

2017-10-25

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2002/269-212
Projekt 99925800

Kommunstyrelsen

Stadsbyggnadsstruktur för Järlahöjden, centrala Nacka

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att den föreslagna stadsbyggnadsstrukturen i bilaga 1 till exploateringsenhetens Nacka och planenhetens tjänsteskrivelse, gäller som inriktningen för planering och genomförande av utbyggnaden på Järlahöjden.

Sammanfattning

Järlahöjden ligger inom detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Ett planeringsunderlag och förslag till inriktning för stadsbyggnadsstrukturen i området har tagits fram. Förslaget innebär en tät kvartersstruktur med en blandning av bostäder, verksamheter, park, gymnasium och idrottsverksamheter. För att skapa en tätare stad med fler bostäder och stärka centrala Nacka som kommunens självklara centrum, föreslås att en av dagens två elvaspelarplaner för fotboll ersätts med en sjuospelplan och att ishallen flyttas till en annan plats i kommunen. I förslaget ingår att en ny elvaspelarplan byggs på annan plats.

Ärendet

Bakgrund och mål

Järlahöjden är ett delområde inom detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Programmet antogs av kommunstyrelsen i april 2015. Efter att det antogs har stadsstrukturen utvecklats vidare, bland annat efter inriktningsbeslutet i kommunstyrelsen maj 2016; att trafikplats Kvarnholmen och trafikplats Skvaltån byggs ut till fullständiga trafikplatser och trafikplats Nacka C stängs. Under 2017 har en fördjupad studie av Järlahöjden genomförts. Förslaget till bebyggelsestruktur finns utförligare beskrivet i bilaga 1, *Förslag till inriktning inför kommande planering*.

Detaljplaneprogrammet anger att Järlahöjden ska utvecklas till tät stadsmiljö med idrott, gymnasium och park integrerade i en stadsmiljö tillsammans med bostäder och verksamheter. Området ska ha ett effektivt markutnyttjande där idrottscentrum och skolorna ska finnas kvar och utvecklas inom området. Idrottsverksamheterna ska vara

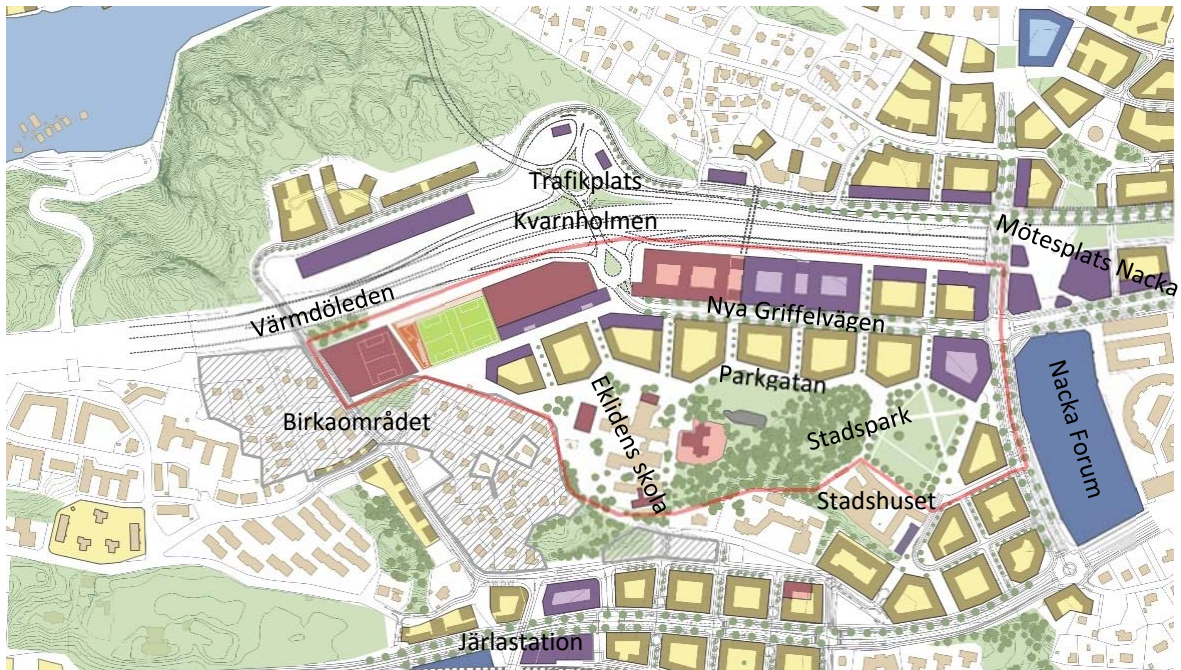
integrerade i stadsdelen och Nacka stad men samtidigt vara lätta att nå för övriga kommuninvånare. Vidare ska det finnas plats för en vacker och livfull stadspark.



