

Kommunstyrelsen

Framtida placering av ishallar

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen ger enheten för fastighetsförvaltning och exploateringsenheten Nacka stad i samverkan med planenheten i uppdrag att fortsatt utreda framtida placering av ishallar på Västra Järlahöjden parallellt med en placering på TDU-tomten i Duvnäs utskog i enlighet med enheten för fastighetsförvaltnings och exploateringsenheten Nacka stads tjänsteskrivelse den 10 november 2021.

Sammanfattning

De befintliga ishallarna på Järlahöjden behöver omlokaliseras som ett led i den framtida utvecklingen av Centrala Nacka. Ett flertal olika platser har utretts på en övergripande nivå och lokaliseringsutredningen har slutligen identifierat tre möjliga platser för nya ishallar med hänsyn till bästa nytta för kommunkoncernen som helhet; Myrsjö sportcentrum, TDU-tomten i Duvnäs utskog och Västra Järlahöjden. Det finns för- och nackdelar med alla tre förslagen och val av fortsatt inriktning beror på såväl ekonomiska som rent praktiska aspekter. Om befintliga ishallar måste rivas senast 2025 är endast Myrsjö sportcentrum ett alternativ. Tidsaspekten måste i detta fall ses tillsammans med behovet av en ny simhall i Myrsjö vilket gör att platsen inte är möjlig. Om en förskjutning i tid är möjlig alternativt om en fördrörning av planerade påfartsramper intill befintliga ishallar kan accepteras kan såväl TDU-tomten som Västra Järlahöjden vara aktuella. Sammantaget föreslås ett fortsatt parallellt utredningsarbete ske för TDU-tomten och Västra Järlahöjden.

Ärendet

Bakgrund

De befintliga ishallarna på Järlahöjden behöver omlokaliseras som ett led i den framtida utvecklingen av Centrala Nacka. Under år 2019 gavs det i uppdrag att inom ramen för stadsbyggnadsprojektet Idrottshallar vid Ektorpsvägen utöka planområdet för att även kunna inrymma två nya ishallar. Att bygga två ishallar inom föreslaget planområde vid Ektorpsvägen har visat sig medföra en svårtillgänglig och kostsam anläggning beroende på den kuperade terrängen, närheten till det befintliga naturreservatet och det stora parkeringsbehovet som delvis behöver tillgodoses. Fortsatt arbete med detaljplanen för Idrottshallar vid Ektorpsvägen har därmed beslutats ske utan ishallar inom planområdet (kommunstyrelsen 6 september 2021, §279). Kommunstyrelsen beslutade därefter att ge enheten för

fastighetsförvaltning och exploateringsenheten Nacka stad i samverkan med planenheten i uppdrag att ta fram förslag till ny placering av två ishallar (kommunstyrelsen 27 september 2021, §302).

Lokaliseringsutredning

Uppdraget

Utredningen har utgått ifrån de fyra förslag på alternativa placeringar som enligt kommunstyrelsens beslut 27 september 2021 föreslogs att utredas vidare för en omlokalisering av ishallarna från Järlahöjden. Dessa är Myrsjö sportcentrum, Skurubrons västra fäste, Gamla Landsvägen och TDU-tomten i Duvnäs utskog (kommunens teknik-, drifts- och underhållsverksamhet). Utöver ovannämnda platser gavs även uppdraget att genomföra en bredare sökning inom kommunen för att utreda om ytterligare platser finns som skulle kunna tillgodose behovet. I denna sökning skulle även mark som kommunen skulle kunna förvärva alternativt teckna hyresavtal med en privat markägare, som kan tänka sig bygga ishallarna på sin fastighet, inkluderas. Utredningen skulle också redovisa konsekvenserna om ishallarna ligger kvar på Järlahöjden, i sitt befintliga läge eller annan plats inom området.

Övergripande utredning

För att hitta en ny lokalisering som skulle vara lämplig för två ishallar har ett flertal olika platser inom kommunen utretts översiktligt på en övergripande nivå. Efter genomförd utvärdering har enheterna tillsammans, utöver de fyra föreslagna platserna, identifierat ytterligare en lokalisering; Västra Järlahöjden.



