

Arbets- och företagsnämnden

## Yttrande över detaljplan för Jarlabergsvägen, Sicklaön

### Förslag till beslut

Arbets- och företagsnämnden antar yttrande enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 29 november 2016.

Arbets- och företagsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

### Sammanfattning

Arbets- och företagsnämnden har fått möjlighet att lämna synpunkter över detaljplanen för Jarlabergsvägen i Jarlaberg. Nämnden yttrar sig i frågor som rör behov av bostäder för sociala behov samt näringslivets möjlighet att bedriva befintliga verksamheter och nytutveckling.

Nämnden ställer sig positiv till detaljplaneförslaget men betonar behovet av att hyresrätter tillgodoses.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder och service. Förslaget möjliggör cirka 120 nya bostäder i form av fyra punkthus i 8-10 våningar med en sammankopplande sockelvåningsbyggnad mellan husen utmed Jarlabergsvägen.

Planen innebär fastighetsreglering mellan kommunal och privatägd mark. Detta ska regleras i exploateringsavtal. Det gäller för det södra huset. På kommunal mark som anvisas genom försäljning eller upplåtelse har kommunen större möjlighet att påverka ändamål, genomförande och användning än på mark som inte ägs av kommunen. Genom att ett av husen, cirka 25 procent upplåts som hyresrätter skapas möjlighet till en bra mix av olika bostäder vilket ger mångfald och gynnar integration. Behovet av bostäder för personer som har svårt att ta sig in på den öppna bostadsmarknaden är stort, till exempel för nyanlända invandrare med uppehållstillstånd, och det är av största vikt att hyresrätter upplåts för olika målgrupper. Det är viktigt att initiera en dialog med fastighetsägaren om detta. Det är av stor vikt att värna om näringslivet och skapa goda förutsättningar för företagande



i området. Lokaler i bottenplan planeras i de nyproducerade husen längs Jarlabergsvägen. Möjligheten finns för olika verksamheter att hyra lokaler i och med att de ytor som tillskapas i bottenplan. En god integration gynnas av ett stort utbud av aktiviteter för alla målgrupper. Det skapar liv och rörelse i området under kvällstid och på helgerna.

Kommunen eftersträvar att byggherrarna ska tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser för personer som står långt från arbetsmarknaden under byggtiden

## Ärendet

### Detaljplan i korthet

Ett förslag till detaljplan har upprättats för Jarlabergsvägen, syftet med planen är att möjliggöra för nya bostäder och service. Området inkluderar Jarlabergsvägen, från bussvändslungan i norr till korsningen Lokomobilvägen-Fyrspannsvägen i söder, samt ett område öster om gatan. I området finns en befintlig byggnad med matvarubutik, restaurang och frisör samt markparkering och återvinningsstation.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder och service. Förslaget möjliggör cirka 120 nya bostäder i form av fyra punkthus i 8-10 våningar med en sammankopplande sockelvåningsbyggnad mellan husen utmed Jarlabergsvägen. Markanvändningen ska vara bostäder med centrumändamål i bottenvåningen och parkeringsgarage huvudsakligen under mark och delvis i souterräng. Inom planen möjliggörs också för offentliga ytor i form av torg, gata och park.

I närområdet planeras det för stora förändringar, både i samband med planeringen av Centrala Nacka, men även i och med det program som tagits fram för Nacka Strand. Jarlaberg har således ett strategiskt läge i den täta och blandade stad som översiktsplanen beskriver för västra Sicklaön. Den nya bebyggelsen kommer i framtiden att få cirka 200 meter till en tunnelbanestation.

Planens genomförande innebär att Jarlabergsvägen kommer att byggas om till en mer stadsmässig gata och att det befintliga torget kommer att byggas om.

Lägenhetsstorlekar regleras inte i planen men exploitören avser att bygga smålägenheter. Punkthusen föreslås huvudsakligen inrymma ett och två våningar med fyra lägenheter per våningsplan. Punkthusen är placerade i en solfjädersform utmed Jarlabergsvägen. Placeringen skapar stora mellanrum med generösa öppna bostadsgårdar. Detta möjliggör också att utsikten delvis kan bevaras för de närmast boende i befintlig bebyggelse.

Planen innebär fastighetsreglering mellan kommunal och privatägd mark, detta ska regleras i exploateringsavtal och det gäller för det södra huset.



Detaljplanens ungefärliga avgränsning på ortofoto (2014) och primärkarta.



Illustration: Varg arkitekter.



## Social hållbarhet

Mångfald är viktig för den sociala hållbarheten. Centrala Nacka med närhet till service och kollektivtrafik skapar ett levande stadsliv såväl dagtid som kvällstid. En mångfald av funktioner och mötesplatser är nödvändiga för att öka integrationen och berika stadslivet. Det innebär att centrala Nacka ska innehålla ett varierat utbud av bostäder med olika upplåtelseformer, arbetsplatser, handel, kultur, idrott, skolor och förskolor samt goda möjligheter till rekreation. Det är av största vikt att bostäder för äldre, personer med funktionsnedsättning och för olika målgrupper som har svårt att komma in på den öppna bostadsmarknaden tillgodoses.

