

Nya Nacka stad

9 oktober 2014

Thomas Hellström

UPPDRAG

Nacka stad planerar för ca 14 000 bostäder (ca 30 000 inv) och 10 000 nya arbetsplatser.

Ambitionen är att staden ska vara "Nära och Nyskapande". Området planeras att få tre t-banestationer, i Sickla, i Järla samt i Nacka centrum, som dessutom kan få en uppgång mot Nacka strand.

1. Dels skall NIRAS räkna, dvs hur mycket handel och service kan det bli. **Avsnitten om ytor är i röd text.**
2. Dels skall vi se på hur vi kan skapa bra "stadskärnor".

Detta ska ske mitt emellan två starka handelsplatser (Sickla och Forum). Horisontår är 2025/2030.

Sammanfattande slutsatser

The power of ten – det är många aktiviteter på samma plats som skapar en levande stad

T ex

1. Park
2. Lekplats
3. Krog
4. Café
5. Dagligvarubutik
6. Förskola
7. Skola
8. Gym
9. Apotek

10. Vård

11. Kultur

12. Evenemang på torget

13. Frisör/skönhetssalong/

14. Skräddare/kemtvätt

Här kom vi upp i fjorton. Allt bör stödja platsen, dvs ligga så nära som möjligt! The power of ten är ett huvudskäl till att vissa platser lever – och andra inte.

Nacka Forum/Nacka centrum

Marknadsunderlaget växer med de planerade bostäderna.

Troligen inte någon stor utbyggnad av handel och service innan planerna för bostäderna blir konkreta (NIRAS bedömning).

Det kan bli några nya små restauranger i sollägen och där det är bra flöden.

Totalt några hundra kvm. Det kan utredas vidare när vi kan se hur nya kvarter och stråk utformas. Motsvarar ca 20 årsarbeten=25 arbetstillfällen.

På lång sikt när alla bostäderna är klara i centra Nacka kan försäljningen i Nacka öka med flera hundra miljoner kr. Då kan det bli aktuellt med en viss utbyggnad av Nacka Forum. Även andra delar av Nacka samt Värmdö ökar ju också i befolkning. Totalt på sikt kanske 100-150 årsarbeten + kontoren.



Nacka Strand

4 000 invånare år 2025 + arbetande

Underlag för ett litet stadsdelscentrum. Samverka med sjöfronten.

50 Mkr dagligvaror år 2025 (ca 1 000 kvm)

10 nya Mkr restaurang (ca 250 nya kvm)

Gym (SATS finns redan)

Frisör (finns redan)

Lekplats och park

Förskolor/skolor

Vård

Mässa, hotell, bank mm finns redan

**Totalt 1 250 nya kvm handel och
Restaurang. Dessutom vård, skolor mm.**

Motsvarar ca 20 årsarbeten=25 arbetstillfällen.

"Restaurang- och fikautbud skulle gärna få vara större, särskilt nere vid vattnet. Livsmedelsaffär saknas, men antar att det beror på att det är mest företag och inte så många boende där."



Lokaler i bottenvåningarna utmed Augustendalvägen, här under arkaden, bidrar till ett aktiverat och levande gaturum

Järla

Järla Sjö, Ekudden och del av Talliden har ca 4 000 invånare idag + förtätning med 300 lägenheter samt arbetande.

60 Mkr dagligvaror 2025. **Ca 1 200 kvm, mer om någon vill satsa hårt.**

20 Mkr restaurang inkl nuvarande. **Kanske 250 nya kvm.**

Gym. Det finns troligen marknad. Järla har inget gym. **Ca 500 kvm.**

Frisör **50 kvm.**

Apotek. Kanske. **Ca 200 kvm i så fall.**

Skräddare/kem/sko/nyckel. **50 kvm**

Lekplats

Park

Arbetsplatser för lokala företag/förskola/skola/vård

Underlag för ett stadsdelscentrum med livsmedel, någon ny krog/hämtmat, gym mm. 2 000-2 500 kvm + kommunal service.

Samla verksamheterna vid t-banan. Se Power of ten.

Motsvarar ca 40 årsarbeten=50 arbetstillfällen + lokala mindre kontor.

Sickla

Den nya staden ökar förstås underlaget och investeringsutrymmet för Sickla köp kvarter. Det är en chans för fastighetsägarna och kommunen att tillsammans utveckla stadens kvaliteter i och kring dessa mötesplatser.

Atrium Ljungberg vill på sikt bygga om de äldre centrala husen och lägga bostäder och kontor ovanpå handeln.