Identifierade lokaliseringar

De fem identifierade platserna har analyserats utifrån markanvändning idag, bedömd markåtkomst (tid), planmässiga förutsättningar, alternativ markanvändning, markförutsättningar, påverkan på omgivande bebyggelse, närhet till kollektivtrafik, parkeringsplatser, kommunikationsstråk, kringytor, samverkan/samnyttjande med annan verksamhet/

yta och sammanvägd ekonomi (kostnad för utbyggnad av ishallarna jämfört med möjlig intäkt vid annan användning av marken). Föreningslivets synpunkter kring föreslagna placeringar av ishallarna har också inhämtats. Lokaliseringsutredningen utgår från en likvärdig omfattning på de nya ishallarna som dagens hallar.

Ishallarnas befintliga placering på Järlahöjden

Nacka bygger stad och Järlahöjden är ett stort utvecklingsområde som utgör en viktig del i hela utvecklingen av Centrala Nacka med närhet till tunnelbana och ny bussterminal. Det planeras och utreds hur möjligheterna för bostäder, kontor, utbildning, sporthallar, en simhall och fotbollsplaner i samspel med stadspark och infrastruktur ska inrymmas i stadsbilden. Utgångspunkten för utvecklingen av Järlahöjden är att ishallarna ska omlokaliseras då det är nödvändigt för att underlätta genomförandet av mötesplats Nacka, där tunnelbana och bussterminal byggs, och Parkkvarteren liksom möjligheten att bygga om Griffelvägen. I sammanhanget ska det särskilt noteras att den mark som ishallarna är placerade på idag ligger i direkt anslutning till den plats som ska inanspråkats för en påfartsramp från trafikplats Kvarnholmen, österut, till väg 222. Kostsamma förstärkningsåtgärder skulle behöva vidtas för ishallarna om de ligger kvar när påfartsrampen byggs och bedömningen är att det inte är lämpligt. Påfartsrampen beräknas påbörjas kring årsskiftet 2025/2026, vilket innebär att den västra ishallen skulle behöva rivas innan dess. Om ishallarna ligger kvar i sitt nuvarande läge kommer såväl strukturen för Järlahöjden som möjligheten till etappvis utbyggnad av Järlahöjden att påverkas. Tidsaspekten av en rivning kommer att beaktas och vara vägledande i det fortsatta arbetet.

Föreslagna lokaliseringar

Myrsjö sportcentrum

Fastigheten ägs av kommunen och är detaljplanerad för idrottsändamål. Platsen bedöms klara tidsmål om ny anläggning på plats till 2025 eftersom en detaljplan för ändamålet redan finns framtagen. Det finns driftsmässiga synergier med samlokalisering med simhall. Placeringen har lägst bedömd produktionskostnad av studerade alternativ, trots att kompensationsgrundläggning bedöms erfordras på grund av vattensjuk mark. Placeringen rankas lägst av föreningslivet då den inte ligger på Sicklaön och inte är centralt placerad, främst med hänsyn tagen till närhet för hockeygymnasiet.



Ovanstående bild visar aktuellt område inom detaljplan för Myrsjö sportcentrum, norr om Mensättravägen.

Det ska beaktas att det pågår ett projekt avseende funktionsupphandling av simhall vid Myrsjö sportcentrum där uppdraget är att etablera en simhall med möjlighet till ytterligare ytor för träning och rehab. Om ytterligare yta krävs utöver en normalstor simhall kommer två ishallar svårigen få plats utan att en omflyttning sker av befintlig rackethall och förskola.

