

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### Detaljplaneprogram för Bergs gård på västra Sicklaön, Nacka kommun

#### Sammanfattning

Programmet syftar till att förändra markanvändningen inom programområdet så att utbyggnaden av Nacka stad kan förverkligas och tunnelbaneutbyggnaden till Nacka får den effekt som eftersträvas. Programområdet utgörs i huvudsak av den mark som ligger norr om bostadsområdet Jarlaberg och som idag nyttjas som oljedepå. Även mark längs Skönviksvägens västra sida och marken mellan nuvarande hotell J och oljedepån ingår i programområdet. Bergs gård ska utgöra en integrerad del av en attraktiv framtida stadsmiljö och att möjliggöra för cirka 2 000 nya bostäder och nya verksamheter inom området.

De viktigaste och största antalet samrådssynpunkter berör:

- Intresseavvägning mellan nuvarande markanvändning som bränsledepå och planerad användning som bostäder och verksamheter.
- Att markföroreningar och geotekniska förhållanden behöver utredas.
- Hänsynstagande till naturvärde. Många ser positivt på att exploaterings sker främst på ianspråktagen mark, att strandskydd ska respekteras och att konsekvenser för Nyckelviken ska studeras utförligare.
- Att dagvattenutredningen behöver utvecklas. Bland annat behöver markföroreningsutredning samt driftsperspektiv beaktas.
- Hänsynstagande till befintliga bostäder i Jarlaberg med tanke på Jarlabergsområdets karaktär, utsikt, integritetsstörningar, trafik, och minskning av naturmark.
- Tveksamheter kring trafikföring, lokalisering och utformning av kvarter med förskola öster om Jarlaberg.

Efter samrådet har Nacka kommun och Circle K nått förlikning i rättsprocess angående uppsägning av tomträttsavtal vilket har resulterat i att Circle Ks tomträtt upphör först den 31 december 2036. Planeringsarbetet behöver därför pausas i mer än tio år. Pausen innebär en hög risk att planeringsförutsättningar kommer att ändras och att nuvarande programförslag behöver omarbetas grundligt.

Det bedöms således olämpligt att vidareutveckla programförslaget i nuläget. Den största förändringen som utförts efter samråd är därför att programhandlingen kompletteras med en lista av frågor som behöver hanteras när planeringsarbetet upptas igen. Inkomna samrådssynpunkter har beaktats vid formuleringen av listan. Listan innehåller planeringsfrågor som behöver hanteras för området som helhet innan det sannolikt delas upp i flera detaljplaner samt frågor som ska hanteras inom respektive detaljplan.



Innan förlikning nåddes studerades kvarteret öster om Jarlaberg med förskola bland annat på grund av inkomna samrådssynpunkter. Kvarteret, liksom förskolan, har minskats och trafiklösningen för förskolan har utvecklats. Istället för två förskolor inom programområdet planeras nu tre mindre förskolor. Samrådssynpunkter har även resulterat i enstaka förtydliganden och korrigeringar av fel i programhandlingen.

## Fattade beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 12 maj 2015, § 87, att anta startpromemoria för programmet.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 8 november 2017, § 244 att sända förslag till detaljplaneprogram på remiss och samråd.

## Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	1
Samrådsförslaget.....	2
Samrådet .....	3
Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter.....	3
Inkomna synpunkter från kommunala nämnder.....	6
Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser.....	10
Inkomna synpunkter från fastighetsägare och tomträttsinnehavare inom programområdet.....	26
Inkomna synpunkter från boende utanför programområdet .....	27
Generella synpunkter .....	27
Specifika synpunkter.....	31
Övriga inkomna synpunkter .....	40
Ändringar efter samråd.....	40

## Samrådsförslaget

Syftet med detaljplaneprogrammet är att ta ett helhetsgrepp över området Bergs gård och visa kommunens övergripande vision för området.

Programförslaget föreslår tät och blandad bebyggelse med cirka 2000 bostäder i området. Bebyggelse placeras i huvudsak på ianspråktagen mark. Befintligt värdefullt naturlandskap tas tillvara och utvecklas bland annat genom att varsamma åtgärder som ökar rekreativvärden förslås. Planerad bebyggelse integrerar det nya området med Nacka stad och gör Nyckelviken och Saltsjön mer tillgängliga. Nyckelviken avses tillgängliggöras genom ny pendelbåtsstation, nya stigar och ny busshållplats. Föreslagna målpunkter som exempelvis ett sport- och fritidscenter vid Skönviksvägen och inbjudande stadsrum med vattenutsikt öppnar upp området för övriga Nacka.