Man vill även bygga handel, bostäder mm på den nuvarande markparkeringen. Parkeringen grävs ned. Man vill förena modern handel med gatuliv.

Det blir nog inte så stora nya ytor för handel, däremot kommer man på sikt att förädla ytor som nu är volymhandel, bedömer NIRAS. Försäljningen kan öka med ett par hundra Mkr.

Ett par nya restauranger kan det bli. Totalt ca 400 kvm bedömer NIRAS. De bästa lägena är i solläge vid t-banan vid Alphyddevägen (om det blir en uppgång där) och vid Järlaleden/Planiavägen i solläge (i det nya bostadsområdet, detta bör utredas vidare).

Totalt kan det i hela Sickla bli 100-150 årsarbeten=150-200 arbetstillfällen i handel och service plus kontorsarbetande.

8 000 arbetsplatser

NIRAS antar 20 kvm BTA per anställd. Det ger ca 160 000 kvm. Här antar vi kontorshus med en byggnadsyta på 2 500 kvm inkl en ljusgård i mitten på 500 kvm. BTA per plan 2 000 kvm. Varje hus har fyra våningsplan, dvs vi får ut 8 000 kvm per hus.

20 hus ger 160 000 kvm.

Kan man bygga fler och mindre kontorshus?

Ju länge man går ned från 1 500 - 2 000 kvm per plan desto mer begränsad blir marknaden. Företagen som hyr vill helst ha sina ytor i ett plan.

Av noderna bedömer NIRAS att Sickla är det bästa kontorsläget också i framtiden, följt av Nacka centrum och därefter Järla.

Värmdövägen

Värmdövägen kan bli en stadsgata med tre noder (i denna del av Nacka): Sickla; Järla och Nacka centrum. I två av noderna finns redan, mycket bostäder, handel, service och en del kontor.

I Järla finns bostäder, och ett par serveringar och kontor. När Järla får t-bana finns det enligt NIRAS bedömning underlag för ett mindre stadsdelscentrum.

Mellan noderna bedömer NIRAS att underlaget för handel och restauranger är litet, det är bättre både för de boende och för näringslivet att besöksintensiva verksamheterna koncentreras till noderna.

Verksamheter som kan passa på stadsgatan mellan noderna är företag som inte kan betala centrumhyror och som inte får plats där t ex små/medelstora inredningsbutiker, gym, och olika hantverkare som har nytta av skyltfönster, t ex möbeltafetserare. Dessa verksamheter behöver fortfarande kundflöden, dvs de ligger gärna nära (men inte i) noderna.

De behöver kantstensparkeringsplanering. Planera för det. Samtidigt är det centralt att trafikrytmen är lugn så att gatan blir trivsamt att röra sig på.

Grönt stråk Sickla-Järsla

Det finns goda förutsättningar för ett attraktivt grönt stråk från Sickla utmed Järlaleden, förbi Järsla och upp mot Nacka centrum. Här har kommunen redan goda idéer.