Skurubrons västra fäste

Del av erforderlig mark som behövs för placering av två ishallar ägs av kommunen. Ny detaljplan för idrottsändamål krävs. Ytan är starkt begränsad av planerade dagvattendammar och vägar i samband med att ny Skurubro byggs och det krävs intrång på privatägda fastigheter för att få plats. Trafikverkets planering och arbeten med Skurubron har kommit så långt att det bedöms kostnadskrävande med ändringar. Produktionskostnaden bedöms hög med anledning av svåråtkomlig mark och ökade säkerhetskrav på byggnad med anledning av närheten till väg 222. Placeringen rankas lågt av föreningslivet då den inte ligger centralt på Sicklaön.



Ovanstående bild visar aktuellt område vid Skurubrons västra fäste, direkt norr om Värmdöleden.

Gamla Landsvägen

Begränsad del av erforderlig mark ägs av kommunen. En detaljplan (2021) för bostäder med erhållna byggrätter har nyligen vunnit lagakraft och en markanvisning med ingångna tomträttsavtal har genomförts. Platsen är därmed redan ianspråktagen för uppförande av nya bostäder och inte aktuell för placering av ishallar.



Ovanstående bild visar aktuellt område invid Gamla Landsvägen direkt söder om Värmdöleden.

TDU-tomten (Teknik, drift och underhåll i Duvnäts utskog)

Fastigheten ägs av kommunen. Det krävs en ny detaljplan för idrottsändamål på platsen, vilket påverkar möjligheten att klara tidsmålet om ny anläggning på plats till 2025. Ytan rymmer två ishallar och har goda förutsättningar för expansion samt lämnar även yta för annan verksamhet. Tidiga studier visar att det även går att yteffektivisera verksamheten för TDU och därmed inrymma såväl ishallar som TDU på platsen. Produktionskostnaden bedöms normal men befärad markförorenningar kan medföra saneringskostnader. Möjlig alternativmarkanvändning för bostäder har utretts på TDU-tomten, vilket kan ge ett byggrättsvärde om cirka 80-150 miljoner kronor. Placeringen rankas lågt av föreningslivet då den inte ligger centralt på Sicklaön.



Ovanstående bild visar aktuell fastighet som inrymmer kommunens drift och underhållsverksamhet i Duvnäts Utskog.

Västra Järlaböjden

Fastigheten ägs av kommunen och är centralt placerad på Sicklaön. En ny detaljplan krävs då endast delar av fastigheten är detaljplanerad för allmänt ändamål. Placering av ishallarna kräver rivning av delar av gymnasiet men kan möjliggöra samnyttjande med andra välfärdsbehov (gymnasielokaler), parkering med mera. Placeringen kan leda till bullerdämpning i delar av Birkaområdet men kan också komma att medföra visuell påverkan på närliggande villafastigheter. Produktions- och driftskostnaderna bedöms höga i jämförelse med övriga studerade alternativ med anledning av topografin liksom anläggningens möjliga utformning. Platsen har en alternativ markanvändning för lokaler och eventuellt bostäder, vilket kan ge ett byggrättsvärde på cirka 100-200 miljoner kronor. Placeringen rankas högst av föreningslivet då den är centralt placerad och ligger nära hockeygymnasiet.



Ovanstående bild visar aktuellt område på Västra Järlahöjden, direkt väster om Gymnasiet och söder om Värmdöleden.

Sammanvägd bedömning och rekommendation

Marken på Järlahöjden är begränsad och ur ett stadsbyggnadsperspektiv gäller det att prioritera och göra avvägningar vid utveckling av området för att skapa ett attraktivt stadsliv. Ishallar utgör i regel en stor sluten byggnadsvolym som inte bidrar till en tilltalande stadsmiljö vilket talar för en mer perifer placering. Samtidigt finns det synergier med en centralare placering utifrån ett föreningsändamål och allmänhetens tillgång till ishallar. Utifrån detta och med beaktande av de fakta som presenterats ovan under respektive lokalisering bedöms möjliga lägen för ny placering av ishallar till Myrsjö sportcentrum, TDU-tomten och Västra Järlahöjden.