Det centrala motivet för bebyggelsens struktur och karaktär är dess samspel och följsamhet med det dramatiska berglandskapet. Bebyggelse placeras och utformas för att ge intryck av att klättra upp för berget. Byggnadernas material och färger anknyter till landskapets karaktär, platsens industrihistoria och Jarlaberg.

Bebyggelsestrukturen utgår från ett finmaskigt gatunät med en central huvudgata (Skönviksvägen) med busshållplatser. Biltrafik begränsas och gator föreslås till stor del vara lugna, trånga och grönskande i syfte att skapa höga vistelsevärden för fotgängare. Bebyggelsen strävar efter att forma attraktiva och varierade stadsrum och landskapsrum, med bland annat ett centrumtorg med möjlighet till dagligvarubutik, grannskapspark och idrottsytor. Vid vattnet föreslås stadsrum som är öppna och blåsiga med storslagen utsikt medan högre upp i bergsbebyggelsen är de skyddade och intima med riktade utblickar genom den täta bebyggelsen.

Stationär sopsug föreslås hantera en stor del av avfallet inom området, vilket ger möjligheter till tätare bebyggelse och minskar störningar från sopbilar. Lokal dagvattenhanteringen på kvartersmark avses främjas genom tillämpning av grönytefaktor.

Bebyggelseförslaget är relativt detaljerat i syfte att visa hur en stor mängd bostäder kan anpassas till områdets kuperade terräng och värdefulla kulturmiljö och uppnå god kvalitet.

## Samrådet

Samråd pågick under tiden 13 november 2017 – 12 januari 2018. Under perioden var förslaget utställt i Nacka stadshus och på biblioteket i Nacka Forum. Förslaget fanns även på Nacka kommuns hemsida och information skickades ut till boende och fastighetsägare inom och i anslutning till programområdet. Ett öppet hus med samrådsmöte hölls den 29 november 2017 i Nacka stadshus. Till mötet kom cirka 30 personer. Vid samrådsmötet fanns kommunens tjänstemän från olika sakområden representerade för att berätta om programmet och svara på frågor samt ta del av besökarnas synpunkter. En fysisk modell och en digital 3D-modell hjälpte till att visa programförslaget vid mötet.

## Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Under samrådet inkom remissvar med synpunkter från 18 myndigheter, kommunala nämnder och intresseorganisationer. 17 skriftliga synpunkter från närboende med sammantaget cirka 26 underskrivna avsändare lämnades in. Två närboende har utöver samrådssynpunkter även lämnat in två enskilda medborgarförslag. En inlämnad synpunkt åtföljdes av en protestlista med 221 namnunderskrifter. Av underskrifter på protestlistan är samtliga utom cirka 5 personer boende i Jarlaberg. Endast en synpunkt har lämnats av boende utanför Jarlaberg och en betydande majoritet av inlämnade synpunkter kommer från boende i direkt anslutning till planerade byggnader.

Många remissvar är generellt positiva till programmets innehåll och huvuddragen i utformningen av bebyggelse på marken. Många remissvar är positiva till att planerad bebyggelse uppförs huvudsakligen på redan ianspråktagen mark. Flera remissvar framhåller att det är positivt att programförslaget tar hänsyn till befintliga natur- och kulturvärden som



exempelvis förkastningsbranten längs vattnet och nuvarande tallskog vid planerad grannskapspark.

Länsstyrelsen framför att Nacka kommun gör en positiv satsning med sina höga ambitioner med ny bostadsbebyggelse i kommunen och att bostäder i området för Bergs kan vara möjligt på sikt. Detta förutsätter att en ansvarsfull avveckling av oljedepån kan komma till stånd. Länsstyrelsen understryker att Bergs drivmedelsdepå kan komma att behöva fylla en viktig funktion för regionens drivmedelsförsörjning fram till 2030. Forsvarsmakten och Trafikverket framhåller värdet av befintlig depåverksamhet för drivmedelsförsörjning. Trafikförvaltningen ser positivt på föreslagen ändring av markanvändning och uppmanar Nacka att delta i arbetet med att säkra en långsiktig bränsleförsörjning i Stockholmsregionen. Flera närboende ser positivt på att depåverksamheten ersätts med föreslagen bebyggelse.

