

2017-10-25

PM

Julia Nedersjö, planenheten

Anna Ahlberg,
exploateringsenheten

Förslag till inriktning inför kommande planering av Järlahöjden

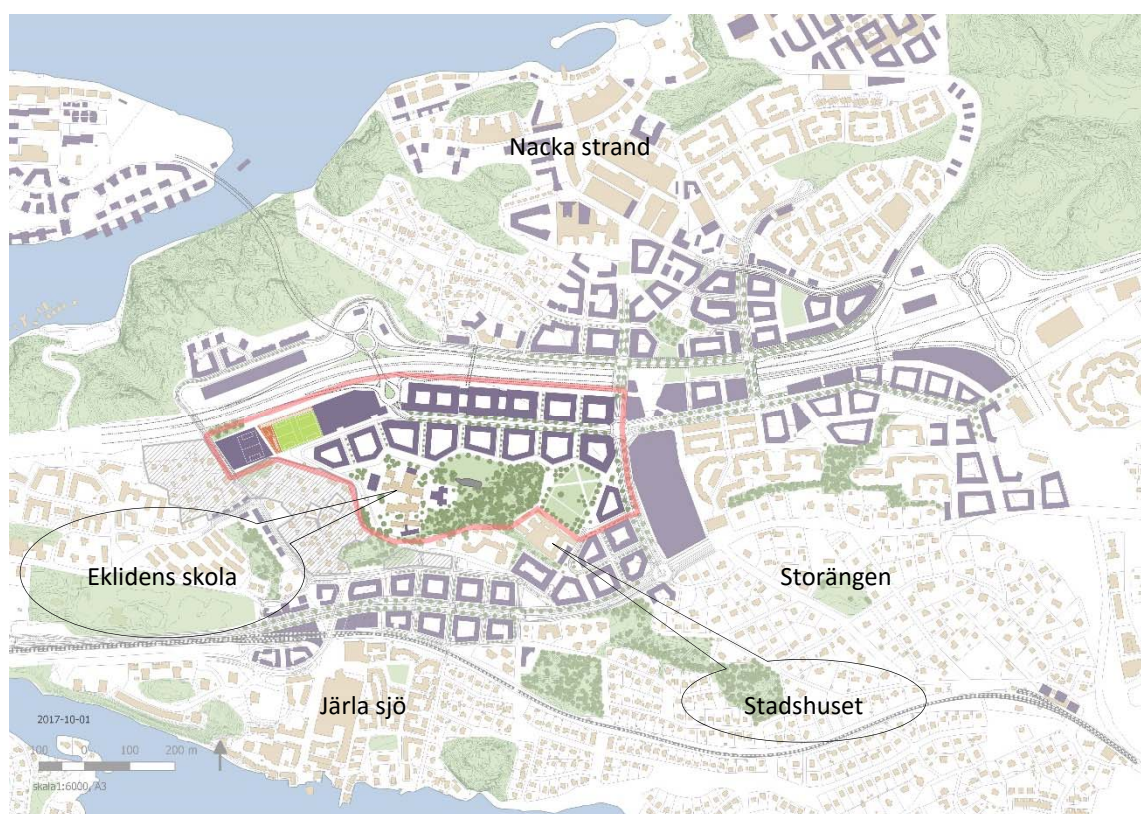


Järlahöjden markerad med röd linje.

Bakgrund

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. Trafikplats Kvarnholmen och trafikplats Skvaltån byggs ut till fullständiga trafikplatser, trafikplats Nacka C stängs. Under 2017 har en fördjupad studie av Järlahöjden genomförts och följande förslag till inriktning för kommande planering tagits fram.