Placering vid Myrsjö sportcentrum är mer fördelaktigt utifrån ett ekonomiskt perspektiv, både produktionsmässigt och med beaktande av en intäkt för alternativ markanvändning. Tidsmässigt är detta det enda alternativet som möjliggör en nybyggnation innan 2025. En placering av ishallar på Myrsjö sportcentrum kan dock inte ske med mindre än att en flytt av rackethallen och förskolan sker då den tilltänkta simhallen i annat fall inte får plats. Föreningslivet ser inte placeringen som önskvärd, då den inte ligger på Sicklaön. Detta sammanvägt gör att platsen inte bör utredas vidare.

TDU-tomten är relativt fördelaktig utifrån ett ekonomiskt perspektiv, både produktionsmässigt och med beaktande av en alternativ markanvändningsintäkt. Det kan dock tidsmässigt bli svårt att få tillstånd en nybyggnation innan 2025 då ett detaljplanearbete, omflyttning av befintliga verksamheter och en eventuell sanering behöver ske. Platsens förutsättningar med relativt plana och stora ytor gör dock TDU-tomten fortsatt intressant att utreda vidare för nya ishallar.

Placeringen på Västra Järlahöjden är minst fördelaktig utifrån ett ekonomiskt perspektiv, både produktionsmässigt och med beaktande av en alternativ markanvändningsintäkt. Tidsmässigt är en placering här svår då det kräver ny detaljplan samt att ersättningslokaler för annan välfärdsverksamhet behöver säkerställas. En placering här bör ses tillsammans med utvecklingen av hela Järlahöjden där gymnasiet ligger kvar, med undantag från det västra lamellhuset, och där plats för nya bostäder, verksamheter, välfärdsfastigheter, idrott och infrastruktur ska skapas. Den omfattande stadsutveckling som planeras på Järlahöjden

innebär samverkan mellan många olika aktörer och kräver en noggrann planering över tid för att hantera alla de beroenden som finns mellan olika delprojekt i området. En central placering på Sicklaön är det främsta önskemålet från föreningslivet och gagnar även allmänhetens tillgång till ishallar, vilket talar för en placering på Västra Järlahöjden.

Det finns därmed för- som nackdelar med alla tre förslagen och val av fortsatt inriktning beror på såväl ekonomiska, tids- och genomförandemässiga samt rent praktiska aspekter. Om befintliga ishallar måste rivas senast 2025 är endast Myrsjö sportcentrum ett alternativ. Tidsaspekten måste i detta fall ses tillsammans med behovet av en ny simhall i Myrsjö vilket gör att platsen inte är möjlig. Om en förskjutning i tid är möjlig alternativt om en fördröjning av planerade påfartsramper intill befintliga ishallar kan accepteras kan dock såväl TDU-tomten som Västra Järlahöjden vara aktuella. Sammantaget föreslås därmed ett fortsatt parallellt utredningsarbete ske för de två senare placeringarna, TDU-tomten och Västra Järlahöjden.

Ekonomiska konsekvenser

Ett inriktningsbeslut för ny placering av två ishallar får i sig inga ekonomiska konsekvenser. En omlokalisering av ishallarna från Järlahöjden är dock en konsekvens av de stadsbyggnadsprojekt som pågår inom Järlahöjden. Produktionskostnaderna för placering av ishallar inom de olika alternativen är relativt likvärdiga och varierar mellan 250 och 300 miljoner kronor, inklusive kostnader för till exempel ersättningslokaler och evakuering av befintliga verksamheter. Alternativ markanvändning på föreslagna platser varierar från 10 till 200 miljoner kronor beroende på nuvarande detaljplan för idrottsändamål vid Myrsjö sportcentrum eller möjlighet att bygga bostäder och/eller lokaler på TDU-tomten alternativt Västra Järlahöjden.

Konsekvenser för barn

Barn och ungdomar är en prioriterad målgrupp för kommunens fritidsverksamhet. Planering av framtida idrottsanläggningar såsom omlokalisering och byggnation av nya ishallar tar hänsyn till barn och ungdomars behov av idrotts- och fritidsaktiviteter.

Therese Alvé
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Christina Gerremo
Tf enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad