

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

### **Sammanfattning**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av en tennisbana med banor för klassisk tennis och paddle tennis<sup>1</sup>, café/butik och parkering.

Planområdet är beläget norr om Värmdöleden och väster om Ektorpsvägen och angränsar i nordväst till Nyckelvikens naturreservat. Hallbyggnaden mäter cirka 140 x 40 meter och ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet med tanke på dess centrala läge och närheten till Nyckelvikens naturreservat. Byggrätten i detaljplanen har utformats och placerats utifrån ett antal riskreducerande åtgärder som identifierats i riskutredning för planområdet. Byggnaden är placerad 25 meter från Värmdöleden.

Befintlig stig inom planområdet tas bort och ersätts av en ny gång- och cykelstig på allmän plats för naturmark. Den nya gång- och cykelstigen föreslås bli en entré till naturreservatet med bland annat en informationsskylt. Ett antal parkeringsplatser inom området ska tillgängliggöras för besökare till reservatet.

Exploatören bekostar detaljplanearbetet och all utbyggnad som sker inom kvartersmark samt utbyggnad av ny gång- och cykelstig. Nacka kommunen ansvarar för skötsel och drift av gång- och cykelstigen efter utbyggnaden. En tillkommande idrottsanläggning och förstärkta kopplingar mellan området och omkringliggande naturområde bedöms främja möjligheten till fritidsaktiviteter och god hälsa för i synnerhet barn och ungdomar.

---

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

## Ärendet

Planområdet, del av Sicklaön 41:2 m.fl, är beläget cirka 2 kilometer nordost om Nacka centrum. Området gränsar i söder mot Värmdöleden, i öster mot Ektorpsvägen, i nordost mot bergbranter ner mot närbelägen tomtmark, samt i norr och väster mot Nyckelvikens naturreservat. Planområdet omfattar cirka 11 000 kvadratmeter och av dessa utgör byggrätten för tennishallen cirka 6000 kvadratmeter.

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

Befintlig stig inom kvartersmark för hallbyggnaden tas bort och ersätts av en ny gång- och cykelstig på allmän plats för naturmark norr om planområdet. Stigen ska nyttjas av allmänheten och föreslås att gå från Ektorpsvägen och norr om planområdet för att ansluta till Nyckelvikens övriga leder och motionsspår. Den nya gång- och cykelstigen föreslås bli en entré till reservatet med bland annat en informationsskylt. Ett antal parkeringsplatser inom området ska tillgängliggöras för besökare till reservatet.

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

## Ändringar efter samråd

Mellan 8 november 2016 och 30 november 2016 var detaljplanen utskickad för samråd. Länsstyrelsen och Trafikverket framförde att de har identifierat ett behov av att kunna bredda Värmdöleden i framtiden. Den föreslagna tennishallen föreslås enligt planförslaget att placeras cirka 25 meter från nuvarande väggkant. Att bredda Värmdöleden skulle innebära att närmaste beläggingskant kan komma cirka 3 meter närmare planområdet. Det i sin tur innebär att föreslagen bebyggelse hamnar cirka 22 meter från väggkant. För att kunna bedöma lämpligheten av föreslagen bebyggelse har en uppdaterad riskutredning tagits fram där planerad bebyggelse ligger 22 meter från Värmdöleden. Riskutredningen visar att det inte går att urskilja någon skillnad i risknivå för lokalisering av den aktuella byggnaden på 22 respektive 25 meter från Värmdöleden. Kommunen har kommunicerat riskutredningen med länsstyrelsen och Trafikverket inför granskningen.

Länsstyrelsen och naturskyddsföreningen i Nacka har påtalat att det i Artportalen finns en observation av sju stycken exemplar av skogsknipprot, vilken tillhör familjen orkidéer inom

planområdet. Skogsknipproten ska ha observerats invid befintlig stig. Skogsknipproten är likt alla orkidéer, fridlysta i hela landet enligt 8 § artskyddsförordningen (SFS 2007:845). En bedömning av skogsknipprotens bevarandestatus i området finns framtagen som ett underlag till planering av skyddsåtgärder samt eventuell dispens från fridlysning enligt Artskyddsförordningen inom det aktuella planområdet. En dispensansökan är inlämnad till länsstyrelsen för att kunna flytta skogsknipproten och för att säkerställa dess fortlevnad om detaljplanen vinner laga kraft och genomförs. Nacka kommuns kommunekolog anser att det skulle kunna gå att hitta en liknande växtplats för orkidéerna inom Nyckelvikens naturreservat.

Nacka Miljövårdsråd med flera menar att anläggningen är tänkt att placeras på en plats som av allmänheten uppfattar som en naturlig del av Nyckelvikens naturreservat även om den marken närmast motorvägen undantogs i reservatsbildningen. Miljövårdsrådet menar att den föreslagna anläggningen blockerar en naturlig entré till reservatet och anser därmed att placeringen av tennishallen är olämplig. Vidare anser miljövårdsrådet att området bör lämnas obebyggt eftersom området har höga naturvärden och skyddsvärda träd.

Gång- och cykelstigen är en av punkterna som kommer att regleras genom avtalet för att säkerställa att den blir byggd. Gång- och cykelstigen ska anläggas innan byggnation av hallen påbörjas för att säkerställa att det under planens genomförande finns en entré till reservatet från Ektorpsvägen. Gång- och cykelstigen är i planförslaget förlagd på den kommunala fastigheten Sicklaön 40:13 på grund av att tennishallen inte kan placeras på annat vis inom planområdet på grund Värmdöleden. Syftet med en ny gång- och cykelstig är att den ska ansluta till motionsspåret inom reservatet.

Synpunkterna i samrådet har föranlett att antalet parkeringsplatser har minskat, detta på grund av att samrådsförslaget föreslog maximalt antal p-platser och sannolikheten för att de behövs är så låg att det inte är korrekt att planlägga för ett så stort antal platser. Tennishallens nordöstra del närmast naturreservatet har utgått. Planhandlingarna är också kompletterade med att kommunen kommer vidta kompensationsåtgärder och ålägga byggherren att förlägga död ved från tall inom reservatet för att gynna den tretåiga hackspetten. För att få en buffert mot Värmdöledens eventuella framtida breddning har planförslaget uppdaterats och den södra delen av parkeringen föreslås planläggas med växtlighet som kan minska partikelhalterna på den övriga parkeringen samt flytta vistelseytan några meter längre bort från leden. Hallbyggnaden har till granskningen även fått en ny gestaltning, hallbyggnaden är uppbruten i tre volymer som länkas samman i material och gestaltning med sadeltak.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Nacka kommun kommer att upprätta ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförande av detaljplanen. Exploatören bekostar detaljplanarbetet och all utbyggnad som sker inom

kvartersmark samt utbyggnad av ny gång- och cykelstig. Nacka kommunen ansvarar för skötsel och drift av gång- och cykelstigen efter utbyggnaden. Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. Kommunen debiterar också kostnad för VA-anslutning.

## Konsekvenser för barn

En tillkommande idrottsanläggning och förstärkta kopplingar mellan området och omkringliggande naturområde bedöms främja möjligheten till fritidsaktiviteter och god hälsa för i synnerhet barn och ungdomar.

## Tidplan

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

## Handlingar i ärendet

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: <https://www.nacka.se/stadsutveckling-trafik/har-planerar-och-bygger-vi/sok-projekt-pa-namn/tennishall-vid-ektorpsvagen/#panel-startpage>

Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Anna Ellare  
Planarkitekt

## Översikt tennishall vid Ektorp, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Detaljplaneavtal	2015-12-18	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	2016-10-31	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2016-12-13	KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		MSN	