Länsstyrelsen, Naturskyddsföreningen Nacka, Nacka miljövårdsråd, Skönhetsrådet och flera närboende poängterar värdet av att samrådsförslaget inte föreslår exploatering av naturmarken närmast saltsjön med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövärden, upplevelsen av kustens karaktär, naturvärden, spridningssamband och strandskydd. Naturskyddsföreningen Nacka och Nacka Miljövårdsråd motsätter sig miljö- och stadsbyggnadsnämndens tilläggsbeslut att pröva bebyggelse inom strandskyddat område.

Länsstyrelsen, Trafikverket, Räddningstjänsten, Naturskyddsföreningen Nacka, Nacka Miljövårdsråd och några närboende framhåller osäkerheter som rör markföroreningar inom depåområdet. Flera synpunkter betonar vikten av att studera dem i ett tidigt skede.

Länsstyrelsen, Nacka Vatten och Avfall AB (NVOA) och natur- och trafiknämnden framför flera synpunkter angående dagvattenhanteringen. Det framtagna förslaget bedöms i stort positivt av länsstyrelsen och NVOA. Nämnden framhåller att drift- och kostnadsfrågor behöver utvecklas. Nämnden och NVOA bedömer att dagvattenanläggningen närmast hissen till bryggan är mycket svår att underhålla. Länsstyrelsen efterfrågar komplettering av dagvattenutredningen beträffande påverkan på grundvattennivåer och hydromorfologisk status.

Länsstyrelsen, Naturskyddsföreningen Nacka, Nacka Miljövårdsråd och flera närboende har inkommit med synpunkter angående naturvärden. Synpunkter från remissinstanser handlar om att naturvärden inom strandskydd ska bevaras, att naturvärdesinventeringen bör vägleda kommande detaljplaner, att behov av skydd för skyddsvärda arter behöver utredas, att skyddsvärda träd skyddas och att påverkan på ekologiska värden ska konsekvensbeskrivas mer utförligt. Boende kritiserar att naturmark i anslutning Jarlaberg ianspråkats och uttrycker en oro över ökat tryck på Nyckelviken. Naturskyddsföreningen Nacka anser att konsekvenser för Nyckelviken på grund av ett ökat besöksstryck bör studeras ytterligare. Sjöfartsverket, Nacka miljövårdsråd och en närboende positiva till pendelbåtstrafik till Bergs

Flera remissinstanser och närboende är tveksamma till kvarteret med förskola öster om Jarlaberg. Tveksamheter rör framför allt trafikföring. Närboende är även negativa på grund av att kvarteret orsakar försämrade utsikt och att byggnader upplevs för höga och för nära.



Negativa synpunkter från närboende rör framförallt försämrade utsikt, integritetsstörningar och försämrade solförhållanden för de boende som bor i direkt anslutning till området. Flera närboende anser även att förslaget brister i hänsynstagande till den övergripande gestaltningen av Jarlaberg, som var inspirerad av en Toskansk bergsby. Negativ kritik riktas även mot en ökad mängd besökare och genompassande i Jarlaberg samt ökad mängd störande fordonstrafik på Skönviksvägen. Flera är även oroliga för att byggnationen kommer att pågå länge och vara störande.

Inkomna synpunkter bemöts utförligt nedan i anslutning till respektive avsändare. Sammanfattningsvis har programsamrådet tydligt visat på frågor som är viktiga att studera vidare i kommande planeringsarbete. Nedan sammanfattas några av de viktigaste planeringsfrågorna för vidare arbete med området.

- Utredning av markföroreningar och geotekniska förhållanden
- Utveckla och förtydliga planering av bebyggelse inom strandskydd
- Hur utformning av bebyggelse tar hänsyn till konsekvenser för närboende vad gäller utsikt, bebyggelsekaraktär, integritetsstörningar och sol- och skuggförhållanden
- Inventering av skyddsvärda arter behöver utföras
- Översyn av framtagna dagvattenutredning med tanke på påverkan av eventuella markföroreningar och väl fungerande underhåll
- Studie av skyddszon mot Nyckelviken
- Studera trafikföring kring bostadskvarter med förskola öster om Jarlaberg
- Påverkan på sjöfarten av bebyggelse nära vatten

Efter samrådet har Nacka kommun och Circle K nått förlikning i rättsprocess angående uppsägning av tomträttsavtal vilket har resulterat i att Circle K tomträtt upphör först den 31 december 2036. Planeringsarbetet behöver därför pausas i mer än tio år. Pausen innebär en hög risk att planeringsförutsättningar kommer att ändras och att nuvarande programförslag behöver omarbetas grundligt.