Järlaböjden markerad med röd linje.

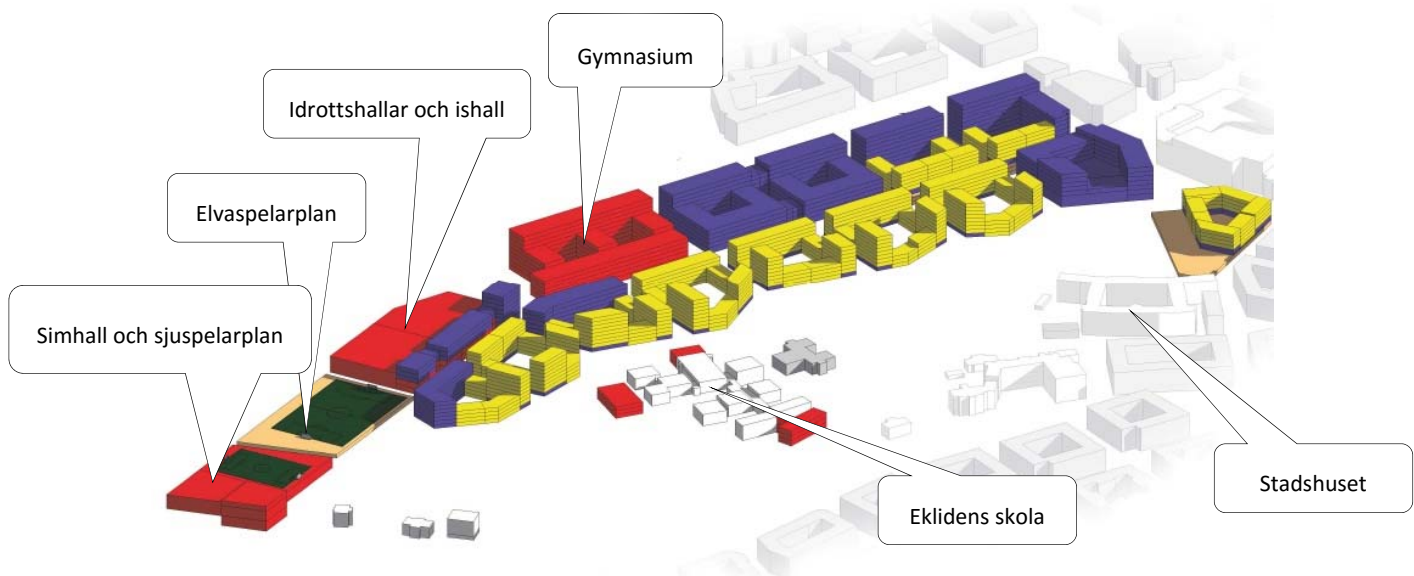
Förslag till inriktning för kommande planering

Förslaget är en inriktning för den övergripande strukturen med placering och fördelning av bostäder, idrott, verksamheter och park inför det fortsatta arbetet. Strukturen möjliggör cirka 700 till 1000 lägenheter, cirka 130 000 kvadratmeter BTA verksamheter (motsvarande cirka 4300 arbetsplatser), gymnasium, förskolor, idrott och park. En utförligare beskrivning av bebyggelsestrukturen finns i bilagda promemoria, *Förslag till inriktning inför kommande planering av Järlaböjden*. Strukturen kommer fortsatt att utvecklas och anpassas inom stadsbyggnadsprojekten.



