiljön är negativa framför allt för själva planområdet, och till viss del för spridningsstråket mot Bastusjön. Konsekvenserna blir dock mindre när planområdet sätts i ett större sammanhang dels eftersom det utgör en mindre del i ett större landskapsobjekt (Nyckelvikens naturreservat, där planområdet ligger utanför reservatsgränsen), dels eftersom det då tydliggörs att livsmiljöer för tretåig hackspett och skogsknipprot finns representerade på fler platser inom kommunen och länet. Den sammanvägda bedömningen är därför att planförslaget kan genomföras trots påvisade konsekvenser på naturvärdena.

Miljökonsekvenser

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.

Naturmiljö

Det är negativt att områden med höga naturvärden tas i anspråk, särskilt då de är kopplade till det större sammanhängande naturområdet Nyckelviken och ingår i ett så kallat landskapsobjekt samt ingår i ett biologiskt spridningssamband mellan främst Skuruparken och Nyckelviken, men även för lokala spridningssamband inom Norra Skuru. Vid ett genomförande av planförslaget kommer ett större antal uppvuxna träd att avverkas, av dessa bedöms cirka 10 till 15 träd vara så kallade naturvärdesträd. Detta är negativt för den biologiska mångfalden. Ett tiotal träd i Nyckelvikens naturreservat riskerar att påverkas negativt eller att dö till följd av en exploatering, då planområdet direkt angränsar till reservatet.

Inom området finns ett bestånd (bedömt till maximalt 14 exemplar) av skogsknipprot, som inte kommer att kunna vara kvar på platsen efter ett genomförande av planförslaget, vilket är negativt. Nacka kommun anser emellertid att det skulle kunna gå att hitta en liknande växtplats för orkidéerna inom Nyckelvikens naturreservat, vilket skulle kunna vara positivt.

Att området skulle kunna utgöra en häckningsmiljö för tretåig hackspett är mindre troligt på grund av störningar men kan inte uteslutas. Viss men begränsad risk finns för att artskyddet enligt 4§ i artskyddsförordningen kan utlösas.

Vid ett genomförande av planen är det svårt att bibehålla de höga naturvärdena eller kompensera för de biologiska och ekologiska förlusterna. De främsta skötselåtgärderna för att gynna den tretåiga hackspetten är att död ved bör lämnas i större mängder och träd tillåtas dö för att skapa en kontinuerlig tillgång på livsmiljöer. Det innebär även att det är direkt nödvändigt att bevara områden som har särskilt höga biotopkvaliteter för den tretåiga hackspetten och att planera åtgärderna utifrån ett landskapsperspektiv. Möjligheter för åtgärder som gynnar tretåig hackspett kan genomföras bland annat i det angränsande naturreservatet Nyckelviken. Dessa åtgärder bör även göras för att bibehålla förutsättningarna för födosök för den mindre hackspetten.

Kumulativa effekter på fågelarter i det omkringliggande landskapet orsakad av flera små exploateringsprojekt kan inte uteslutas. Åtgärder som gynnar fågelarter är bland annat uppsättning av holkar, vilket gynnar hålhäckande fåglar såsom entitor och kattugglor.

Dagvatten

Att hitta en hållbar dagvattenlösning som inte äventyrar möjligheterna för Skurusundet att uppnå god status har varit en förutsättning för att kunna gå vidare med planarbetet. I och med att naturmark exploateras är det svårt att få lika rent dagvatten som det som rinner därifrån idag.

Dagvattnet släpps inte direkt till vattenförekomsten utan via Bastusjön där ytterligare rening sker före utsläpp i Skurusundet. Om den ökande mängden ställs i relation till mängderna i Skurusundet som för fosfor är i storleksordningen 15 000 kg/år motsvarar ökningen på cirka 0,13 kg/år 0,00087 %. Hela Skurusundet inklusive Lännerstasundet har en beräknad

bruttobelastning av fosfor från land på uppskattat 440 kg fosfor per år. Om mängden ökar med 0,13 kg/år motsvarar det 0,0249 %. Det är mycket osannolikt att denna ökning eller ökningen av andra ämnen kan äventyra möjligheterna att uppnå god status i Skurusundet.

