

2016-11-04

TJÄNSTESKRIVELSE
AFN 2016/104

Arbets- och företagsnämnden

Yttrande över detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet

Förslag till beslut

Arbets- och företagsnämnden antar yttrande enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 4 november 2016.

Arbets- och företagsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

Sammanfattning

Arbets- och företagsnämnden har fått möjlighet att lämna synpunkter över detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet. Nämnden yttrar sig i frågor som rör behov av bostäder för sociala behov och hur näringslivets möjlighet att bedriva befintliga verksamheter eller om nytutveckling för näringslivet möjliggörs.

Området beräknas kunna inrymma cirka 600 bostäder i flerbostadshus fördelade på fyra kvarter. Kvarteren i planområdet är markanvisade både för hyresrätter och bostäder med fri upplåtelseform. Det finns en intention mellan kommunen och fastighetsägare om förhyrning av bostäder för att tillgodose nämndens behov av bostäder i nordöstra kvarteret. Dialog med fastighetsägaren om differentierad byggstandard är ett önskemål liksom förslag om att vissa lägenheter i området kan byggas så att de har en uthyrningsbar del gärna med separat entré. Kommunen eftersträvar att byggherrarna ska tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser för personer som står långt från arbetsmarknaden under byggtiden

Bebyggelsen ska ha lokaler för verksamheter i markplan mot angränsande gator, lokaler ska prioriteras särskilt mot gatorna Värmdövägen och Vikdalsvägen, totalt rör det sig om cirka 8000 kvadratmeter.

Som helhet bedöms detaljplanen medföra positiva konsekvenser i och med att många bostäder, varav ett stort antal hyresrätter, tillförs i ett centralt läge med närhet till service och kommunikationer. Behovet av bostäder för målgrupper som har svårt att ta sig in på den öppna bostadsmarknaden och nyanlända invandrare med uppehållstillstånd kan därmed tillgodoses i detta område. Möjligheten finns för föreningsliv att hyra lämpliga lokaler för att

driva olika verksamheter. God integration gynnas av ett stort utbud av aktiviteter för alla målgrupper. Verksamhetslokaler i bottenplan är positivt liksom att planer finns för bostäder och bokaler, vilket skapar en ny möjlighet för att kunna kombinera affärsverksamhet med boende.

Ärendet

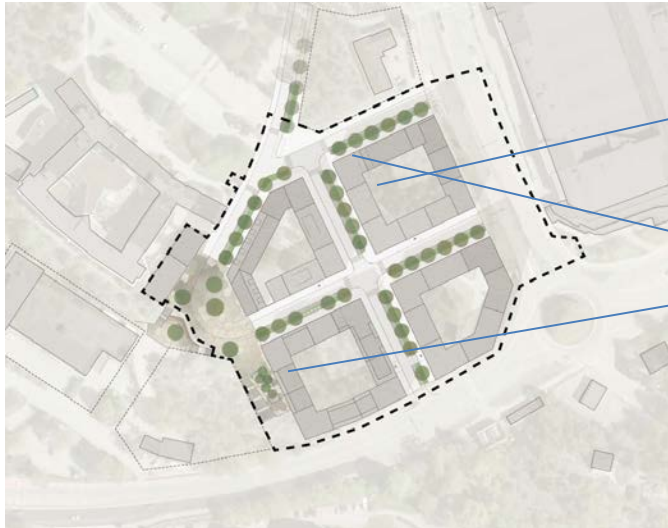
Detaljplanen i korthet

Ett förslag till detaljplaneprogram har upprättats för Nya gatan, stadshusområdet. Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka. Nacka stad är benämningen på det nya och täta området som skapas på västra Sicklaön där planen ingår. Detaljplanen berör området mellan Nacka stadshus och Nacka Forum. Det är ett område som är obebyggt och innehåller mestadels naturmark i bergig terräng, befintlig infrastruktur och grusytor.

Området beräknas kunna inrymma cirka 600 bostäder i flerbostadshus fördelade på fyra kvarter. Bebyggelsen ska ha lokaler för verksamheter i markplan mot angränsande gator, lokaler ska prioriteras särskilt mot gatorna Värmdövägen och Vikdalsvägen, totalt rör det sig om cirka 8000 kvadratmeter. På två platser tillåts bostäder och bokaler i entréplan. Sådana bostäder ska utformas med en direktentré och möjlighet till utåtriktad verksamhet i kombination med bostadsyta och kallas därför bokaler. En föreslagen byggnad invid Nacka stadshus i planområdets västra del där kontorsändamål och viss utbildnings-, kultur- och fritidsverksamhet medges.



Översiktsbild från detaljplaneprogram för Centrala Nacka med detaljplanområdet markerat.



Område markanvisat för hyresrätter

Möjlig placering av bokaler = en bostad med en direktentré och möjlighet till utåtriktad verksamhet.