Markanvändningskarta. Röda byggnader är välfärdsfastigheter, lila byggnader innehåller verksamheter (t.ex. kontor), gula byggnader är bostäder, blå byggnader är tänkta att innehålla en blandning mellan verksamheter och bostäder.

Den östra delen av området rymmer en blandning av bostäder verksamheter, gymnasium, eventuell högskola och stadspark. I den västra delen av området placeras ishall, elvaspelarplan och sjuspelarplan, frödrotsyta, simhall och två idrottshallar tillsammans med stadskvarter. Den västra delen ska utvecklas tillsammans med planeringen av Birkaområdet.

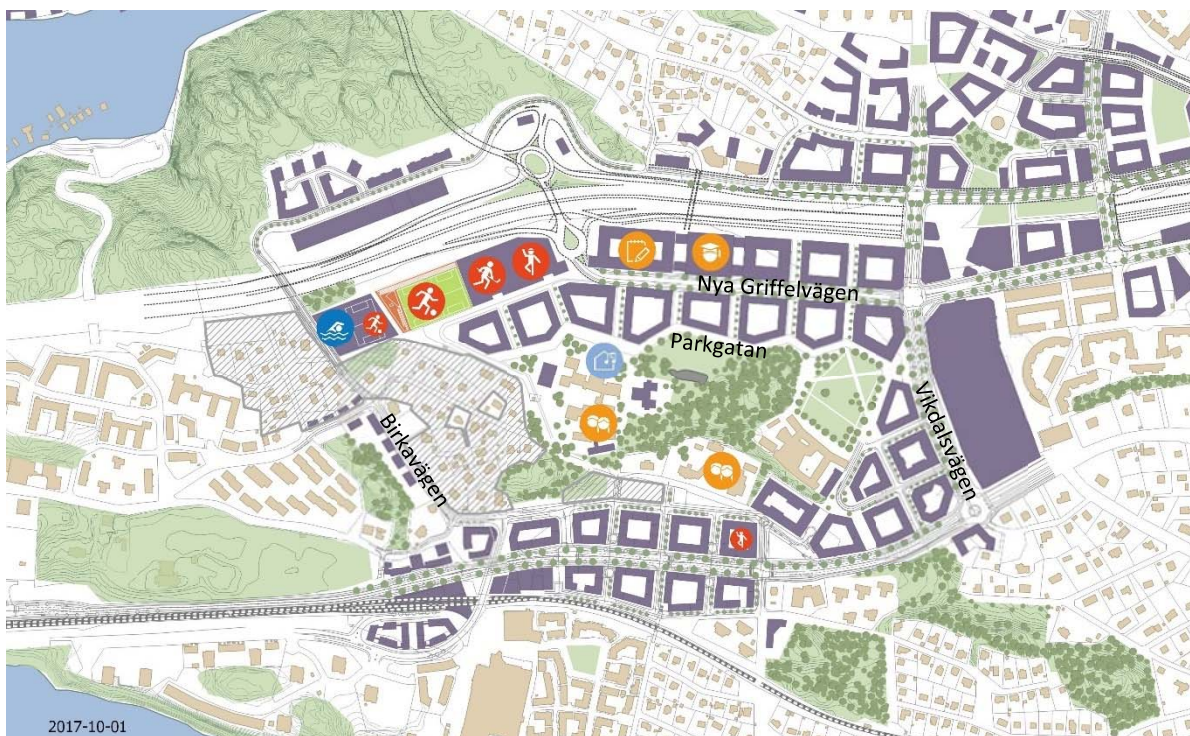


Schematisk vy över området (sett från sydväst) som visar fördelningen mellan välfärdsfastigheter, verksamheter och bostäder (bild: Fojab arkitekter). Röda byggnader är välfärdsfastigheter, lila byggnader innehåller verksamheter (t.ex. kontor), gula byggnader är bostäder.