Det bedöms således olämpligt att vidareutveckla programförslaget i nuläget. Den största förändringen som utförts efter samråd är därför att programhandlingen kompletteras med en lista av frågor som behöver hanteras när planeringsarbetet upptas igen. Inkomna samrådssynpunkter har beaktats vid formuleringen av den listan. Listan innehåller planeringsfrågor som behöver hanteras för området som helhet innan det sannolikt delas upp i flera detaljplaner samt frågor som ska hanteras inom respektive detaljplan. Innan förlikning nåddes studerades kvarteret öster om Jarlaberg med förskola bland annat på grund av inkomna samrådssynpunkter. Kvarteret, liksom förskolan, har minskats och trafiklösningen för förskolan har utvecklats. Istället för två förskolor inom programområdet planeras nu tre mindre förskolor. Samrådssynpunkter har även resulterat i enstaka förtydliganden och korrigeringar av fel i programhandlingen.

## Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

### 1. Natur- och trafiknämnden

Nämnden framför att trots att en stor utbyggnad planeras har värdefulla delar av natur- och kulturlandskapet respekterats. Det är positivt att förslaget anpassats till landskap, riksintresse och angränsande naturreservat. Det är även positivt att attraktiva friytor/rekreationsanläggningar lagts in i strukturen.

Gränsen mot Nyckelviken är något oklar i handlingarna och bör framgå i kartunderlag. Om det saknas en ”skyddszon” mellan naturreservatet och bebyggelse kan detta leda till konflikter respektive försvårad reservatsförvaltning. Bebyggelse för nära reservatet kan även innebära exempelvis ändrade hydrologiska förhållanden, skuggeffekter, ökat slitage och ev. negativa vind- respektive skuggeffekter.

*Planenehetens kommentarer: Gränsen mot nyckelviken förtydligas i programhandling. Skyddszon ska studeras i vidare planeringsarbete, vilket noteras i programhandlingen.*

Det bör tydligare framgå vilka skrivningar som omfattar områden utanför programområdet

Lämplighet av en eventuell strandpromenad till och från Nyckelviken behöver studeras noggrant. Rosendalsravinen är fuktig och slitagekänslig och det kan vara svårt att hitta lämpliga anslutningspunkter. Rörelsehindrade personen kommer inte kunna ta sig vidare.

*Planenehetens kommentarer: I programhandling tydliggörs att den frågan behöver utredas i kommande detaljplaner. Strandpromenaden föreslås på mark som omfattas av strandskydd enligt miljöbalken. Efter genomfört samråd har planeringen av mark inom strandskyddad mark utretts och samrått med länsstyrelsen. Kommunen bedömer att nuvarande strandskyddslagstiftning inte medger en förlängning av den befintliga strandpromenaden som upphör cirka 100 från Nyckelviken, då det inte finns särskilda skäl att som medger dispens från strandskydd.*

Det är angeläget att i tidigt skede ta fram en strategi för vem som är huvudman för anläggningar av allmän karaktär för lek, rekreation och kommunikation. Exempel på anläggningar är hissarna, strandpromenaden, bron, pendelbåtanläggningen samt kallbadet. Nämnden belyser viktiga aspekter i den bedömningen och poängterar att om huvudmannafrågan inte hanteras tidigt riskerar anläggningar att inte uppföras. En huvudman bör tidigt uppskatta storleken på drifts- och underhållskostnader för att säkra upp genomförbarhet och långsiktighet.

*Planenehetens kommentarer: Programhandling redogör för indelning av kvartersmark och allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap under rubriken Huvudmannaskap. Genomförbarhet av allmänna anläggningar har studerats övergripande och bedöms realistisk. En mer noggrann genomgång av driften och huvudmannaskap för områdets olika allmänna anläggningar bedöms motiverad i tidigt skede i vidare planering, vilket noteras i programhandlingen.*



Dagvattenutredningen bör utvecklas då föreslagna anläggningar kan vara mycket svåra och dyra att sköta och underhålla. Studie av hur stor del av kvartersdagvatten som inte kan hanteras på kvartersmark bör genomföras. Ambitionsnivå för omhändertagande av dagvatten på kvartersmark bör vara hög och rening och fördröjning på allmän plats bör begränsas. Alla ytor på allmän plats måste sprängas/fyllas upp vilket kan leda till förhållandevis stora ingrepp i naturen på allmän plats

