

2017-04-10

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
FRN 2017/38

Fritidsnämnden

## Yttrande över detaljplan för Nya gatan - Elverkshuset

### Förslag till beslut

Fritidsnämnden antar förslag till yttrande enligt tjänsteskrivelsens bilaga 2, daterad den 10 april 2017.

### Sammanfattning

Fritidsnämnden yttrar sig över detaljplan för att bevaka att medborgarnas behov av motion, rörelse och mötesplatser tillgodoses. Nämnden bevakar också att föreningarnas behov av lokaler beaktas i planeringen. Fritidsnämnden har fått möjlighet att lämna synpunkter över detaljplan för Nya gatan – Elverkshuset.

Området innehåller cirka 500 bostäder och 1800 kvadratmeter verksamhetslokaler. Ett torg med möjlighet till samvaro skapas i ett centralt läge nära till bra kommunikationer.

TjejCompaniet och Nacka Handikappforum driver verksamheter i fastigheten Elverkshuset som ska rivas för att ge plats för nyproduktion. Verksamheterna bör erbjudas ersättningslokaler till likvärdiga hyror. Långsiktigt bör nya lokaler för föreningar skapas i området då det redan idag finns skolor och flera nya skolor ska byggas i närheten, detta för att barn och unga skall ha nära till aktiviteter efter skoldagen. Kvarteret Brytaren mindre ligger på kommunal mark. Här finns stora möjligheter att i markanvisningsavtal styra framtida fastighetsägare att skapa lokaler anpassade för fritidsaktiviteter.

Det är av största vikt med en helhetssyn kring alla de detaljplaner som gäller området Nya Gatan. Ny placering för Tvåans fritidsgård, som ligger i ett angränsande detaljplaneområde, bör fastställas.

### Detaljplan i korthet

Uppskattningsvis cirka 1800 kvadratmeter verksamhetsytor och cirka 500 nya bostäder planeras tillkomma i flerbostadshus inom planområdets två föreslagna kvarter, kv. Brytaren

i väster och kv. Brytaren mindre i öster. Bebyggelsen ska ha lokaler för verksamheter i entréplan mot angränsande torg och mot Värmdövägen. Befintlig bebyggelse föreslås rivas i sin helhet. Elverkshuset utgör Nacka Energis tekniska och administrativa byggnad som även innehåller lokaler för föreningsliv och musikskola. De allmänna platserna inom planförslaget utgörs av gatumark samt av torgytor invid Värmdövägen och i områdets norra del. De norra torgytorna utgör en del av ett torg som planeras i angränsande detaljplan för Nya Gatan – Stadshusområdet. Delar av torget utformas som gångfartsområde där viss biltrafik sker på de gåendes villkor. Mellan de två kvarteren föreslås en bred trappa som kopplar ihop torget invid Värmdövägen med angränsande torg i norr och vidare mot framtida bussterminal och tunnelbanestation. Planförslagets allmänna platser inkluderar även en mindre del av Värmdövägen. Kommunen ska vara huvudman för allmän plats.



För fastigheten Elverkshuset (Sicklaön 134:26) gäller detaljplan 408 som vann laga kraft 2007, genomförandetiden gick ut år 2012. Detaljplanen anger markanvändning kontor, lager, utbildningslokaler och garage.

Övergripande vy från söder som illustrerar en möjlig gestaltning av planförslagets två kvarter. I bilden redovisas även schematiska byggnadsvolymer inom angränsande detaljplan för Nya gatan – Stadshusområdet samt inom ramen för programmet för Centrala Nacka.

*Bild: Tengbom*



Befintligt läge för 2:ans fritidsgård som måste flyttas.

Kvarteret Brytaren f.d. Elverkshuset, privatägd mark

Kvarteret Brytaren mindre byggs på kommunal mark

Torgmiljö med söderläge lämpligt för café.

### Lek och utevistelse

Kvarterens bostadsgårdar ska tillgodose funktioner som bostadsnära rekreation, lek och cykelparkering med mera. Detaljplanen innehåller ingen park- eller naturmark, däremot kommer det, utöver bostadsgårdarna, finnas möjlighet till rekreation och lek i närområdet, exempelvis söder om Nacka IP och söder om Värmdövägen. Inom ramen för detaljplaneprogrammet för centrala Nacka planeras en framtida stadspark norr om Nacka stadshus, här planeras plats för lek och rekreation med god tillgänglighet. Även föreslaget torg inom planområdet kan tillgodose behov av rekreation och viss lek.