Nacka kommun tar ett helhetsperspektiv på avrinningsområdet genom att ha tagit fram ett lokalåtgärdsprogram för Skurusundet. Under hösten 2021 genomfördes en fällning av bottensedimentet i Bastusjön. Den åtgärden innebär att uppskattningsvis 100 – 200 kg fosfor har bundits in i sjön och kommer inte att transporteras vidare till Skurusundet. Halterna av fosfor har därmed sjunkit i Bastusjön till under god status i Skurusundet. I det lokala åtgärdsprogrammet föreslås en utökning av Kocktorpsdammen. Det har utretts vidare och beräknas kunna rena 10 kg fosfor per år. Ett genomförande av utbyggnaden planeras inom några år.

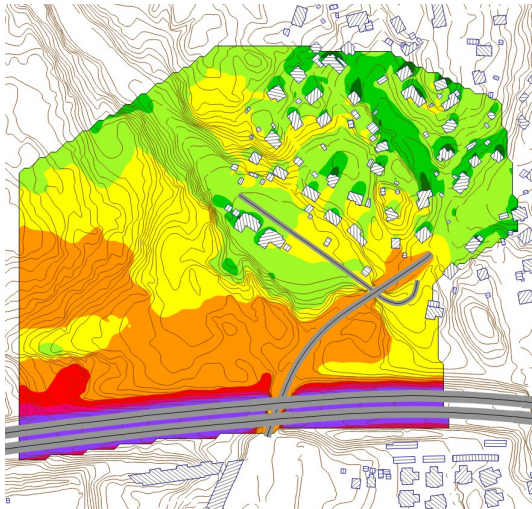
Kommunen bedömer därför att det inom detaljplanen är möjligt att genomföra åtgärder som gör att miljö kvalitetsnormen för vattenförekomsten Skurusundet inte motverkas

Rörligt markvatten passerar planområdet. Markvattnet viker in över den västra delen av planområdet och vidare till ett alträsk inom naturreservatet. Vattenströmmarna bör identifieras och säkerställas så att markvattenförsörjningen av alträsket kan bibehållas.

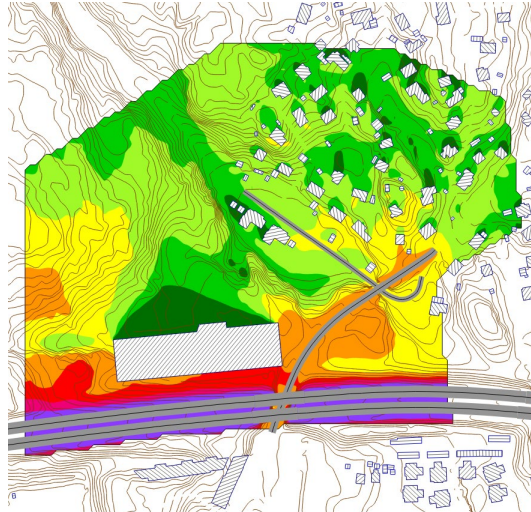
Buller

De planerade byggnaderna kommer innebära en positiv förändring för bullernivåerna i närområdet eftersom de skärmar av mot bullret från Värmdöleden. För fastigheterna norr om hallen kommer ljudnivåerna att kunna sänkas med upp till 5 dB, både vid fasad och i utemiljön. Detta motsvarar en märkbar förändring av ljudnivån. För bostäderna söder om Värmdöleden innebär idrottshallen en ökning av ljudnivån eftersom ljudet reflekteras mot byggnaden. Ökningen är som mest 1 dB vilket inte är en märkbar förändring.

Skulle det röra sig om högre bullernivåer som kan störa närboende kan det räknas som verksamhetsbuller, som omfattas av begränsande riktlinjer. Dessa begränsningar bedöms i alla händelser kunna följas om åtgärder vidtas, med tanke på att det är ett visst avstånd till de närboende.