*Planenehetens kommentarer: Synpunkter angående svårigheter med drift av dagvattenanläggningar och möjlighet att hantera dagvatten på kvartersmark kommenteras under synpunkter från Nacka vatten och anfall AB på sid 21.*

Föreslagna öppna kanaler i de östra områdena och en ny avledningsväg över berget för de västra områdena är tveksamma. Öppna kanaler medför driftsproblem och olycksrisker mm. Öppen avledningsväg över berget i väster kan leda till att berget spolras rent från vegetation och naturen skadas.

*Planenehetens kommentarer: Frågan bör hanteras i tidigt skede i vidare planering, vilket noteras i programhandling.*

Det finns risk för att förskolan som föreslås på västra sidan av Skönviksvägen innebär sämre förutsättningar för föräldrar att gå och cykla med barn på grund av att läget är lite avsides från bostadsområdet. Placeringen innebär även en risk för att föräldrar som lämnar/hämtar med bil vänder eller parkerar olämpligt och således minskar trafiksäkerheten och tryggheten intill förskolan.

*Planenehetens kommentarer: Placering av förskolor har studerats efter programsamrådet. Istället för två förskolor föreslås tre mindre. Planenheten instämmer i ovanstående risker men anser att intresset av föreslagen lokalisering väger tyngre på grund av möjligheten till en stor gård och närhet till Jarlabergsparken och Nyckelvikens. Den framtida tunnelbanan blir lättillgänglig för fotgängare och cyklister via Jarlabergsparken.*

*Efter programsamrådet har en trafikutredning tagits fram där trafikmiljön vid föreslagna förskolor studerades gällande hämtning, lämning och angöring för leveranser och sophämtning. Samrådsförslaget har utvecklats och bearbetats efter trafikutredningen för att skapa en trygg och säker miljö för samtliga trafikanter.*

Bättre att hänvisa till att Nackas parkeringsantal för bostäder ska följas än att föreslå normen 0,7 parkeringsplatser per lägenhet, tex då lägenhetsstorlekar kan ändras.

*Planenehetens kommentarer: Kommande detaljplaner för bostäder och verksamheter kommer att följa kommunen antagna parkeringsnorm. Programhandling förtydligas och parkeringstal redovisas som exempel.*

Programmet föreslår två cykelparkeringar per lägenhet. Enligt nya riktlinjer i Nacka ska antalet anpassas till lägenheternas storlekar vilket innebär risk för färre parkeringsplatser än vad som behövs.

*Planenebetens kommentarer:* Kommande detaljplaner för bostäder och verksamheter kommer att följa kommunen antagna parkeringsnorm. Programhandling förtydligas och parkeringstal redovisas som exempel.

Utformning av lokalgator bör förtydligas med tanke på trafiksäkerheten utifrån text vart buss eller sopbil planeras köra och vart in- och utfarter planeras.

*Planenebetens kommentarer:* En trafikutredning har tagits fram för att identifiera och föreslå lösningar på de platser som är trånga. När planarbetet startar igen efter år 2030 kommer gatustruktur att anpassas efter de fordon som behöver framkomlighet för en effektiv åtkomst till byggnaderna. Planenheten bedömer att frågan redovisas tillräckligt väl i detta skede genom bilder i programhandlingen.

Cykeltrafik föreslås ske i blandtrafik inne i området, vilket är problematiskt ur trafiksäkerhetssynpunkt vad gäller planerade bussgator.

*Planenebetens kommentarer:* Gatusträckan som berörs är endast en liten del av planområdet, cirka 150m. Frågan kommer likväl att studeras vidare i kommande detaljplaner och noteras i programhandlingen

Tillgänglighet till pendelbåtsbrygga behöver ses över, tex cykelparkering och bilangöring. Risk att bryggan inte används så mycket som dess potential.

*Planenebetens kommentarer:* Synpunkter kommer att hanteras i kommande detaljplaner, vilket noteras i programhandlingen.

## 2. Fritidsnämnden

Fritidsnämnden poängterar vikten av att utreda möjligheten att etablera en fullstor 11-spelarplan på Bergs gård. Orsaken är att behovet av fotbollsplaner redan idag är stort från föreningsliv, att barn och unga i närområdet förväntas öka med cirka 100% och att en 11-spelarplan planeras försvinna från centrala Nacka.