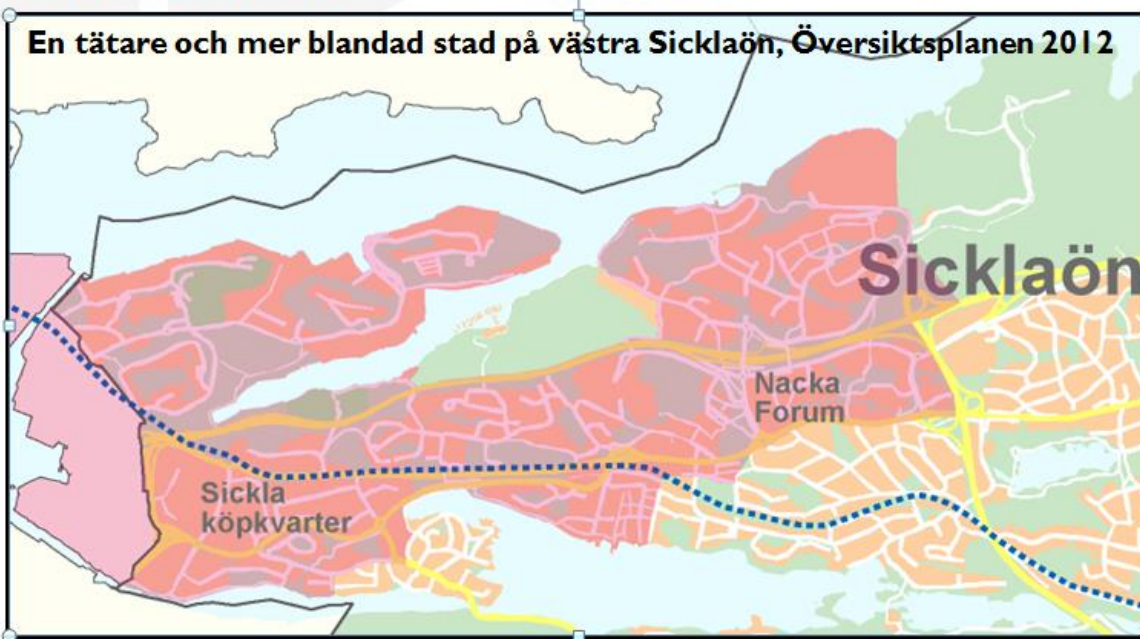
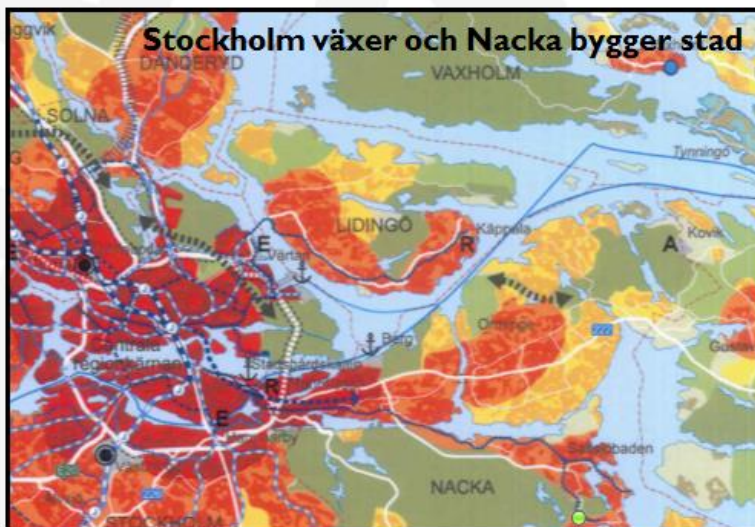
Om vi kan skapa ett attraktivt promenadstråk kommer det att kunna stärka våra tre noder. Särskilt den minsta noden, Järsla, kommer att vinna på det. Konkret kan det innebära att man på sin trevliga promenad stannar till i Järsla på det mysiga cafét som bör finnas där. Eller tittar in på Stalands.

Var kommer t-baneuppgångarna?

Starkast flöden för handel, service mm får man om man bara har en uppgång per station. Men det är oftast inte önskvärt av andra skäl, främst tillgängligheten för boende och arbetande.

Denna fråga är central för hur nya verksamheter skall kunna fungera i den nya staden. När vi vet mer om hur planeringen ser ut för uppgångarna, kan vi säga mer om goda lägen för handel, service, kontor mm.