Illustrationsbild över förslaget med de fyra kvartererna. I västra delen finns byggnaden är byggnaden närmast stadshuset.

Kvartererna i planområdet är markanvisade både för hyresrätter och med fri upplåtelseform. Det nordöstra kvarteret är markanvisat under förutsättning att framtida bostäder upplåts med hyresrätt. Där finns tankar på att delvis inrymma seniorbostäder med aktivitetslokaler i bottenvåningen vilket kan ge en mångfald och fler sociala kvalitéer till området.

I planområdets västra del, vid stadshusets södra fasad, ansluter en promenadväg med befintlig vegetation. Detta grönstråk, som ligger utanför planområdet, ska bevaras och utgöra en viktig koppling västerut mot Eklidens skola och en planerad gång- och cykelväg ner mot Järla skolväg. Alla befintliga träd kommer att tas bort och ersättas med nya och gårdarna ska vara planterade och ha en grön karaktär. I stadsparken i direkt anslutning till planområdet planeras plats för lek och rekreation.



Programillustration för Vikdalsvägen
 Bild: White arkitekter



Bostadshus, fasad mot Vikdalsvägen
 Bild: Kirch och Dereka Arkitekter



Illustration över torgyta framför byggnad närmast stadshuset Bild: Rotstein arkitekter

Planen innehåller förslag om ett torg i sydvästra området. På platsen sammanstrålar fem olika riktningar, två gator, två trappstråk och ett parkstråk vilket ger goda förutsättningar för en levande plats.

Social hållbarhet

Mångfalden är viktig för den sociala hållbarheten. Centrala Nacka ska ha 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 bostadstyper och upplåtelseformer, arbetsplatser, handel, kultur, idrott, skolor och förskolor samt goda möjligheter till rekreation. Det är av största vikt att särskilda bostäder för olika målgrupper som har svårt att ta sig 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 i staden har lika stor betydelse för stadslivet, upplevelser och vardagliga möten som demografi, integration och samhällsutveckling. De ska vara attraktiva mötesplatser för alla.

Näringsliv

I Centrala Nacka ska 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.”



Tillgänglighet och trygghet

I en trygg miljö ska det vara lätt att hitta och få överblick, det skapas med tydlig gatustruktur och bra skyltning och tillgänglighetsanpassat. 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 samlokalisering med skola, förskola, kultur- eller fritidsverksamheter. Därigenom kan lokaler samnyttjas vilket främjar social hållbarhet och ger ekonomiska fördelar.

Enhetens analys och bedömning

I detaljplanen finns preciserat att områdena tänkta för hyresrätter och hela området kommer att ha blandade upplåtelseformer. Det är positivt och skapar en bra mix av olika bostäder i det som byggs nytt.

Området beräknas kunna inrymma cirka 600 bostäder i flerbostadshus fördelade på fyra kvarter. Kvarteren i planområdet är markanvisade både för hyresrätter och bostäder med fri upplåtelseform. Det nordöstra kvarteret är markanvisat under förutsättning att framtida bostäder upplåts med hyresrätt. Avsikten är att minst fem procent av bostäderna ska upplåtas för sociala behov vilket först kommer att fastställas när exploateringsavtalet undertecknas. Det finns en intention mellan kommunen och fastighetsägare i nordöstra kvarteret om förhyrning av lägenheter för att tillgodose nämndens behov av bostäder i området. Dialog med fastighetsägaren om differentierad byggstandard är ett önskemål liksom förslag om att vissa lägenheter i området kan byggas så att de har en uthyrningsbar del gärna med separat entré. Kommunen eftersträvar att byggherrarna ska tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser för personer som står långt från arbetsmarknaden under byggtiden.

Som helhet bedöms detaljplanen medföra positiva konsekvenser i och med att många bostäder, varav ett stort antal hyresrätter, tillförs i ett centralt läge och närhet till service och kommunikationer. Behovet av bostäder för målgrupper som har svårt att ta sig in på den öppna bostadsmarknaden och nyanlända invandrare med uppehållstillstånd kan därmed tillgodoses. Detta skapar en mångfald och kvaliteter för att nå ett socialt hållbart samhälle.

Möjligheten finns för olika verksamheter att hyra lokaler. 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

Möjligheten att ha verksamhetslokaler längs Värmdövägen och Vikdalsvägen är positivt liksom att planer finns för bostäder/bokaler vilket skapar en ny möjlighet för att kunna



kombinera affärsverksamhet med boende. En bokal är en bostad med en direktentré och möjlighet till utåtriktad verksamhet.

I stadsparken i direkt anslutning till planområdets nordvästra del planeras plats för lek och rekreation.

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. Nya gatan 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. Förslag till yttrande över detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet daterat den 10 november 2016
2. Detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet

Maria Palme
T.f. Enhetschef
Arbets- och företagsenheten

Susanne Broman Kjulsten
Samhällsplanerare
Arbets- och företagsenheten