*Planenebetens kommentarer:* Frågan har studerats översiktligt i planeringsarbetet. Den föreslagna fotbollsplanen kan exempelvis vidgas till en 11-spelarplan om bostadskvarteret öster om fotbollsplanen planeras som fotbollsplan. Placeringen skulle innebära utmaningar vad gäller trafiksituation och ljus- och ljudstörningar som behöver studeras närmare samt ett bortfall av cirka 100–150 bostäder. Planeringen av övrig mark i Centrala Nacka påverkar till stor del frågan om lämplighet. Frågan kommer att hanteras i vidare planering.

Fritidsnämnden påpekar att det är önskvärt att addera en yta för olika aktiviteter i det planerade sport- och fritidscentret, tex gruppträning, kampsport, yoga och dans. Lokalen bör vara ca 200 kvadratmeter och minst fyra meter i takhöjd. När Nacka sportcentrum är definierat kan bedömning göras för centrets utformning. För att möjliggöra för e-sport behövs tillfredsställande digital anslutning.





Fritidsnämnden vill framföra förslag om framtida lokaler längs Skönviksvägen som kan hyras av olika aktörer inom sport- och fritidssektorn för att driva olika verksamheter i egen regi. Allt för att skapa ett attraktivt kluster.

Nämnden är positiv till att området tillgängliggörs för att kunna promenera och cykla mellan olika delar av Nacka, inte minst för barn och unga som kan ta sig mellan olika sport- och fritidsanläggningar.

*Planenhetens kommentarer: Synpunkterna bedöms omhändertagna i programförslaget och kommer att vidareutvecklas i kommande detaljplaner.*

Fritidsnämnden poängterar vikten av att planera för samnyttjande av möteslokaler i mini-återvinningsstationen. Projektet bör utreda möjligheten att skapa bokningsbara lokaler och kunna genomföra opportunikey (förslag från Ungt inflytande)

*Planenhetens kommentarer: Kommunen planerar inte längre för att uppföra mini-återvinningsstationer i Nacka stad. Mini-återvinningsstationer har således tagits bort från programhandlingen.*

### 3. Kulturnämnden

Kulturnämnden skriver att det är positivt att bevara tapphuset. Diskussion med aktörer bör initieras tidigt. Kommande utredningar bör utvärdera om fler byggnader kan sparas.

*Planenhetens kommentarer: Utöver tapphuset föreslås en mindre oljecistern bevaras. Utöver tapphuset är det endast kajen som har framhållits som kulturbistoriskt värdefull. Kajen avses besiktigas, men den preliminära bedömningen är att det tyvärr inte kommer att vara motiverat att behålla den av tekniska skäl. Om det bedöms genomförbart ser planenheten positivt på det.*

Planering av offentlig konst bör komma in tidigt i processen och nämnden är intresserad av att ta del av utredningar som planeras.

Det finns behov av bokningsbara lokaler för kulturverksamhet. En lokal på 200 kvadratmeter med 4 meter undertakshöjd anpassad för dans kommer att vara eftertraktad. Positivt att tillskapa fler bokningsbara lokaler.

Nämnden påpekar att det är viktigt att levandegöra Nackas kulturarv för barn och ungdomar. Värdefullt att skapa miljöer som förklarar området och byggnaders historia.

*Planenhetens kommentarer: Planenheten instämmer i ovanstående synpunkter som kommer att hanteras i kommande detaljplaner.*

### 4. Utbildningsförvaltningen

Behovet av förskoleplatser uppfylls i detaljplaneprogrammet. I området planeras inga

skolplatser vilket betyder att Jarlabergs skola bör byggas ut för att möta det ökade behovet av skolplatser.

*Planenbetens kommentarer: Planenbeten noterar synpunkten.*

## Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

### 5. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen skriver att Nacka kommun gör en positiv satsning med sina höga ambitioner med ny bostadsbebyggelse i kommunen och att bostäder i området för Bergs kan vara möjligt på sikt. Detta förutsätter att en ansvarsfull avveckling av oljedepån kan komma till stånd. Länsstyrelsen understryker att Bergs drivmedelsdepå kan komma att behöva fylla en viktig funktion för regionens drivmedelsförsörjning fram till 2030

*Planenbetens kommentarer: Nacka Kommun och Circle K har nått förlikning i rättsprocess angående uppsägning av tomträttsavtal vilken har resulterat i att Circle Ks tomträtt upphör först den 31 december 2036. Depåverksamheten kan därigenom fungera fram till 2030.*