Huvudutredning



Västra sicklaön år 2030

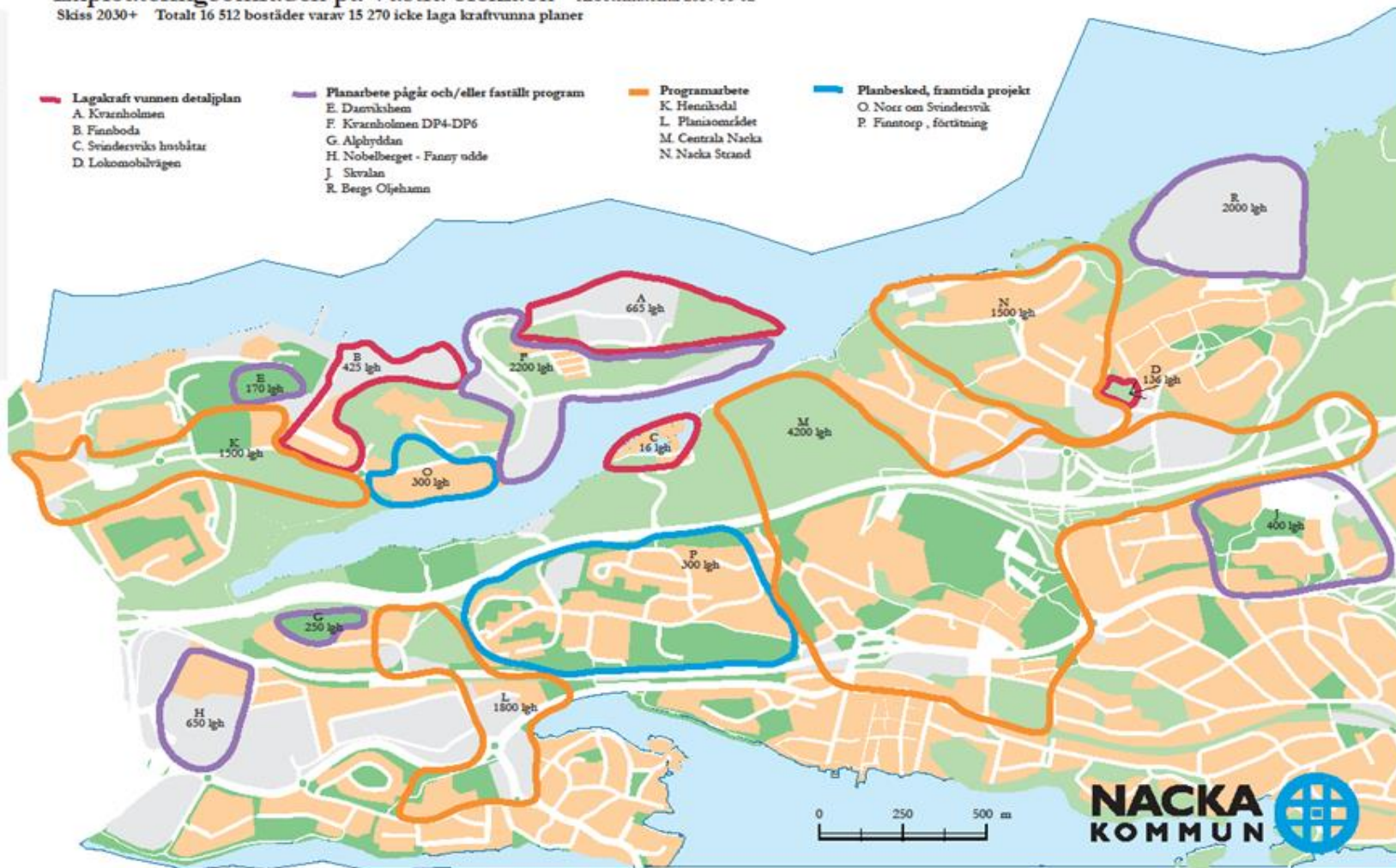
- 14 000 nya bostäder, 10 000 arbetsplatser
- 21 000 → 50 000 nackabor



Exploateringsområden, antal bostäder

Exploateringsområden på Västra Sicklaön Arbetsmaterial 2014-06-02

Skiss 2030+ Totalt 16 512 bostäder varav 15 270 icke laga kraftvunna planer



Stadsdelscentra år 2025

På utdöende eller en framgångsfaktor?

Under många år var stadsdelscentra en krisbransch. I de stora städerna ser vi nu ett trendbrott. Den viktigaste drivkraften är tiden.

Många människor kan inte eller vill inte gå/cykla/resa mer än några minuter för vardagsbehov som dagligvaror, restaurangbesök eller träning. I varje fall inte alltid.

Definition: Ett stadsdelcentrum nås inom 5-7 minuter, om man inte naturligen passerar förbi.

Stadsdelscentra på 50- och 60-talen

De hade livsmedel, kläder, skor mm.

Nu är kärnan restauranger, friskvård, vård och ibland utbildning. Och dagligvaror förstås. E-handeln kommer att ta omsättning inom dagligvaruhandeln, men knappast dominera marknaden.

Denna trend mot det lokala kommer snarast förstärkas fram till år 2025-2030.

För shopping kommer stora köpcentra och city att dominera även år 2025, tillsammans med e-handeln.

Utformningen – en utmaning

En modern matbutik kräver 1 000-2 000 kvm och ett rationellt varumottag.

Samtidigt vill vi gärna ha fronten mot ett trevligt stadstorg med uteserveringar i solläge.

T-bana, cykel och gående svarar för huvudelen av omsättningen.

Men det behövs parkering också. Minst 30 p-platser för en matbutik på 1 500 kvm, om vi har t-bana och många bostäder inom ca 300 meter.



Liljeholmskajen



Planerat torg i Ursvik. Strategisk Arkitektur.



*En stadskärna behöver inte vara så stor för att uppfattas som trivsamt
(tänk bort huset i bakgrunden och se på torghandeln)*

Fler matbutiker bostadsnära

Vi ser en tydlig trend när det gäller etableringen av nya stadsdelsbutiker (livsmedel).

I en färsk sammanställning är det 55-60 butiker av 71 som ligger centralt eller i en stadsdel. Även om vi tar hänsyn till att de externa etableringarna är större, hamnar huvuddelen av omsättningen centralt.