På allmän plats, både gator och torg kommer nya träd och vegetation planteras. I planområdets norra del, vid stadshusets södra fasad, ansluter ett grönstråk med befintlig vegetation och promenadväg. Detta grönstråk, som ligger utanför planområdet, ska bevaras och även i framtiden utgöra en viktig koppling västerut mot Eklidens skola och en planerad gång- och cykelväg ner mot Järila skolväg. Tillgängligheten för cykel är god då ett regionalt cykelstråk finns längs Värmdövägen.





Bild som redovisar en möjlig gestaltning och utformning av del av kv. Brytaren mindre. Vy mot kvarterets sydöstra hörn som visar bebyggelsen längs Värmdövägen.

*Bild: Enter arkitektur*

## Enhetens analys och bedömning

Fritidsnämnden yttrar sig över detaljplaneprogram för att bevaka att medborgarnas behov av motion, rörelse och mötesplatser tillgodoses. Nämnden bevakar också att föreningarnas behov av anläggningar beaktas i planeringen.

I Elverkshuset driver TjejCompaniet en verksamhet för cirka 50 unga flickor. Dessutom har Nacka handikappforum sin verksamhet på cirka 320 kvadratmeter. Båda verksamheterna delfinansieras av fritidsnämnden och måste erbjudas ersättningslokaler för att fastigheten rivs.

När det gäller de verksamhetslokaler som ska byggas, totalt cirka 1800 kvadratmeter, är det viktigt att planera för möjligheten att hyra ut till föreningar till rimlig hyra. I närheten finns flera befintliga skolor och flera nya skolor ska byggas. Det är lämpligt att lokaler med rimliga hyror för föreningslivet tillskapas i området så att barn och ungdomar har nära till olika aktiviteter i anslutning till skolorna. Kvarteret Brytaren mindre ligger på kommunal mark. Här finns stora möjligheter att i markanvisningsavtal styra framtida fastighetsägare att skapa lokaler anpassade för olika fritidsaktiviteter. Några fastigheter kommer att byggas i souterräng och det kan betyda att vissa ytor inte är så attraktiva för kommersiella verksamheter men ändå kan lämpa sig för fritidsverksamheter. Även möteslokaler för föreningar och civilsamhället i stort är efterfrågade i området. Lokalerna bör utrustas med en enkel men funktionell standard för att skapa en rimlig hyra, detta är en viktig



förutsättning för att skapa långsiktiga hyresförhållanden. Bo Bergman Fastighetsutveckling AB har (hösten 2016) på uppdrag av Nacka kommun gjort en bedömning av förutsättningar för lokaler i bottenplan för västra Sickla ön. Det aktuella området för Nya gatan – Elverkshuset är inte bedömda som attraktiva lägen för kommersiella aktörer. Därför bör det vara intressant för andra verksamheter.

Det är viktigt att ta ett helhetsgrepp kring alla de detaljplaner som gäller området Nya Gatan. Fritidsgården 2:an ligger i angränsande detaljplaneområde och i samband med stadsutvecklingen kommer fritidsgården att rivas. En ny placering av fritidsgården inom området Nya Gatan behöver bestämmas.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Detaljplanen medför inga ekonomiska konsekvenser för fritidsnämnden.

## **Konsekvenser för barn**

Det är positivt att det planeras för nya bostadskvarter med gårdar på kvartersmark. Gårdarna kan utgöra halvoffentliga zoner, väl anpassade efter barns behov av lek och utevistelse. Gårdar upplevs ofta som trygga och tillgängliga för barn, vilket ökar barns rekreativsmöjligheter. Dock är det negativt om verksamhetslokaler i anslutning till barnens skoldag försvinner från området då forskning visar att barnens fritid blir mer stillasittande och inaktiv om det är för långt att ta sig till fritidsaktiviteter.

## **Bilagor**

1. Planprogram för Nya Gatan – Elverkshuset
2. Yttrande över detaljplan för Nya gatan - Elverkshuset daterat 10 april 2017

Nadia Izzat  
Enhetschef  
Kultur- och fritidsenheten

Susanne Broman Kjulsten  
Samhällsplanerare  
Kultur- och fritidsenheten