Figur 10: Bullersituation år 2040 utan hall



Figur 11: Bullersituationen år 2040 med hall

Ekvivalent ljudnivå L

dB(A)

	< 50
	50 - 55
	55 - 60
	60 - 65
	65 - 70
	70 - 75
	75 - 80
	>= 80

Figur 12: Legend som visar de ekvivalenta ljudnivåerna på kartorna ovan.

Utövandet av idrott kan störa sin omgivning. Det är inte reglerat vilken idrott som kommer att bli aktuell även om nuvarande förslag är tennishall. Ljudnivån mot bostäder från utövande av padel sport har beräknats eftersom den är mer högljudd än tennis. Exakta nivåer går inte att beräkna eftersom mycket beror på hur sporten kommer att utövas i just denna hall, men det är möjligt att få en indikation på om nivån är för hög eller godtagbar. Beräkningarna visar att när ljudet färdas från hallen till närmaste bostad avtar ljudet med cirka 31 dBA på grund av avståndet, samtidigt som hallens väggar dämpar. Detta innebär att ljudnivåerna från padel slag blir mycket låga vid bostadshusens fasader.

Solstudie

En solstudie togs fram för förslaget till granskning 2. Denna visar att bostäderna vid Bråvallavägen inte påverkas av den planerade tennishallen. Tennishallen har till granskning 3 flyttas något österut. Detta har inte haft någon inverkan på solinstrålningen till bostäderna vid Bråvallavägen.

Klimatanpassning och klimatpåverkan

Detaljplaneområdet bedöms kunna höjdsättas så att byggnaderna inte skadas av extremregn (minst 100-års regn med klimatfaktor 25%).

Eftersom naturmark exploateras och ersätts av byggnader och till viss del hårdgjord mark kommer lokalklimatet påverkas vid till exempel framtida värmeböljor. Ersättningsträd möjliggörs i liten utsträckning i detaljplaneförslaget, vilket annars bedöms vara det bästa sättet att lindra effekten.

Vad gäller klimatpåverkan under själva genomförandet är bedömningen i dagsläget att det föreligger ett relativt måttligt behov av sprängning vilket innebär att koldioxidutsläppen troligen kan hållas nere. Inför genomförandet bör dock en masshanteringsplan utformas så att massor kan återvinnas inom projektet och så att transporter minimeras, se under "Så genomförs planen" ovan. Det är lämpligt att respektive byggaktör uppför byggnaderna med material som minskar dess klimatpåverkan, vilket detaljplaneförslaget inte omöjliggör.

Förorenade områden och sulfider

Provtagning av fyllnadsmassor för att se markens föroreningsgrad kan behöva ske under genomförandet. I övrigt bedöms risken för föroreningar som låg (se även i miljöredovisningen, underlag till detaljplanen).

En översiktlig undersökning har utförts avseende sulfider. Av de fem provpunkterna uppvisar endast en punkt en lägre halt av sulfider. Det innebär att sulfider troligen inte kommer vara ett större problem under genomförandet av detaljplanen. Det rekommenderas ändå att ytterligare undersökning genomförs under byggskedet. Det motiveras bland annat av att sulfider kan återfinnas på olika djup i berget.

Luftkvalitet

Planens genomförande innebär en viss ökad trafikmängd men bedömningsvis inte i sådan omfattning att MKN för luft kommer att påverkas. Inom planområdet finns möjlighet till cykelparkering. Möjligheten till bilparkering finns men är begränsad. Sammantaget finns förutsättningar för att besökarna kommer använda mer hållbara transportmedel än bilar.

Eftersom vistelseytorna ligger vända bort från Värmdöleden, minskar exponeringen av luftföroreningar från vägen för besökarna till idrottshallen. I och med att ventilationen vänds bort från Värmdöleden (på grund av att den är en led för farligt gods) minskar risken för förorenad luft inne i hallen.