I Stockholms län är det bara i Veddesta (Willys) och Barkarby (Ica Maxi) där vi ser en extern etablering. I Barkarby byggs det dessutom bostäder (Barkarbystaden).

Kartläggningen avser om- och nyetableringar år 2014 och framåt (ICA-nyheter 29 aug 2014).

The power of ten – det är många aktiviteter på samma plats som skapar en levande stad

T ex

1. Park
2. Lekplats
3. Krog
4. Café
5. Dagligvarubutik
6. Förskola
7. Skola
8. Gym
9. Apotek
10. Vård
11. Kultur
12. Evenemang på torget
13. Frisör/skönhetssalong/
14. Skräddare/kemtvätt

Här kom vi upp i fjorton. Allt bör stödja platsen, dvs ligga intill! The power of ten är ett huvudskäl till att vissa platser lever – och andra inte.

Prognos år 2025. Boende

30 000 personer köper mat för 1 000 Mkr, varav ca 300 Mkr nära bostaden (E-handeln kan ta minst 10 %, dock distribueras en del via butik).

De äter/hämtar på restaurang etc för ca 800 Mkr, varav 150 Mkr nära bostaden (i förort).

Arbetande

10 000 arbetande köper mat för 30 Mkr och äter/hämtar på restaurang för upp mot 100 Mkr nära arbetet.

Totalt från boende och arbetande 330 Mkr dagligvaror och 150 Mkr restaurang, *om det finns ett bra utbud i stadsdelarna.*

Gymmarknaden för 30 000 + 10 000 personer är 30-40 Mkr varav kanske 20 Mkr är lokal.

Många intressen i en nod

En del intressen drar isär...

Vem håller ihop helheten?

Lokaler i "alla" bottenvåningar? De med starka flöden passar bra för handel, service, restaurang, etc. Men även kontor vill ha starka flöden.

Slutsats: I varje stadsdel brukar det vara en eller två gator eller noder som har tillräckligt starka flöden för handel och service. Det är förstås viktigt att veta vilka lägen som "bär" innan kommunen sätter skullkrav i gatuplan.

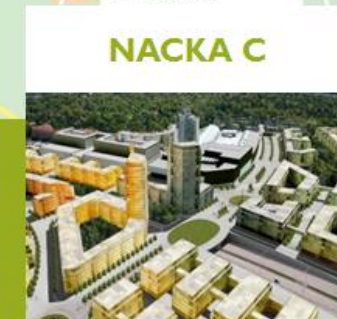
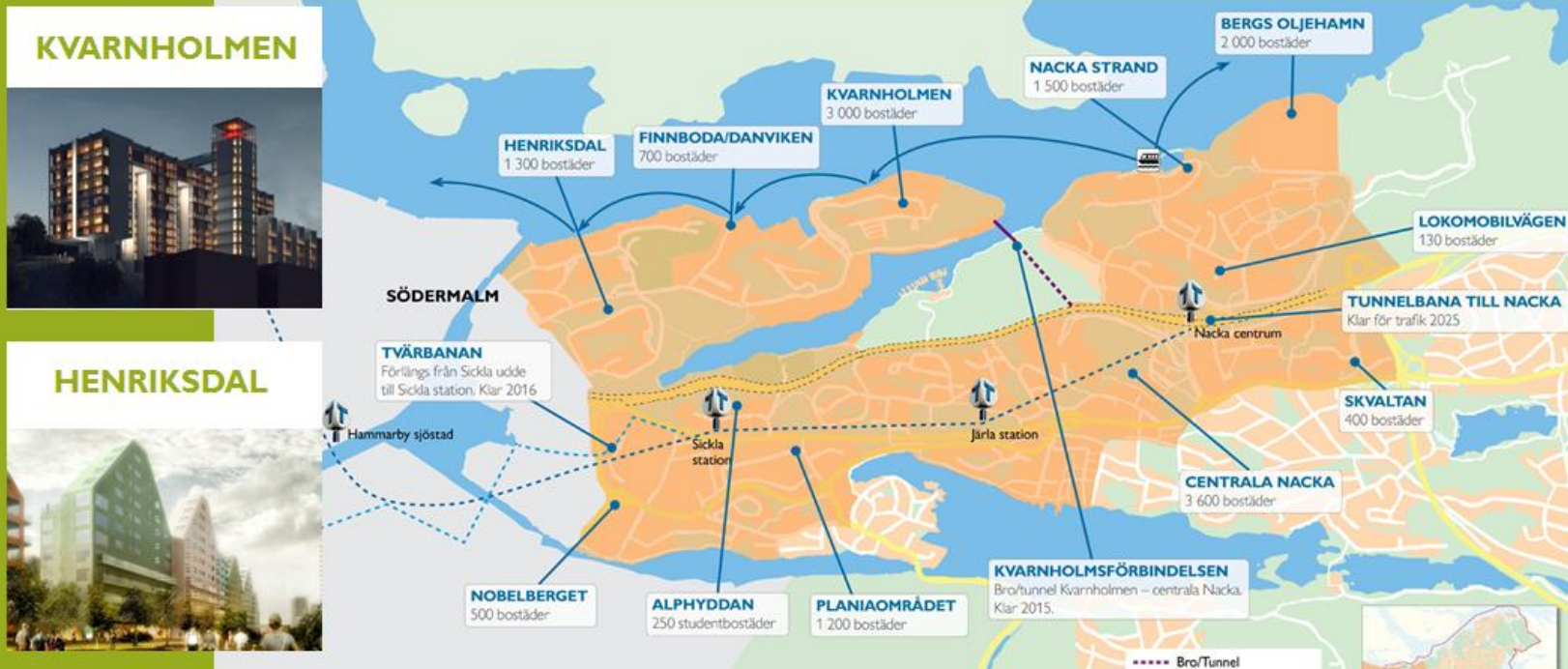
Var kommer t-baneuppgångarna?