*Nacka kommuns intention är att omvandla marken till tät stadsbebyggelse med ca 2000 bostäder när Circle K:s tomträtt går ut 2036. En markomvandling bedöms motiverad då oljedepån idag ligger olämpligt centralt och att marken är synnerligen attraktiv för stadsbebyggelse. Motiveringen till markomvandlingen redogörs mer utförligt på sid 7 i samrådsbehandlingen. Efter genomfört programsamrådet har den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFSS) för 2050 färdigställts. I den arbetsversion av RUFSS som var aktuellt vid programsamråd var programområdet markerat som utredningsområde. I den nu färdigställda versionen av RUFSS:en markeras planområdet som en del av Storstockholms regionala stadskärna. RUFSS:en stödjer således utveckling av tät stadsbebyggelse inom programområdet. Vidare planering kommer att ske i samråd med länsstyrelsen.*

Länsstyrelsen bedömer att programmet belyser viktiga planeringsförutsättningar i programområdet och att det till stor del utgör en bra grund för ett fortsatt arbete med detaljplaneringen. En fördjupning av underlag behövs avseende bland annat föroreningar, strandskydd, miljö kvalitetsnormer för vatten, risker kopplat till oljedepån och farligt gods samt hänsyn till natur- och kulturmiljövärden. Synpunkter som rör dessa områden utvecklas nedan.

Länsstyrelsen framhåller att programområdet är beläget inom riksintresset för Norra Boo – Vaxholm- Oxdjupet – Lindalssundet (AB 51,58). Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen redovisar ett medvetet förhållningssätt till platsens industrihistoria, genom att exempelvis med markbeläggning visa tidigare placeringar av cisterner.

Länsstyrelsen vill framhålla att en allt för kraftig byggnation riskerar att påverka riksintresset och upplevelsen av förkastningsbranten negativt. I synnerhet gäller detta planer på hiss och trappor mot vattnet, som skulle kunna kräva att bergslutning bebyggs ytterligare. Även höjden av föreslagen bebyggelse behöver studeras noggrant. Länsstyrelsen anser att det i programmet saknas hur den

föreslagna bebyggelsen kan ge associationer till de väl exponerade runda cisternformerna och den topografiska anpassningen. Kommunen kan med fördel jobba ytterligare med avläsbarheten av riksintresset i kommande detaljplaner. Länsstyrelsen anser att det är angeläget att i kommande detaljplanearbete tydligt redovisa konsekvenserna för riksintresset och att det görs av antikvarisk kompetens. Det är också viktigt att visualisera hur påverkan ter sig från olika utsiktspunkter inom riksintresset.

*Planenehetens kommentarer: Planeringsintentionerna i programförslaget är att respektera riksintressen och att ta tillvara dess värde i utformningen av den nya fysiska miljön. Planeneheten anser att anpassning till områdets topografi är välutvecklad. Programmet förlägger bebyggelse främst till ianspråktagen mark, förkastningsbranten möter vattnet utan större åtgärder, tillvaratar befintliga plataer, bebyggelsehöjder och bebyggelsekaraktär samspelar med naturlandskapet och industrihistorien. Vad gäller associationer och läsbarhet av runda cisternformer påvisar programmet vissa grepp, men frågan bedöms ha potential att utvecklas mer i kommande planering och noteras i programhandling. Utgångspunkten för planeringen av Nacka stad har påverkat projektet mot dess kvartersstruktur och den täta och cirka 4–5 våningar höga bebyggelsen med framsidor som allmänna gator. Kommande detaljplaner kommer således att vidareutveckla bebyggelsens utformning med hänsyn till riksintresset för Norra Boo – Vaxholm- Oxtdjupet – Lindalssundet (AB 51,58) liksom konsekvensbeskrivning av påverkan på riksintresset. Antikvarisk kompetens kommer även fortsättningsvis vara delaktig i utformning av bebyggelse.*

Länsstyrelsen ser motivering av upphävande av strandskyddet som otydlig/motsägelsefull. Länsstyrelsen anser att kommunen inte ska upphäva strandskyddet inom naturmark och vattenområde och ifrågasätter syftet att upphäva strandskyddet inom dessa områden. Utifrån nuvarande motivering och det faktum att stora delar av natur- och vattenområdet är orört idag anser Länsstyrelsen att ett upphävande av strandskydd inom orörda natur- och vattenområden troligtvis strider mot strandskyddsbestämmelserna. Länsstyrelsen kan på nuvarande underlag inte bedöma huruvida det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet på platsen.