Sociala konsekvenser

Förändringen av det aktuella området från ett naturområde till ett idrottsområde 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 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 framför allt för det framtida underhållet.

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen förväntas på kort sikt generera ett ekonomiskt underskott till kommunen. Kostnaderna för kommunen utgörs främst av inlösen av mark, kostnader för detaljplanearbete och utredningar. Intäkterna i stadsbyggnadsprojektet utgörs av tomträttsavgäld som på längre sikt förväntas täcka kommunens utgifter och slutligen generera ett överskott till kommunen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detta kapitel beskriver vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare inom planområdet. Fastighetsägare inom planområdet är idag:

NackaMark Exploatering KB	Sicklaön 41:2
Nacka kommun	Sicklaön 40:13
Trafikverket	Sicklaön 41:7



Figur 13: Möjliga fastighetsbildningar. Röda linjer är befintliga fastighetsgränser.

Ett genomförande av detaljplanen förutsätter en rad fastighetsbildningsåtgärder. Förslag på dessa redovisas i nedanstående tabell.

Område	Användning	Kommentarer
A	Idrottsändamål	Bildas från fastigheterna Sicklaön 41:2 (11 408 kvm), Sicklaön 40:13 (734 kvm) och Sicklaön 41:7 (388 kvm).
B	Natur	Allmän plats, ska tillhöra fastigheten Sicklaön 40:13. Ligger idag inom fastigheterna Sicklaön 41:2 (603 kvm) och Sicklaön 41:7 (2 kvm).

C	Elnätstation	Bildas från fastigheterna Sicklaön 41:2 (3 kvm) och Sicklaön 41:7 (93 kvm). Kan även bildas genom ledningsrätt.
D	GATA (gångväg)	Allmän plats, ska tillhöra fastigheten Sicklaön 40:13. Ligger idag inom fastigheten Sicklaön 41:7 (104 kvm).

Medverkande i planarbetet

Sara Hagelin	projektledare	exploateringsenheten
Erik Melin	planarkitekt	planenheten
Per Jacobsson	planarkitekt	konsult
Elisabeth Rosell	kommunekolog	offentlig utemiljö
Sofia Åkerman	vattenstrateg	offentlig utemiljö
Oscar Haeffner	trafikplanerare	trafikenheten
Jonas Nilsson	miljöplanerare	miljöenheten
Rebecka Kolmodin	bullerspecialist	miljöenheten
Kerstin Starborg	bygglovhandläggare	bygglovenheten
Per Johnsson	projektingenjör	Nacka Vatten och Avfall
Katarina Östlund	avfallshandläggare	Nacka Vatten och Avfall
Jonas Jansson	förrättningslantmätare	lantmåterienheten
Maria Malm	kommunikatör	kommunikationsenheten

Planenheten

Susanne Werlinder	Erik Melin	Per Jacobsson
Planchef	Planarkitekt	Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige 2024-06-17, § 126.
Laga kraft 2024-07-18.

Annica Schneider
Projektkoordinator



Nyckelvikens naturreservat

Bråvallavägen

Ektorpsvägen

Väg 222 - Värmdöleden

Tennis- och padelhall
 nivå tak * +54
 nivå färdigt golv +38,0

- Allmän plats natur
- Kvartermark idrottsverksamhet och elnätstation
- Föreslagen entré
- Marknivå i meter över nollplanet. Utanför planområdet anges befintliga nivåer, inom planområdet anges föreslagna nivåer.
- Planområdesgräns
- * högsta tillåtna taknivå enligt detaljplanen, planerad byggnad är dock något lägre.
- ** Med mark i nivå menas att marken inom planområdet ska möta mark utanför planområdet i samma nivå.

Skala 1:500 (A1), 1:1000 (A3)
 0 5 10 15 20 25m

Bilaga 1: Illustrationsplan
 Detaljplan för idrottshall vid Ektorpsvägen
 Granskningshandling 3

Dnr: KFKS 2019/1136
 Upprättad i mars 2022
 Justerad i mars 2023