Eklidens skola, uppvuxna tallar, Nacka aula, stadshuset och den skogbeklädda höjdryggen genom stadsparken skapar en koppling till platsens nuvarande karaktär. I mötet mellan det gamla och det nya skapas förutsättningar för en platsspecifik identitet. Kvarteren längs den nya Parkgatan utformas för att skapa ett urbant möte med parken och stärka parkens rumslighet.

Förslaget har utgångspunkt i att skapa en tät, livfull stad samt underlätta genomförandet av utbyggnaden av området. En viktig förutsättning för en tät och livfull stad är fler bostäder och arbetsplatser. Det får inte bli för glest. Mot den bakgrunden föreslås att en av dagens två elvaspelarplaner minskas till en sjuspelarplan samt att en av ishallarna flyttas till en annan del av kommunen. En ny elvaspelarplan behöver anläggas i en annan del av kommunen för att kompensera den minskade kapaciteten. Aktuella lägen för nya 11 spelarplaner som diskuteras i nuläget är Porsmossetomten, Dalkarlsängen och Hellasgården. Det finns även andra möjliga placeringar. Senare kommer stadsutvecklingsutskottet att ge ett uppdrag vilket eller vilka av de aktuella lägen organisationen ska arbeta vidare med.

Genom den ovan föreslagna omdisponeringen av bollplan och ishall kan två extra stadskvarter med ytterligare 200 till 300 bostäder och verksamheter skapas, vilket skulle innebära totalt cirka 1000 nya lägenheter inom området. Detta skulle stärka utvecklingen av centrala Nacka som kommunens självklara centrum.



Stadsbyggnadsstruktur.  Idrottsbollar  Ishall  Fotbollsplan  Simball  Gymnasium
 Vercity  Grundskola  Nacka aula

Värmdöleden är primär transportled för farligt gods och närmast den förläggs därför verksamheter som är lättare att utforma för att klara kraven i förhållande till olycksrisken på Värmdöleden. I nästa steg krävs ytterligare utredningar och anpassningar som kan påverka utformning och placering av dessa.

Genomförande – inriktning för utbyggnadsordning

Utvecklingen av Järlahöjden innebär ett komplext genomförande och förslaget till struktur är framtagen i samspel med den övergripande genomförandeplaneringen av området. Flertalet byggnader ska rivas och ersättas, gator som försörjer andra områden ska flyttas och de pågående verksamheterna inom området, inte minst utbildning och idrott, behöver ha nya lokaler innan de befintliga kan rivas. Detta innebär vissa låsta förutsättningar för stadsbyggnadsstrukturen. Det medför också att ishallar och en av fotbollsplanerna behöver evakueras till annan plats i kommunen under stor del av utbyggnadstiden. Genomförandet är även beroende av intilliggande projekt, till exempel trafikplats Kvarnholmen, Birkavägen, närliggande stadsbyggnadsprojekt. En annan förutsättning är att gång-, cykel-, buss- och biltrafik ska ha tillgänglighet till befintliga och nya verksamheter. Det ska vara tryggt och säkert för de många barn och unga som rör sig genom området under hela utbyggnadstiden.

Förslaget till genomförande kan beskrivas i tre schematiska etapper och beräknas pågå mellan perioden 2019 till 2030. *I första etappen* rivs ishallar och en elvaspelarplan för att ge plats för nytt gymnasium, verksamhetskvarter, ett bostadskvarter, en första del av stadsparken och att Eklidens skola byggs ut. Om Birkavägen är ombyggd kan även simhallen genomföras i den första etappen. När det nya gymnasiet är färdigbyggt kan *etapp två* påbörjas genom att det gamla gymnasiet rivs. Det ger plats för idrottshallar, ishall, fotbollsplan, garage och ett kvarter med bostäder och verksamheter. Den östra delen av området med verksamheter och bostäder kan genomföras under etapp två men är beroende av bland annat att trafikplats Skvaltán är färdigbyggt så att avfartsrampen österut från vägg 222 mot Nacka C stängas och att motorvägen är flyttad norrut. I *etapp tre* rivs elvaspelarplanen och sim- och idrottshallar, tunnelbanans etableringsområde avvecklas och kvarteren med bostäder och verksamheter närmast stadsparken kan uppföras. I etapp tre färdigställs resterande delar av stadsparken.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen äger marken vid Järlahöjden och målet är att utbyggnaden av allmänna anläggningar och del av välfärdsfastigheterna ska finansieras genom försäljning av kommunal mark.

De nya välfärdsfastigheterna innebär stora investeringar. Planeringen utgår ifrån att merparten av välfärdsbyggnaderna ska byggas och förvaltas av privata aktörer. En strategi för vad kommunen ska bygga och förvalta respektive vad andra aktörer ska bygga och



förvalta kommer tas fram tidigt i den kommande processen. Även vilken mark som ska upplåtas med tomträtt respektive äganderätt samt vilka lokaler som kommunen ska hyra behöver klargöras tidigt. Vägval av byggherre, upplåtelse av mark och hyresavtal påverkar intäkterna av markförsäljning. Valet av byggherre och upplåtelseform påverkar kommunens hyreskostnader och därmed indirekt checkbeloppen för den välfärdsverksamhet som kommer att finnas i byggnaderna.

Intentionen är att lokalerna i välfärdsbyggnaderna ska vara effektiva och ha en hög grad av samutnyttjande. Ett effektivt markutnyttjande kommer att behöva ställas mot kostsamma konstruktioner, tex genom att lägga flera av idrottsfunktionerna ovanpå varandra istället för bredvid varandra.

En strategi för planering och genomförande av byggnation av hyresrätter har utarbetats. Strategin kommer att revideras under hösten/vintern 2017/2018. En inriktning bör vara att cirka 800 hyresrätter tillskapas inom centrala Nacka i syfte att nå kommunens mål för hyresrätter, det vill säga en tredjedel av den kommunala marken som anvisas för bostäder.

Om den befintliga idrottskapaciteten bibehålls i form av två elvaspelarplaner och två ishallar innebär det att drygt 200 bostäder och cirka 15 000 kvadratmeter BTA verksamheter inte kan byggas i området. Detta innebär en minskad markförsäljningsintäkt på 300 till 450 miljoner kronor.

Konsekvenser för barn

Barn och ungdomar i området får tillgång till mer ordnad parkyta men mindre naturmark i närområdet. När parkerna utvecklas kan fler ytor för viste (plana, flexibla gräsytor) ge möjlighet till spontanaktiviteter. Ytor för idrottsundervisning täcker behovet för gymnasium och grundskolor. Gymnasiet får ett bra kollektivtrafikläge med cirka fyra minuters gångväg till tunnelbanestation Nacka och en busshållplats för lokalbuss nära entrén.

Grundskolorna får något längre att gå till idrottsområdet än idag. Grundskoleelever och förskolebarn inom området behöver inte röra sig över nya Griffelvägen som är mer trafikerad men kommer behöva röra sig över lokalgator för att nå park och idrottsområdet.

Antal barn och unga som vistas i området kommer att öka. En tidig bedömning är att förskoleplatser för cirka 200 till 250 barn behöver skapas inom området. Förskolorna kommer att placeras i stads kvarter och barnen kommer till stor del att vistas i områdets parker vilket ger ett större behov av ordnade lekplatser för barn i förskoleålder.

Bilagor

Bilaga 1: Promemoria, *Förslag till inriktning inför kommande planering av Järlaböjden* (2017.20.25)

Christina Gerremo
T.f. exploateringschef
Exploateringsenheten Nacka

Angela Jonasson
T.f. planchef

Anna Ahlberg
Projektchef centrala Nacka

Julia Nedersjö
Plansamordnare centrala Nacka