Starkast flöden för handel, service mm får man om man bara har en uppgång per station. Men det är oftast inte önskvärt av andra skäl, främst tillgängligheten för boende och arbetande.

Denna fråga är central för hur nya verksamheter skall kunna fungera i den nya staden. När vi vet mer om hur planeringen ser ut för uppgångarna, kan vi säga mer om goda lägen för handel, service, kontor mm.

HÄR BYGGER NACKA STAD

Utbyggd tunnelbana, 14 000 nya bostäder, 10 000 arbetsplatser gör västra Sicklaön till en levande stadsdel där det är attraktivt att leva, verka och bo.



Stadsdelarna

Nacka Centrum

Järla

Sickla

Kvarnholmen/Finnboda/Henriksdal

Nacka Strand

Nacka Forum/Nacka centrum

Marknadsunderlaget växer med de planerade bostäderna. Troligen inte någon stor utbyggnad av handel och service innan planerna för bostäderna blir konkreta (NIRAS bedömning).

Det kan bli några nya små restauranger i sollägen och där det är bra flöden. Totalt några hundra kvm. Det kan utredas vidare när vi kan se hur nya kvarter och stråk utformas.

Motsvarar ca 20 årsarbeten=25 arbetstillfällen.

På lång sikt när alla bostäderna är klara i centra Nacka kan försäljningen i Nacka öka med flera hundra miljoner kr. **Då kan det bli aktuellt med en utbyggnad.** Även andra delar av Nacka samt Värmdö ökar ju också i befolkning. Totalt på sikt kanske det motsvarar 100-150 årsarbeten + kontorsarbetande.



Forumvägen med torget. Power of ten?



Koppling idag från stadshuset till Forum



Vikdalsvägen i framtiden? Utkast från Unibail-Rodamco

Nacka Strand

4 000 invånare år 2025 + arbetande

Underlag för ett litet stadsdelscentrum. Samverka med sjöfronten.

50 Mkr dagligvaror 2020-2025 (ca 1000 kvm)

10 Mkr restaurang (ca 250 nya kvm)

Gym (SATS finns redan)

Frisör (finns redan)

Lekplats och park

Förskolor/skolor

Vård

Mässa, hotell, bank mm finns redan

Totalt 1 250 nya kvm handel och Restaurang. Dessutom vård, skolor mm.

Motsvarar ca 20 årsarbeten = 25 arbetstillfällen.

"Restaurang- och fikautbud skulle gärna få vara större, särskilt nere vid vattnet. Livsmedelsaffär saknas, men antar att det beror på att det är mest företag och inte så många boende där."



Lokaler i bottenvåningarna utmed Augustendalvägen, här under arkaden, bidrar till ett aktiverat och levande gaturum

Järla

Järla Sjö, Ekudden och del av Talliden har ca 4 000 invånare idag + förtätning med 300 lägenheter samt arbetande.