## Det offentliga rummet

Det offentliga rummet är ett begrepp för platser eller utrymmen, såväl inom- som utomhus dit allmänheten enkelt har tillträde, alla på samma villkor. Det som främst avses är gator, torg, parker och grönområden och deras funktion som formella eller informella mötesplatser. De offentliga rummen har lika stor betydelse för stadslivet, upplevelser och vardagliga möten som demografi, integration och samhällsutveckling. De ska vara attraktiva mötesplatser för alla.

## Tillgänglighet och trygghet

I en trygg miljö ska det vara lätt att hitta och få överblick, det skapas med tydlig gatustruktur och bra skyltning. Platser där många människor vistas ger också en trygghet och säkerhet mot brott. Därför är det bra om bostäder, butiker, restauranger, kontor med mera blandas så att en miljö skapas där människor vistas under en stor del av dygnet. Entréer till bostäder och lokaler placeras utefter gator med rörelse.

## Samlokalisering av bostäder och verksamheter

Det är en fördel att blanda olika typer av bostäder och generationer i samma område. Bostäder kan med fördel också samlokalisering med skola, förskola, kultur- eller fritidsverksamheter. Därigenom kan lokaler samnyttjas vilket främjar social hållbarhet och ger ekonomiska fördelar.

## Näringsliv

I Centrala Nacka ska det beredas plats för 10 000 nya arbetsplatser. Lämpliga lokaler för olika verksamheter ska finnas för att gynna ett rikt näringsliv som erbjuder ett brett utbud för alla målgrupper. Det skapar sysselsättning och möjligheter för bra integration.

**Folkhälsomyndighetens definition av social hållbarhet:**  
 ”Social hållbarhet har en avgörande betydelse för det demokratiska samhället och är helt nödvändig ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. Ett socialt hållbart samhälle är resiliert, men samtidigt förändringsbenäget och ett samhälle där människor lever ett gott liv med god hälsa, utan orättfärdiga skillnader. Det är ett samhälle med hög tolerans där människors lika värde står i centrum, vilket kräver att människor känner tillit och förtroende till varandra och är delaktiga i samhällsutvecklingen.”





## Enhetens analys och bedömning

Nämnden yttrar sig i frågor som rör behov av bostäder för sociala behov samt näringslivets möjlighet att bedriva befintliga verksamheter och nyutveckling.

Den starka befolkningstillväxten som kommunen står inför innebär att behovet av bostäder för sociala behov ökar. Det är därför viktigt att hitta innovativa bostadslösningar för nyanlända invandrare, personer med funktionsnedsättning, grupper som står utanför den öppna bostadsmarknaden, nyutflugna ungdomar samt för dem som vill bo mindre, smartare eller helt enkelt annorlunda än tidigare. Planen tillför bostäder i ett centralt läge med närhet till service och kommunikationer. Kommunens ambition att 30 procent av nyproduktion ska vara hyresrätter. I den aktuella planen finns inga planer på hyresrätter.

Planen innebär fastighetsreglering mellan kommunal och privatägd mark, detta ska regleras i exploateringsavtal, detta gäller för det södra huset. På kommunal mark som anvisas genom försäljning eller upplåtelse har kommunen större möjlighet att påverka ändamål, genomförande och användning än på mark som inte ägs av kommunen. Genom att ett av husen, cirka 25 procent, upplåts som hyresrätter skapas möjlighet en bra mix av olika bostäder vilket skapar mångfald och gynnar integration. Behovet av bostäder för personer som har svårt att ta sig in på den öppna bostadsmarknaden är stort, till exempel för nyanlända invandrare med uppehållstillstånd, och det är av största vikt att hyresrätter upplåts för olika målgrupper. Det är viktigt att initiera en dialog med fastighetsägaren om detta.

Det är av stor vikt att värna om näringslivet och skapa goda förutsättningar för företagande i området. Lokaler i bottenplan planeras i de nyproducerade husen längs Jarlabergsvägen. En god integration gynnas av ett stort utbud av aktiviteter för alla målgrupper. Det skapar liv och rörelse i området under kvällstid och på helgerna.

Kommunen eftersträvar att byggherrarna ska tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser för personer som står långt från arbetsmarknaden under byggtiden.

## Ekonomiska konsekvenser

Genom att sociala bostäder planeras i alla kommundelar och i den utsträckning som behövs kan alla medborgare beredas ett bra boende och främja en god integration. Det skapar möjlighet för alla att få möjlighet till en bostadskarriär i Nacka. Yttrandet medför i sig inga ekonomiska konsekvenser för nämnden.

## Konsekvenser för barn

Det är viktigt att sociala bostäder planeras i alla kommundelar för att skapa en bra integration. Närhet till förskolor och skolor är viktigt liksom att det finns ett rikt utbud av fritidssysselsättningar för alla barn och ungdomar. Jarlabergsvägen har goda förutsättningar för detta. Det finns en stor risk att bristen på permanenta bostäder innebär att många barn kommer tvingas flytta ett flertal gånger under sin uppväxt. För ensamkommande barn, barn



i flyktingfamiljer och barnfamiljer som bor i tillfälliga boenden är sannolikheten stor att barns rätt till en stabil skolgång och en fungerande fritid därmed inte kan tillgodoses.

## **Bilagor**

1. Yttrande över detaljplan för Jarlabergsvägen daterat 29 november 2016
2. Detaljplan för Jarlabergsvägen – Jarlaberg

Maria Palme  
Tf. enhetschef  
Arbets- och företagsenheten

Susanne Broman Kjulsten  
Samhällsplanerare  
Arbets- och företagsenheten