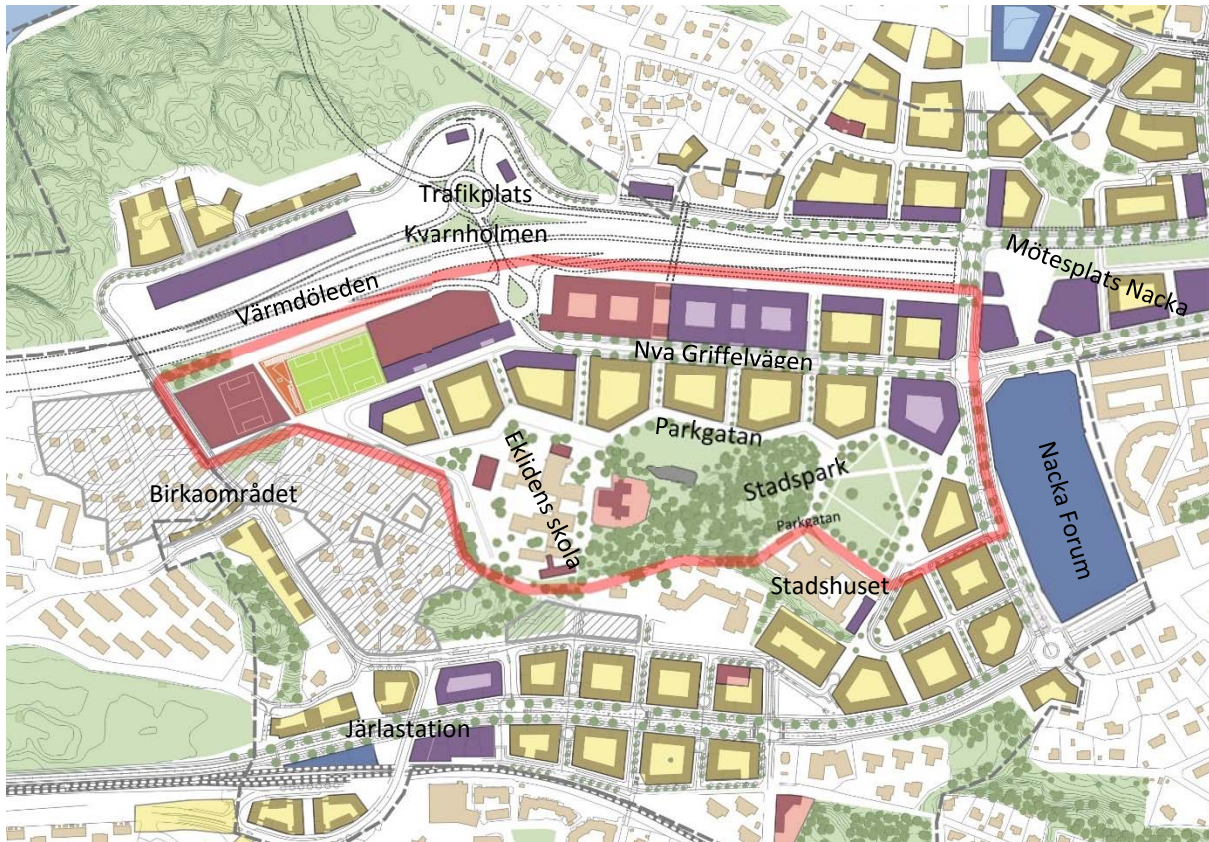
Programmet anger att Järlahöjden ska utvecklas till tät stadsmiljö med idrott, gymnasium, park med mera som ska integreras i en stadsmiljö med bostäder och verksamheter, området ska ha ett effektivt markutnyttjande och idrottscentrum och skolorna ska finnas kvar och utvecklas inom området. Idrottsverksamheterna ska integreras 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.



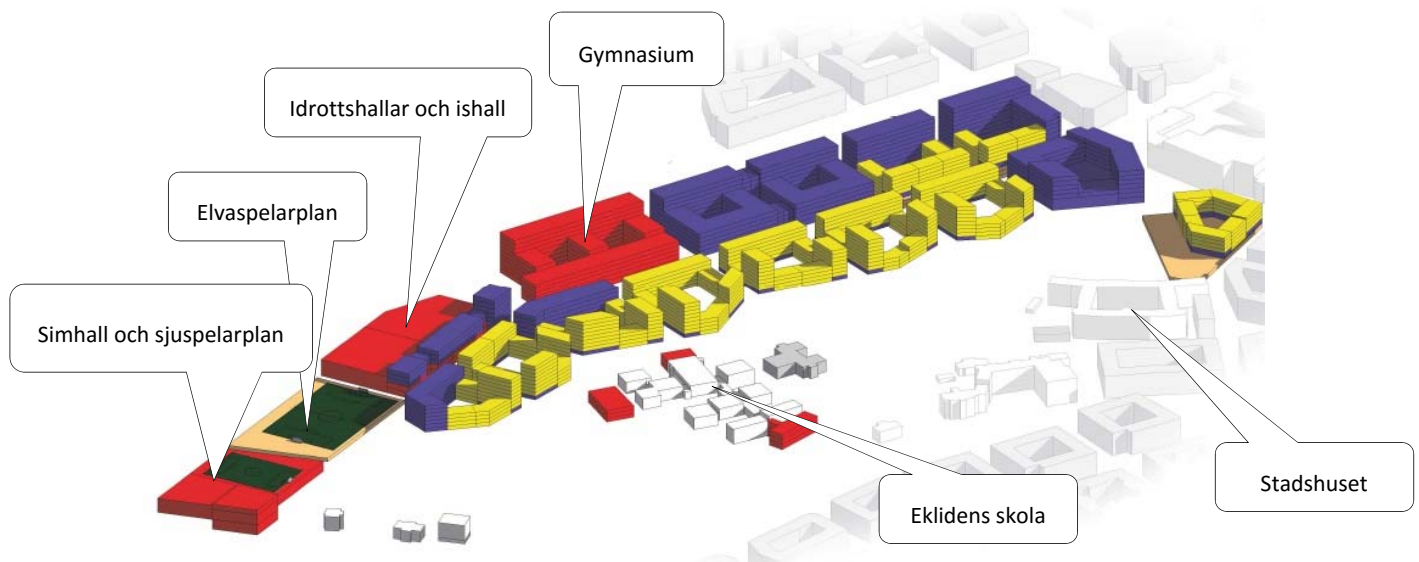
Järlahöjden är inringad med röd linje, kartan redovisar den föreslagna stadsstrukturen i centrala Nacka.

