

Detaljplan för Myrsjö sportcentrum, del av fastigheterna Rensättra 2:3 och Rensättra 6:1 i Boo

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Detaljplanen omfattar ett cirka 4,7 hektar stort område intill Myrsjöskolan, cirka en kilometer nordost om Orminge centrum. Inom planområdet finns boll- och rackethallar samt en förskola. Planområdet ligger i direkt anslutning till det föreslagna naturreservatet Rensättra.

Länsstyrelsen framförde under samrådet att kommunen till nästa skede behöver bedöma riskerna med verksamheterna inklusive transporter av farligt gods samt tydliggöra hur planbestämmelser bidrar till att skydda byggnaderna avseende översvänningsrisk. Övriga synpunkter har framför allt gällt oro för ökad trafik på Mensättravägen och inom planområdet, och hur det påverkar förskolan. Kritik framförs även mot att naturområden tas i anspråk för stora idrottsanläggningar, och att dessa placeras nära det planerade naturreservatet.

Efter plansamrådet har en riskutredning tagits fram som behandlar transporter med farligt gods samt hantering av farliga ämnen i driftskedet. Planbestämmelser har tillkommit efter rekommendationer i utredningen. Dagvattenutredningen, som inkluderar skyfall, har reviderats och förtydligats. En naturinventering som inkluderar inventering av groddjur samt en artskyddsutredning för fåglar har gjorts. Ingen förekomst av groddjur eller fågelarter som prioriteras av skydd kan påvisas. Delar av planområdet bedöms dock vara födosöksområde för bland annat mindre hackspett, vilket innebär behov av kompensationsåtgärder i form av tillskapande av död ved inom naturmark. Trafikutredningen har reviderats vilket har resulterat i att behovet av parkeringsplatser har skrivits ned något. Större delen av de ytor som i samrådet var allmän plats PARK har justerats till NATUR.

Planförslaget möjliggör att flera idrottsfunktioner ska kunna tillskapas så att ett sportcentrum kan växa fram över tid och möta olika behov. I planarbetet har utgått från ett möjligt

scenario om att exempelvis en simhall och en ishall samt en multihall tillskapas och att befintliga rackethallar finns kvar. Utöver idrottsändamål bekräftar detaljplanen befintlig förskola på området. Detaljplanen möjliggör för förskolans fortlevnad men också att en idrottsanläggning kan placeras där förskolan finns idag. Planbestämmelse finns som begränsar nyttjandet av byggrätten så länge förskola finns, detta för att säkerställa tillräcklig yta för gård. Befintliga rackethallar får utvecklingsmöjligheter genom planförslaget.

Planförslaget innehåller en stor andel natur- och parkmark som syftar till att på ett varsamt sätt möta angränsade naturreservat och utgöra buffertzoon mot befintlig bebyggelse, samt hantera dagvatten.

De ekonomiska konsekvenserna av detaljplanen förväntas generera ett underskott till Nacka kommun. Beroende på vad kommunen, via särskilda beslut, beslutar att göra med respektive byggrätt kan det generera framtida intäkter vid en eventuell försäljning/upplåtelse och/eller ytterligare kostnader. Ansvarig för utbyggnad av nya idrottsanläggningar kommer behöva stå för kostnader för ny infrastruktur såsom gata, ledningar, dagvattenåtgärder, gång- och cykelvägar.

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

Ärendet

Bakgrund och syfte

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

Planförslaget syftar dels till att tillskapa ytor för idrottsändamål för att ett sportcentrum ska kunna växa fram över tid och möta olika behov, dels till att bekräfta befintlig förskola. Ytorna för idrottsändamål ska i mötet med omkringliggande naturmark anpassas till denna. Detaljplanen ska även stärka kopplingar mot intilliggande naturområden.

Översiktsplanen anger att vid Myrsjö idrottsplats kompletteras befintliga anläggningar för att skapa ett sportcentrum med ny simhall, idrottshall och möjlighet att addera andra verksamheter liksom ytor för egenorganiserade aktiviteter. Direkt norr och öster om Myrsjö sportcentrum ska enligt översiktsplanen Rensättra naturreservat bildas. Detta utgör en viktig spridningskorridor mellan Skarpnäs och Velamsund och innehåller höga upplevelse- och rekreationsvärden. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

Plansamråd

Länsstyrelsen framförde under samrådet (1 juni till 15 augusti 2018) att kommunen till nästa skede behöver bedöma riskerna med verksamheterna inklusive transporter av farligt gods samt tydliggöra hur planbestämmelser bidrar till att skydda byggnaderna avseende översvämningsrisk. Det behöver även framgå hur kommunen säkerställer att kapaciteten på befintligt dike utökas i enlighet med vad som framkommer i dagvattenutredningen. Länsstyrelsen såg positivt på att en naturinventering planerades att genomföras till granskningen, något som Natur- och trafiknämnden såg som nödvändigt.

Övriga synpunkter har framför allt gällt oro för ökad trafik på Mensättravägen och inom planområdet, och hur det påverkar förskolan. Kritik framförs även mot att naturområden tas i anspråk för stora idrottsanläggningar, och att dessa placeras nära det planerade naturreservatet.

Efter plansamrådet har, med anledning av länsstyrelsens synpunkt, en riskutredning tagits fram som behandlar transporter med farligt gods samt hantering av farliga ämnen i driftskedet. Planbestämmelser har tillkommit efter rekommendationer i riskutredningen. Likaså har dagvattenutredningen (som inkluderar skyfall) reviderats och förtydligats. En naturinventering som inkluderar inventering av groddjur samt en artskyddsutredning för fåglar har gjorts under 2019. Groddjursinventeringen visar inte på någon förekomst av groddjur inom planområdet. Enligt artskyddsutredningen för fåglar gjordes inga observationer av fågelarter som prioriteras av skydd. Däremot bedöms delar av planområdet vara födosöksområde för bland annat mindre hackspett, vilket innebär att kompensationsåtgärder behöver vidtas. Detta kan göras inom planområdet genom att tillskapa och tillföra död ved inom naturmark.

Trafikutredningen har reviderats vilket har resulterat i att behovet av parkeringsplatser har skrivits ned något, bland annat eftersom samnyttjande nu har tagits med i beräkningen. Större delen av de ytor som i samrådet var allmän plats PARK har justerats till NATUR.

Planförslag

Detaljplanen möjliggör att flera olika typer av idrottsanläggningar ska kunna placeras inom området. Planarbetet har utgått från ett möjligt scenario om att exempelvis en simhall, en ishall samt en multihall tillskapas inom planområdet och att befintliga rackethallar finns kvar. Totalt tillskapar detaljplanen cirka 19 900 kvadratmeter byggrätt för idrottsändamål, exklusive förskoletomten. Utredningar som ligger till grund för planförslaget utgår från detta scenario för att möjliggöra beräkningar, identifiera behov samt för att kunna göra nödvändiga avvägningar. Befintliga rackethallar ges i detaljplanen möjlighet att utvecklas genom att byggrätten utökas söderut, mot Mensättravägen.

Utöver idrottsändamål bekräftar detaljplanen den befintliga förskolan på området. Användningsområdet för förskola motsvarar den yta som förskolan idag disponerar. Detaljplanen möjliggör för förskolans fortlevnad inklusive en möjlig utökning av denna men också att en

idrottsanläggning kan placeras på området som idag nyttjas av förskolan. Byggrätten är totalt cirka 4 100 kvadratmeter. Planbestämmelse finns som anger att högst 50 % av eigendomsområdet får bebyggas om en förskola finns. Syftet med bestämmelsen är att tillräcklig yta för gård ska säkerställas. Planbestämmelsen innebär att byggnader om totalt högst cirka 2 000 kvadratmeter (BTA) kan byggas. Detta kan jämföras med att cirka 500 kvadratmeter av ytan är bebyggd idag. Det är i praktiken svårt att nyttja byggrätten där förskolan finns till idrottsändamål så länge befintlig byggnad med användningen förskola finns kvar. Detta på grund av att förskolan ligger relativt centralt inom byggrätten, och att byggrätten är begränsad så länge förskolan finns.

Planförslaget innehåller cirka 16 450 kvadratmeter natur- och parkmark som syftar till att på ett varsamt sätt möta angränsade naturreservat och utgöra buffertzona mot befintlig bebyggelse. Parkmarken möjliggör god dagvattenhantering och att gång- och cykelvägar kan anläggas vilket planeras mellan befintliga rackethallar och fotbollsplanen. Även inom naturmark möjliggörs god dagvattenhantering, dock får inga särskilda åtgärder för dagvatten göras närmare än fem meter från gräns mot föreslaget naturreservat. Detta för att inte påverka befintliga träd inom reservatet. Naturmarken möjliggör även att entréer till naturreservatet kan skapas genom att anlägga stigar som ansluter till befintliga stigar inom reservatet. För att få en fin och naturlig övergång från bebyggelsen mot naturmark och vidare mot naturreservatet finns en planbestämmelse som säger att mark ska möta allmän plats (natur) utan murar.

Norra delen av planområdet utgörs idag av en instängd lågpunkt där vatten blir stående efter regn och under blötare perioder. Området utgörs idag av en lövsumpskog. Avrinningen från området är mycket begränsad. En förutsättning för exploateringen är att höjdsättningen för området förändras genom att den befintliga lågpunkten höjs med cirka två meter. Utöver detta kommer husgrunderna att behöva höjdsättas ytterligare för att vara placerade högre i förhållande till omkringliggande mark.

Inom naturområdet i öster ska skyddsåtgärder som syftar till att skapa mer eller bättre födosökmiljöer för mindre hackspett genomföras innan befintlig lövsumpskog avverkas.

De byggrätter som tillskapas inom detaljplanen föreslås få en sammanhållen gestaltning och hänsyn ska tas till placeringen invid naturreservatet. I och med att idrottsanläggningar i regel utgörs av stora volymer ska dessa utformas med en variationsrik fasad i syfte att bryta ner byggnadernas skala. Likaså eftersträvas genomsläppliga fasadpartier i entréplanet. Följande gestaltning styrs genom bestämmelser på detaljplanekartan:

- Fasader ska gestaltas med variation i syfte att visuellt ta ner byggnadernas skala.
- Fasader ska utföras i naturnära kulörer och med inslag av trä.
- Fasader ska i entrépartier och där verksamheten så tillåter vara uppglasade. Särskild vikt ska läggas vid entrépartiernas utformning.
- Tak ska utföras i dova naturnära kulörer i material som ej är reflekterande.

Nacka kommun ska genom natur- och trafikinämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av park- och naturmark inom planområdet. Fastighetsägare till fastigheterna Rensättra 6:1 och 2:3 (idag Nacka kommun) och arrendatorn KFUM-Boo ska vara huvudman för kvartersmarken, det vill säga all utbyggnad och skötsel av område för idrottsverksamhet och förskola samt angöringsgata.

Nytt arrendeavtal med KFUM-Boo är under framtagande och ska undertecknas senast den 13 december 2019 då det befintliga avtalet slutar att gälla. Nytt arrendeområde ska överensstämma med det nya planförslaget. Arrendeavtalet ska reglera arrendatorns brukande av gemensamma anläggningar inom området så som vägar och parkeringar. Arrendet ska ge Boo Energi åtkomst till sin befintliga nätstation.

Planenheten har för avsikt att skicka ut detaljplanen för granskning under tiden oktober/november 2019.

Konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv

Planens sociala konsekvenser är svåra att bedöma eftersom fysisk planering bara är en av många faktorer som påverkar social hållbarhet. Detaljplanen möjliggör för volymmässigt stora byggnader innehållande olika idrottsverksamheter. För att tillskapa en trygg och samtidigt attraktiv miljö krävs att de byggnader som uppförs i entréplan får fasader med stora uppglasade partier, där så är möjligt. Planbestämmelse finns som anger detta. Genom att koncentrera gång- och cykelstråken och tillskapa ett gemensamt entrétorg/aktivitetsyta ökar orienterbarheten. Likaså kan tryggheten förstärkas om fler människor rör sig inom ett mer koncentrerat område. Trygghetsskapande åtgärder, såsom belysning och detaljerad utformning av såväl kvartersmark som allmän platsmark, är i första hand frågor som rör genomförande- och bygglovsskedet samt det framtida underhållet.

Tidplan

Granskning	4:e kvartalet 2019
Kommunfullmäktiges antagande	2:a kvartalet 2020
Laga kraft tidigast*	2:a kvartalet 2020
Utbyggnad*	från 2021

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av detaljplanen förväntas generera ett underskott till Nacka kommun. För stadsbyggnadsprojektet utgörs kostnaderna av detaljplanearbete samt utredningar kopplade till ny simhall.

Beroende på vad kommunen, via särskilda beslut, beslutar att göra med respektive byggrätt kan det generera framtida intäkter vid en eventuell försäljning/upplåtelse och/eller ytterligare kostnader. Ansvarig för utbyggnad av nya idrottsanläggningar kommer behöva stå för kostnader för ny infrastruktur såsom gata, ledningar, dagvattenåtgärder, gång- och cykelvägar.

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

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

Konsekvenser för barn

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

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Anna Ellare
Planarkitekt
Planenheten

Per Jacobsson
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Myrsjö sportcentrum, kommunala beslut och detaljplan-områdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2017-05-02	KSSU	
✓	Detaljplan, information samråd	2018-05-23	MSN	
✓	Detaljplan, samråd	2018-05-25	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2018-08-07	KSSU	
✓	Detaljplan, granskning	2019-10-16	MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