60 Mkr dagligvaror 2025. **Ca 1 200 kvm, ev. mer om någon vill satsa hårt.**

20 Mkr restaurang inkl nuvarande. **Kanske 250 nya kvm.**

Gym. Det finns troligen marknad. Järla har inget gym. **Ca 500 kvm.**

Frisör **50 kvm.**

Apotek. Kanske. **Ca 200 kvm i så fall.**

Skräddare/kem/sko/nyckel. **50 kvm**

Lekplats och park

Arbetsplatser för lokala företag/förskola/skola/vård

Underlag för ett stadsdelscentrum med livsmedel, någon ny krog/hämtmat, gym mm. 2 000-2 500 kvm + kommunal service.

Samla verksamheterna vid t-banan. Se Power of ten.

Motsvarar ca 40 årsarbeten = 50 arbetstillfällen + lokala mindre kontor.



Handel finns redan i Järla. T-baneuppgång?



Järla station



*Järla station mot Värmdövägen. T-baneuppgång
vid nya stadsgatan?*

Sickla

Den nya staden ökar förstås underlaget och investeringsutrymmet för Sickla köp kvarter. Det är en chans för fastighetsägarna och kommunen att tillsammans utveckla stadens kvaliteter i och kring dessa mötesplatser.

Atrium Ljungberg vill på sikt bygga om de äldre centrala husen och lägga bostäder och kontor ovanpå handeln.

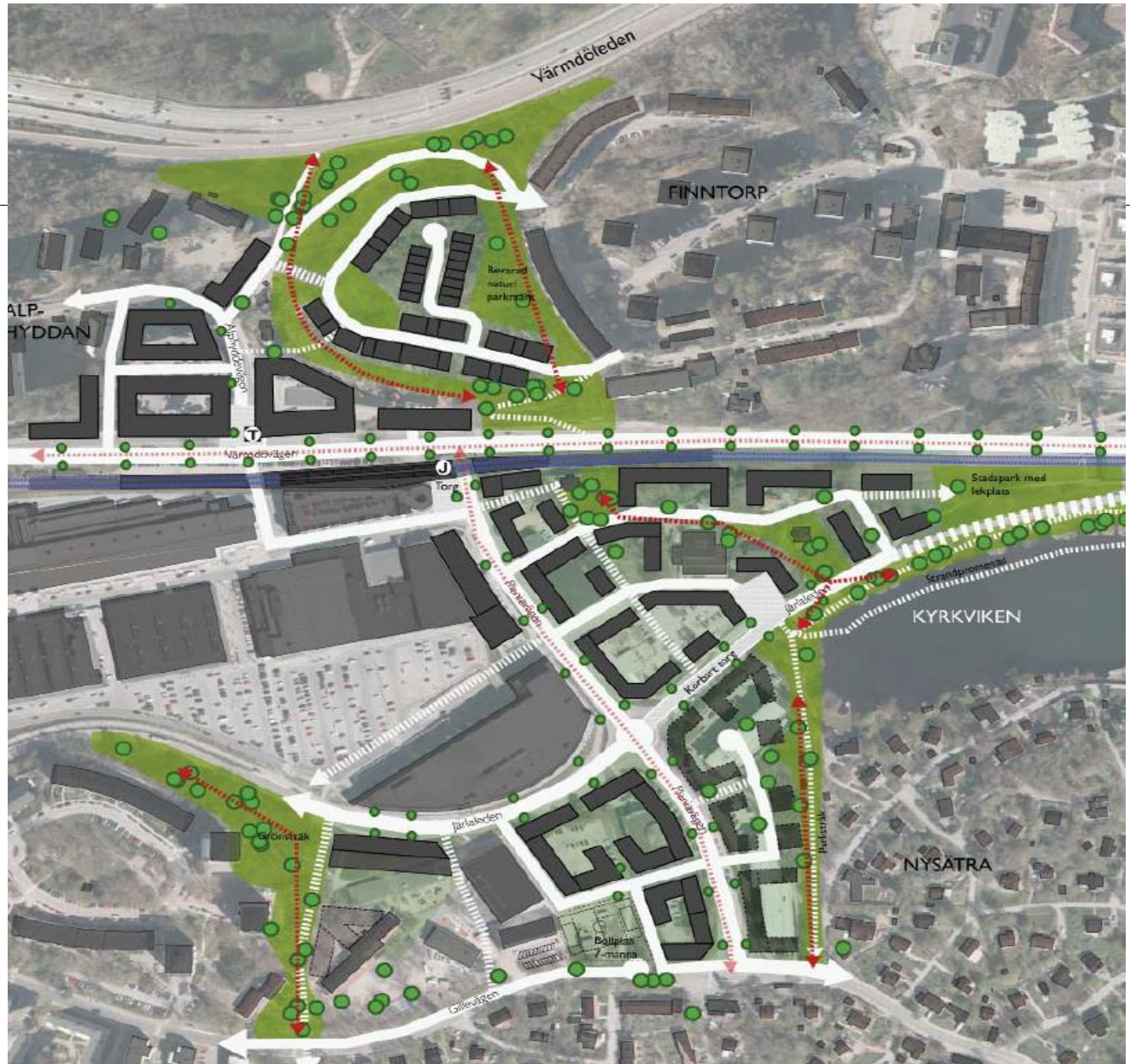
Man vill även bygga handel, bostäder mm på den nuvarande markparkeringen. Parkeringen grävs ned. Atrium Ljungberg vill förena modern handel med gatuliv i Sickla.