Förslag till övergripande bebyggelsestruktur

Bebyggelsestrukturen innebär att mellan 700 till 1000 lägenheter och cirka 130 000 kvadratmeter BTA verksamheter (motsvarande cirka 4300 arbetsplatser) kan skapas i området tillsammans med gymnasium, förskolor, idrott och park.



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



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

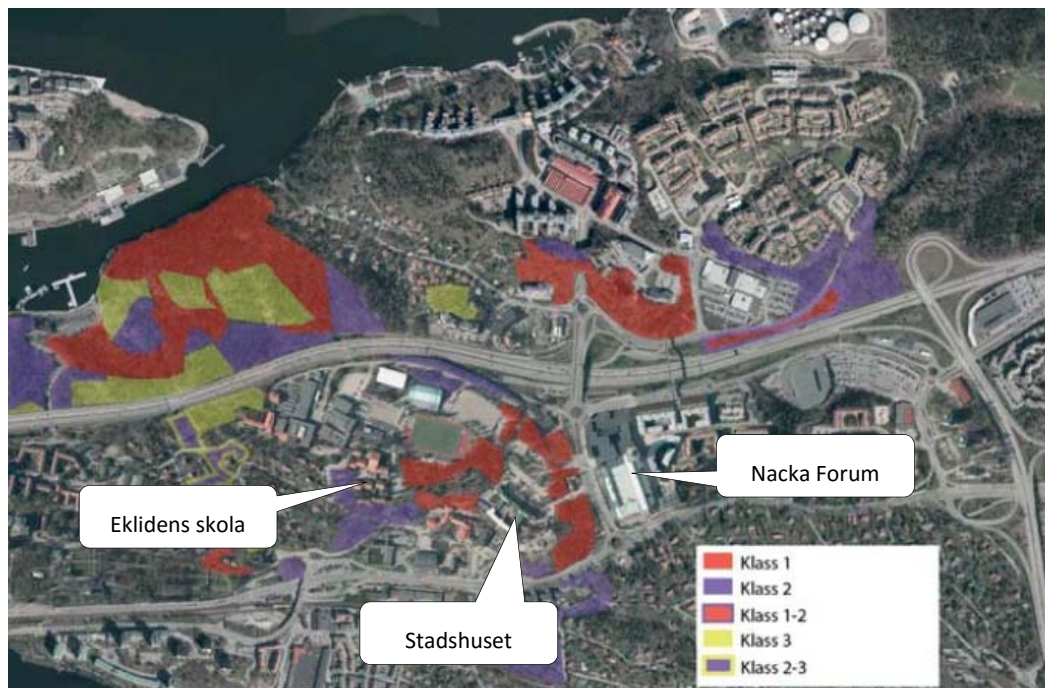
Den östra delen av området rymmer en blandning av bostäder verksamheter, gymnasium, eventuell högskola och stadsparken. I den västra delen av området placeras ishall, elvaspelarplan och sjukspelarplan, friidrottsyta, simhall och två idrottshallar tillsammans med stadskvarter. Ishall och idrottshallar föreslås byggas in i ett kvarter med verksamheter (t.ex. kontor). Den västra delen ska utvecklas tillsammans med planeringen av Birkaområdet. Stadsbyggnadsstrukturen är i förslaget anpassad för att stråk ska kunna förlängas vidare mot Finntorp. I området ska även finnas utrymme för LSS-boende, fritidsgård och förskolor.

Utvecklingen av området innebär att stora delar av befintlig bebyggelse rivs och att en helt ny stadsstruktur skapas. Eklidens skola, uppvuxna tallar, Nacka aula, stadshuset och den skogsbeklädda höjdryggen genom stadsparken skapar en koppling till platsens nuvarande karaktär. I mötet mellan de gamla och det nya skapas förutsättningar för en platsspecifik identitet som berättar om platsens historia och påminner om närheten till skärgården. Den skogsbeklädda höjdryggen med sina höga naturvärden skapar en rumslighet kring parkens planare delar och bidrar med en kontrast mellan natur och anlagd park.

Stadsparkens representativa del med blomprakt, vattenelement, med mera, utvecklas i den östra delen. Till skillnad från programmets struktur föreslås även en aktivitetsdel i parken norr om höjdryggen (där det finns en fotbollsplan i programförslaget) för att ge utrymme för aktiviteter som kräver planare ytor. I de andra delarna är det viktigt att planera för barns lek, aktivitet och vistelse för de många barn och ungdomar som kommer att finnas i området.



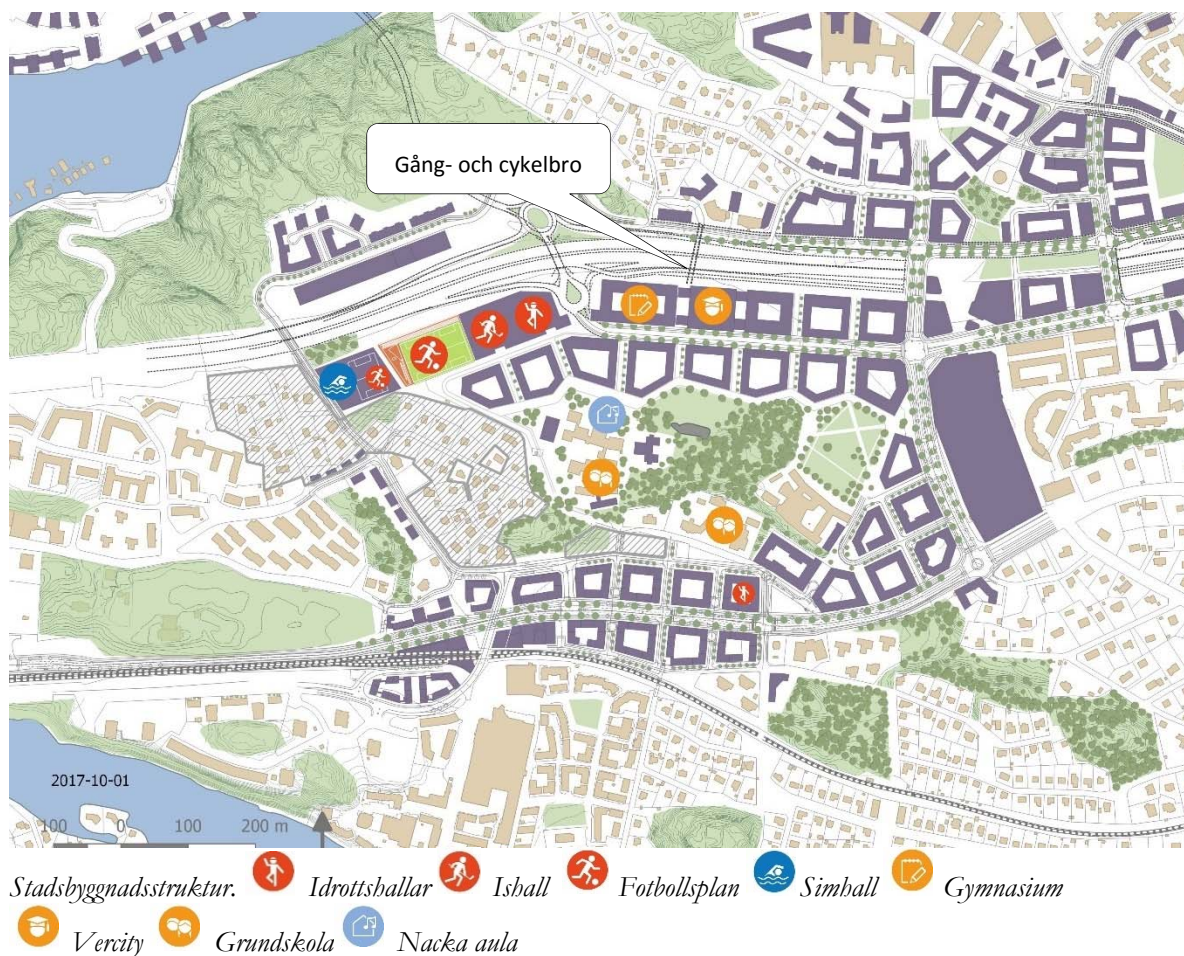
Principiell indelning av stadsparkens olika delar. Studeras vidare inom ramen för stadsbyggnadsprojekt. Parkgatan och de nya byggnaderna ska ge parken en urban inramning.



Karta över naturvärdesklasser inom centrala Nacka. Stora delar av Järlaböjdens höjdrygg med bällmarks-skog är bedömd som klass 1 i detaljplaneprogrammet.

Många barn och unga kommer att vistas i området. I närområdet finns två grundskolor och det planeras för fler gymnasieelever än de cirka 2000 elever som finns i området idag och när de nya bostäderna byggs behövs förskoleplatser för cirka 200-250 barn skapas inom området. En tidig bedömning är att det sammantaget kommer att finnas cirka 1500 grundskoleelever, 450 förskolebarn och 3000-4000 gymnasieelever i området när det är utbyggt. Utöver det har ett flertal idrottsföreningar och Nacka musikklasser sina verksamheter i området. Förskolor kommer att integreras i stadskvarteren vilket ger ett särskilt behov av att planera för småbarnslek i parkerna.

Gatustrukturen består av två öst-väst gående gator som anger huvudriktningarna i området, nya Griffelvägen och Parkgatan. Dessa knyter samman Birka/Järla med centrala Nacka, tillsammans med nya tvärgator skapar de en kvartersstruktur som knyter an till utvecklingen av centrala Nacka som helhet med slutna kvarter med tydlig avgränsning mellan privat och offentligt.

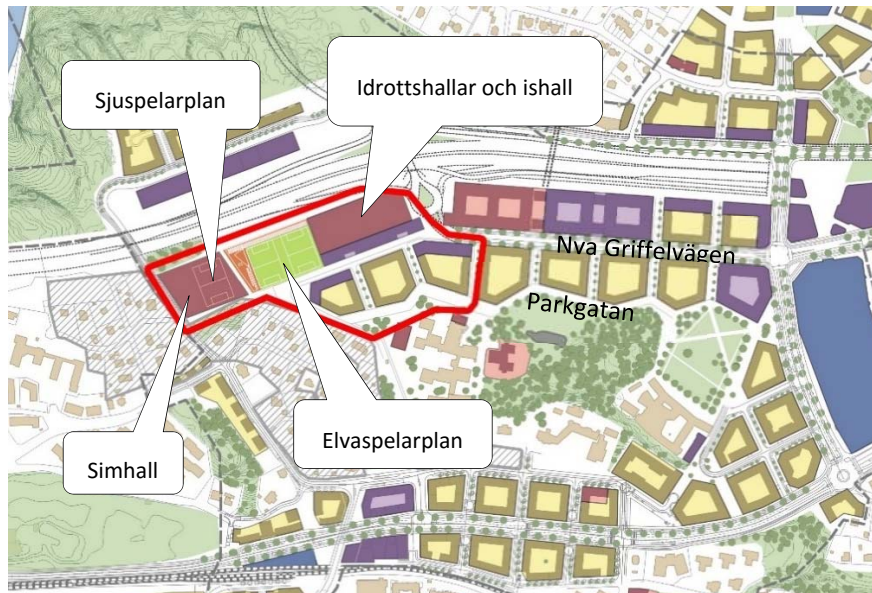


Förslaget har utgångspunkt i att skapa en tät, livfull stad samt underlätta genomförandet av området. En viktig förutsättning för en tät och livfull stad är fler bostäder och arbetsplatser. Det får inte bli för glest. Mot den bakgrunden föreslås att en av de två elvaspelarplanerna minskas till en sjuospelplan samt att en av ishallarna flyttas till en annan del av kommunen. Även en ny elvaspelarplan behöver anläggas i en annan del av kommunen för att kompensera den minskade kapaciteten inom Järlahöjden. Alternativa platser för elvaspelarplan och ishall har identifierats.

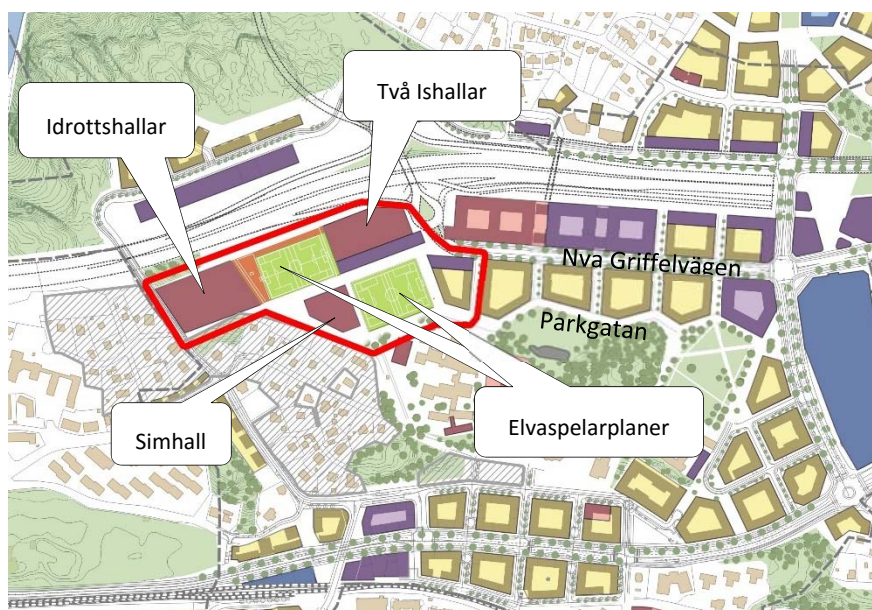
Genom den ovan föreslagna omdisponeringen av bollplan och ishall kan två extra stadskvarter med ytterligare 200-300 bostäder och verksamheter skapas, det skulle innebära totalt cirka 1000 nya lägenheter inom området. Detta skulle stärka utvecklingen av centrala Nacka som kommunens självklara centrum.

Kartorna nedan illustrerar de principiella skillnaderna mellan inriktningen som innebär att en elvaspelarplan och en ishall placeras på annan plats inom kommunen respektive att de inryms i västra delen av Järlahöjden. Störst påverkan på stadsbyggnadsstruktur,

genomförandeåtgärder och ekonomi har elvaspelarplanen men även ishallen och storlek på övriga idrottsfunktioner påverkar planeringen av området.



Markanvändning och kvartersstruktur i inriktningsförslaget.



Alternativmarkanvändning om två elvaspelarplaner och två ishallar samt sidrottshallar med tävlingskapacitet behöver placeras i området.

Det finns ett intresse från Skuru IK att uppföra en idrottshall i egen regi vid Skurustugan som kan rymma den egna verksamheten och ha en publikkapacitet på upp till 2000 personer. Om det är möjligt kan idrottshallarna inom centrala Nacka vara mindre då de endast behöver försörja ett lokalt behov av inomhusidrott. Inriktningsförslaget innehåller



endast hallar för ett lokalt skolbehov. Om idrottshallarna behöver mer plats kan strukturen och antalet bostäder påverkas.

Strukturen möjliggör följande omfattning av idrottsfunktioner:

- En ishall med utrymme för publikkapacitet 2000 personer, möjlighet till TV-inspelning (A-hall), föreningslokaler, omklädningsrum med mera.
- Simhall med utrymme för 25 metersbassäng med 12 banor, läktare för cirka 200 personer och flertalet andra funktioner. I nästa skede ska storlek och simhallsinnehåll studeras vidare. Beroende på vilka kompletterande funktioner som behövs till simbanorna kan byggnaden göras mindre.
- Två idrottshallar, vardera delbar i 3 delar med cirka 5-6 meters rumshöjd samt en idrottshall i gymnasiet. Vilket motsvarar skolornas behov av idrott i området.
- En elvaspelarplan delbar i två sju-spelarplaner, en sju-spelarplan på simhallens tak (simhallen ligger i suterräng och planen ligger därmed i marknivå).
- Friidrottsyta med utrymme för löparbana 100 meter, 6 banor och utrymme för höjdhopp, längdhopp och kulstötning.
- Betongparken för skate, BMX och kickbike finns kvar på samma plats som idag

Utvecklingen av området är tidigt i processen och exakta placeringar och storlekar kommer studeras vidare, men inriktningen är att idrottsverksamheterna placeras inom den västra delen av området. Utvecklingen av den västra delen ska ske i samspel med utvecklingen av Birkaområdet.

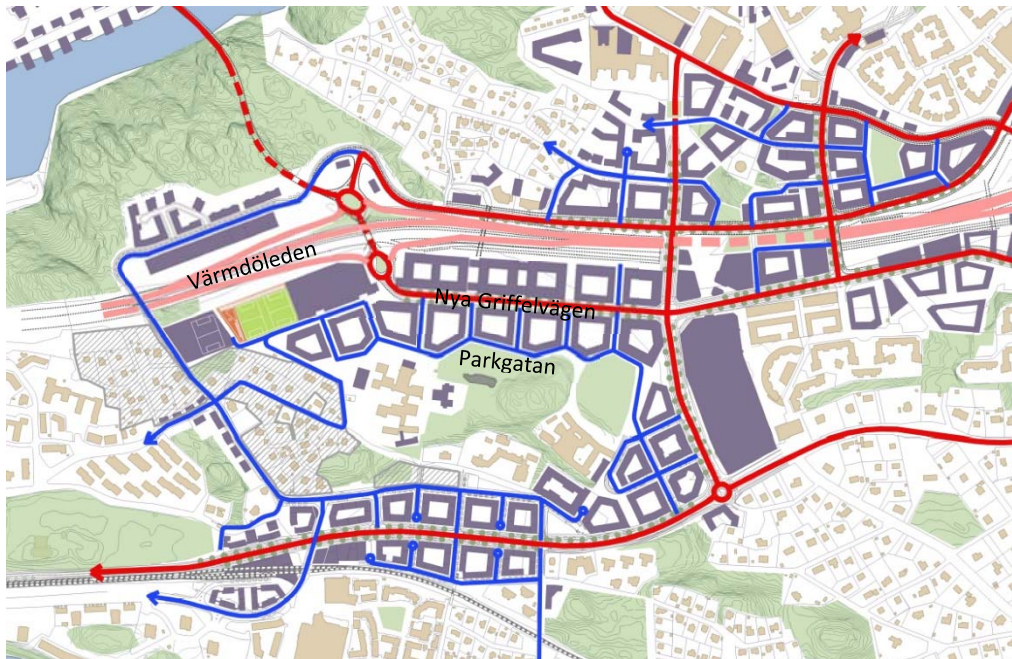
I detaljplaneprogrammet föreslås även en grundskola inom området, inriktningen är att den placeras på annan plats inom centrala Nacka eller Skvaltan.

Trafik och gator

Området nås med kollektivtrafik från två bytespunkter, bussterminal och tunnelbana Nacka samt saltsjöbanan, buss och tunnelbana i Järila station. Dessa bytespunkter ger en mycket god tillgänglighet med kollektivtrafik. Idrottsverksamheterna ligger på fyra till sju minuters gångväg från närmaste kollektivtrafikknutpunkt.



Nya Griffelvägen som leder från överdäckningen (Mötesplats Nacka) till trafikplats Kvarnholmen blir huvudgata med busstrafik, trädplanteringar och separata cykel- och gångbanor. Parkgatan utformas inte för genomfartstrafik och ska gestaltas för att skapa ett urbant möte mellan park och bebyggelse där fotgängare och vistelse prioriteras. Lokalgatorna närmast idrottsområdet kan få något mer trafik än övriga lokalgator eftersom det finns fler verksamheter som lockar besökare samt planeras ett parkeringsgarage. Målsättningen är att skapa trädplanterade gator som kan ta hand om och rena dagvatten enligt kommunens riktlinjer och målsättningar. En gång- och cykelbro invid gymnasiet ersätter dagens gång- och cykelkoppling vid Kvarnholmens trafikplats.



Övergripande struktur för huvudgator respektive lokalgator i centrala Nacka.

Trafikmängden på nya Griffelvägen går att jämföra med trafiken på huvudgator i Stockholms innerstad som till exempel Torsgatan eller Karlavägen. Inom området föreslås två till tre placeringar för besöksparkeringsgarage. Ett under elvaspelarplanen i idrottsområdet, ett vid stadshuset och ett väster om överdäckningen.



Möjliga placeringar av större besöksgarage.



Knäckfrågor i fortsatt arbete

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. Exempelvis behöver elvaspelarplanen en skyddande konstruktion för att klara den föreslagna placeringen. Speciallösningar så som den föreslagna sju Mannaplanen ovanpå simhallen kan vara en utmaning i och med att laster behöver tas ned i simhallsbyggnaden. Bästa möjliga placeringar och lösningar inom området kommer att studeras vidare.

Flexibilitet och fasta förutsättningar

Strukturen kommer att utvecklas inom ramen för de kommande stadsbyggnadsprojekten. Inom strukturen för utvecklingen av området finns både fasta förutsättningar och viss flexibilitet. Gymnasiets och idrottshallarnas placeringar är begränsade av genomförandeförutsättningarna och prioriterade i utbyggnadsordningen. Nya byggnader för gymnasium och idrottshallar måste byggas innan de befintliga kan rivas. Den föreslagna platsen för gymnasiet är den enda inom området som går att frigöra tillräckligt tidigt och är tillräckligt stor. Det innebär att två ishallar och en elvaspelarplan måste evakueras under utbyggnadstiden. För att minimera effekterna av en evakuering behöver de projekt som innehåller nya byggnader för verksamheterna prioriteras. Detta gäller framför allt ny elvaspelarplan och ny ishall på annan plats i kommunen.

Simhallen kan placeras friare inom området, om verksamheten kan hänvisas till en annan simhall under utbyggnadstiden, men simhallens storlek påverkas om den placeras i till exempel ett bostadskvarter.

Simhall och ishall är tillexempel i inriktningsförslaget inte placerade bredvid varandra för att istället kunna utnyttja simhallens tak (som ligger i suterräng) till en trygg och tillgänglig sjuospelplan. Det är möjligt att i nästa skede undersöka konsekvenserna av att istället placera sjuospelplanen ovanpå ishallarnas eller bollhallarnas tak och då förlägga ishallen bredvid simhallen för att lättare kunna utnyttja utbytet av värme/kyla mellan anläggningarna. Detta kan studeras närmre i det kommande stadsbyggnadsprojektet. Målsättningen är att externa aktörer ska uppföra, äga och driva idrottsanläggningar och delar av gymnasieverksamheten. Det betyder att innehåll och utformning av idrottsanläggningarna kommer att utvecklas och förändras under processen.

Genomförande – inriktning utbyggnadsordning

Utbyggnaden av Järlahöjden är komplex och förslaget till struktur är framtagen i samspel med en övergripande genomförandeplanering. Utöver att många verksamheter helt eller delvis måste ersättas innan befintliga verksamheter kan rivas för att göra plats för nya finns externa beroenden med 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 utbyggnadstiden.

Förslaget till genomförande kan beskrivas schematiskt i tre etapper.

Etapp ett

Etapp ett beräknas kunna genomföras på cirka tre till fyra år. Först rivs Griffelvägen, ishallar och en fotbollsplan samt Tvåans fritidsgård. Parallellt med detta byggs tillfälliga vägar för att trafik in till området ska fungera utan störning samtidigt som byggnation av nya Griffelvägen från Vikdalsvägen till trafikplats Kvarnholmen påbörjas. Byggnaderna som uppförs under etapp ett är det nya gymnasiet samt intilliggande kvarter (kvarter 6 och 7), simhall (kvarter 1) samt ett bostadskvarter intill stadsparken och garage (kvarter 17). Simhallen är dock beroende av en omvandling av Birkavägen. Under samma etapp byggs även Eklidens skola ut med nya klassrum och matsal och en första del av stadshusparken kan påbörjas. Färdigställandet av stadsparken är beroende av garaget i kvarter 17. Om start av utbyggnaden av området ska kunna börja genomföras 2020 krävs att ishall och fotbollsplan evakueras och rivs 2019/2020. En tidig bedömning är att etapp ett kan genomföras 2020-2023.

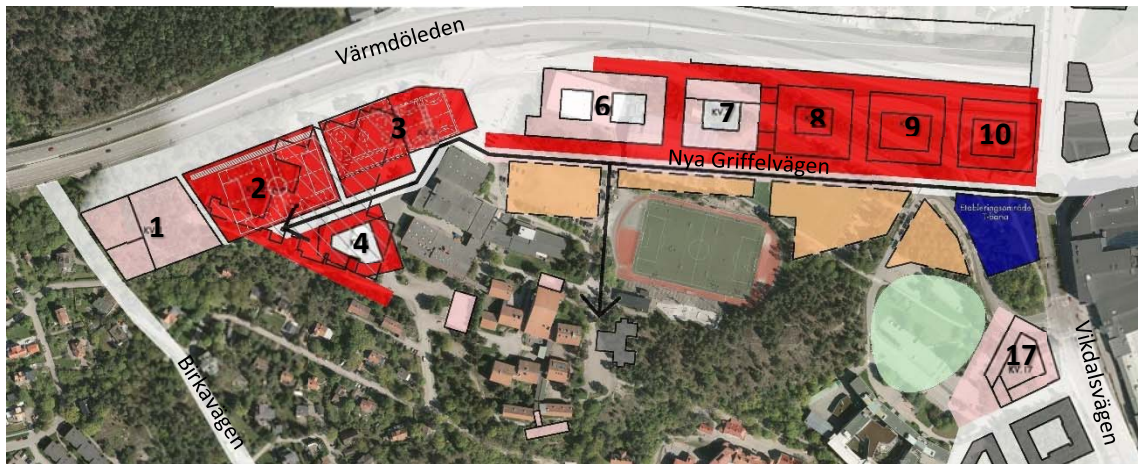


Schematisk illustration av första utbyggnadsetappen. Röda kvarter illustrerar byggnader som byggs ut under etappen, randiga är byggnader eller anläggningar som rivs och orange färg markerar ytor som kan användas för tillfälliga funktioner under utbyggnad som parkering eller etableringsområde. Den blå ytan är tunnelbanans etableringsområde för tunnelbanan och det ljusblå området är inte tillgängligt innan trafikplats Nacka stängs och motorvägen är flyttad norrut.

Etapp två

Etapp två beräknas kunna genomföras på cirka tre år. När det nya gymnasiet är färdigbyggt och klart för inflyttning kan det gamla gymnasiet rivs. I den västra delen av området kan då parkeringsgarage, nya fotbollsplaner, ishall, idrottshall samt ett kvarter med bostäder och verksamheter byggas ut (kvarter 2, 3 och 4). Den östra delen av området, kvarter 8 till 10

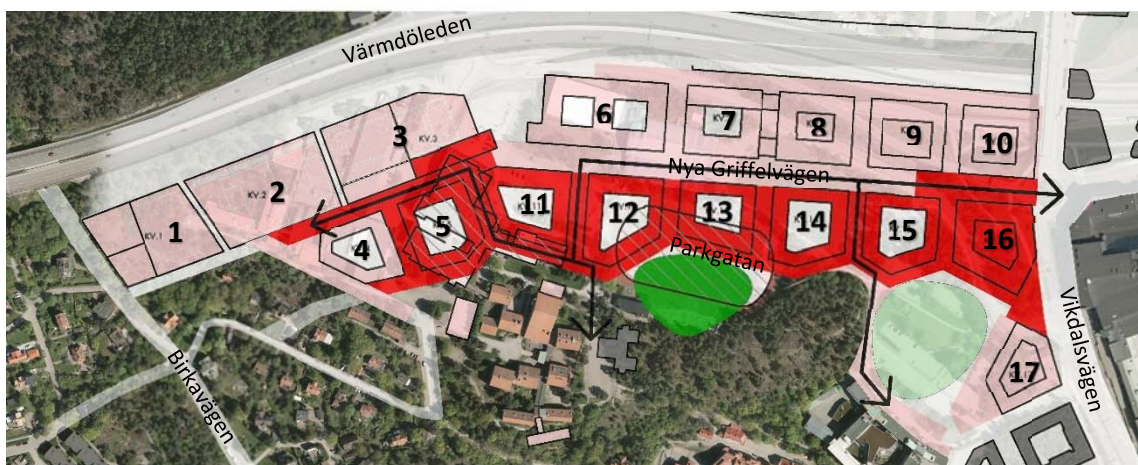
med verksamheter och bostäder, är beroende av att nya Griffelvägen färdigställs fram till Vikdalsvägen, att trafikplats Skvaltán är färdigbyggd så att avfartsrampen österut från vägg 222 mot Nacka C stängas, att motorvägen är flyttad norrut samt samordning med utbyggnaden av överdäckningen.



Schematisk illustration av andra utbyggnadsetappen. Röda kvarter illustrerar byggnader som byggs ut under etappen, randiga är byggnader eller anläggningar som rivs, rosa kvarter är kvarter som är färdigställda och orange färg markerar ytor som kan användas för tillfälliga funktioner under utbyggnad som parkering eller etableringsområde. Den blå ytan är FUT:s etableringsområde för tunnelbanan.

Etapp tre

Etapp tre beräknas kunna genomföras på cirka fyra till fem år. Den kan påbörjas när nya fotbollsplaner samt ishall, idrottshall är färdigställda och tunnelbanans etableringsområde väster om Vikdalsvägen inte längre behövs. Då rivs de gamla sim- och idrottshallarna samt matsalen och den befintliga fotbollsplanen. Nya kvarter med bostäder och verksamheter (kvarter 5 samt 11 - 16), Parkvägen och resterande delar av stadsparken byggs ut.



Schematisk illustration av sista utbyggnadsetappen. Röda kvarter illustrerar byggnader som byggs ut under etappen, randiga är byggnader eller anläggningar som rivs, rosa kvarter är kvarter som är färdigställda.