Det blir nog inte så stora nya ytor för handel, däremot kommer man att förädla ytor som nu är volymhandel, bedömer NIRAS. Försäljningen kan öka med ett par hundra Mkr enbart genom förädlingen.

Ett par nya restauranger kan det bli utanför Köp kvarteren. Totalt ca 400 kvm bedömer NIRAS. De bästa lägena är i solläge vid t-banan vid Alphyddevägen (om det blir en uppgång där) och vid Järtaleden/Planiavägen i solläge (i det nya bostadsområdet, detta bör utredas vidare).

Totalt kan detta i hela Sickla ge 100-150 nya årsarbeten = 150-200 arbetstillfällen i handel och service. Nya kontorsarbetande tillkommer.

Sickla
Alphyddan
Finntorp





Alphyddan några meter från Nacka Station



Illustrationen visar vy från Värmdövägen, med ny bebyggelse, tunnelbaneentré vid korsningen Alphyddevägen samt en upphöjd Saltsjöbana (White Arkitekter).



En entré att ta hand om

Värmdövägen

Värmdövägen kan bli en stadsgata med tre noder (i denna del av Nacka): Sickla, Järla och Nacka centrum. I två av noderna finns redan mycket bostäder, handel, service och en del kontor.

I Järla finns bostäder, och ett par serveringar och kontor. När Järla får t-bana finns det enligt NIRAS bedömning underlag för ett mindre stadsdelscentrum.

Mellan noderna bedömer NIRAS att underlaget för handel och restauranger är litet, det är bättre både för de boende och för näringslivet att besöksintensiva verksamheterna koncentreras till noderna.

Verksamheter som kan passa på stadsgatan mellan noderna är företag som inte kan betala centrumhyror och som inte får plats där t ex små/medelstora inredningsbutiker, gym, och olika hantverkare som har nytta av skyltfönster, t ex möbeltafetserare. Dessa verksamheter behöver fortfarande kundflöden, dvs de ligger gärna nära (men inte i) noderna.

De behöver kantstensparkeringsplanering. Planera för det. Samtidigt är det centralt att trafikrytmen är lugn så att gatan blir trivsamt att röra sig på.



Värmdövägen är både en kommunikationsled och en barriär

Grönt stråk Sickla-Järla-Nacka centrum

Det finns goda förutsättningar för ett attraktivt grönt stråk från Sickla utmed Järlaleden, förbi Järla och upp mot Nacka centrum. Här har kommunen redan goda idéer.

Om vi kan skapa ett attraktivt promenadstråk kommer det att kunna stärka våra tre noder. Särskilt den minsta noden, Järla, kommer att vinna på det. Konkret kan det innebära att man på sin trevliga promenad stannar till i Järla på det mysiga café som bör finnas där. Eller tittar in på Stalands.

Övergripande strukturplan KS feb 2014





Skiss delområde B: möjlig placering av gata och bebyggelse i förhållande till natur och befintlig bebyggelse. Möjligt antal våningar anges på respektive byggnad.

Skiss för nya bostäder vid Sickla



Stranden mittemot. En naturlig tillgång för stråket.



Perspektivet visar en möjlig utformning av ny strandpromenad längs Kyrkvikens norra sida. Viktigt är att utformningen sker med hänsyn till befintliga naturvärden samt med höga gestaltningsmässiga ambitioner. (Sweco)

Kvarnholmen, Finnboda och Finnberget

Kvarnholmen, Finnboda och Finnberget får ca 8 000 invånare (ca 1 400 år 2013) + arbetande.

100 Mkr dagligvaror 2020-2025. **Ica Nära kommer i Finnboda 2015.**

Slutsats: Stadsdelscentret i Kvarnholmen kan bli en "stadskärna"
30 Mkr restaurang. 4-5 krogar/hämtmat inkl de (bra) som finns

Gym

Apotek?

Frisör

Lekplats

Park

Arbetsplatser/förskola/skola

Vård