*Planenehetens kommentarer: Med anledning av synpunkterna vad gäller strandskydd och av miljö- och stadsbyggnadsnämndens tilläggsbeslut till programmet om att utreda bebyggelse på mark inom strandskydd har planeneheten samrått med länsstyrelsen i strandskyddsfrågan. När kommunen förtydligade intentionerna i framtaget samrådsförslag ställde sig länsstyrelsen som helhet positiv till programförslaget och bedömde att det i huvudsak var förenligt med strandskyddslagstiftningen. Länsstyrelsen kunde inte bedöma om föreslagna kolonilotter och trappor/hiss till brygga är förenligt med strandskyddslagstiftning eftersom underlaget inte visade tydligt nog hur i anspråktagen marken är idag. Länsstyrelsen såg inte att det fanns särskilt skäl för att upphäva strandskydd för bebyggelse på icke ianspråktagen mark eftersom det bebyggelsen bedömdes inte omöjlig att uppföra utanför området.*

*Programhandlingen kommer att förtydliga motivering av upphävande av strandskydd samt vilken mark som planeras ianspråkta.*

Länsstyrelsen skriver att vidare planering behöver beakta att eventuella höga byggnader kan påverka riksintresset för luftfarten och/eller totalförsvarets intressen.

Länsstyrelsen skriver att det fortsatta planarbetet ska hänsyn tas till sjöfartens tillgänglighet och framkomlighet.

*Planenhetens kommentarer: Kommande detaljplanering kommer att beakta ovanstående frågor.*

Länsstyrelsen skriver att kommunen behöver ta hänsyn till riskerna med transporter med farligt gods i programområdets södra del. Transporter förekommer på Värmdöleden, men även vid Skvaltans trafikplats. Detta gäller både i dagens läge och i framtida läge efter en eventuell nedläggning av oljehamnen.

*Planenhetens kommentarer: Frågan kommer att hanteras i kommande detaljplaner. Nacka kommun arbetar med ett nytt förslag till rekommenderat farligt godsvägnät i centrala Nacka som kommer att ligga till grund för vidare planering.*

Länsstyrelsen skriver att utökade utredningar om geotekniska och geologiska förutsättningar krävs i kommande detaljplanearbete för att kunna bedöma markens lämplighet.

Länsstyrelsen upplyser om att föroreningsituationen behöver utredas tidigt i planprocessen och nämner två objekt inom programområdet: oljedepå med tillhörande hamnverksamhet samt en deponi i södra delen av programområdet. I det fortsatta planarbetet behöver kommunen redogöra för hur föroreningar ska hanteras så att markens lämplighet för sitt ändamål kan säkerställas. Särskild hänsyn behöver iaktas vid planering av förskolor och lektytor eftersom barn är extra känsliga för exponering av föroreningar.

Inom programområdet finns det stor risk för flyktiga föroreningar, vilket behöver utredas. Avseende berggrummen behöver kommunen i kommande detaljplaner redovisa till vilken nivå berggrummen avses att saneras och utifrån det göra en bedömning av eventuella risker avseende exponering för flyktiga föroreningar. Länsstyrelsen anser även att kommunen ska beskriva hur berggrummen ska användas eller hanteras efter avveckling av nuvarande verksamhet och vilka eventuella risker som kan uppstå med denna användning eller hantering. Om det förekommer ett problem med flyktiga föroreningar anser Länsstyrelsen att byggnadstekniska åtgärder inte ensamt bör vara det som gör att människor kan vistas i planerad bebyggelse utan risk för hälsa, även om de kan tjäna som kompletterande skyddsåtgärder. Detta eftersom sådana riskreduktionsåtgärder ställer stora krav på att teknikens funktion bibehålls under tiden som föroreningsituationen kvarstår, vilket ofta är under en mycket lång tid. Länsstyrelsen anser inte att föroreningar ska kapslas eller byggas in eftersom sådana åtgärder försvårar en framtida eventuell efterbehandling av föroreningar samt inte är förenligt med Naturvårdsverkets rekommendation, att sanering är huvudalternativet vid förändrad markanvändning. Över tid kan det finnas risk att lämna kvar föroreningar både vad gäller exponering för boende och andra i området samt att det även kan bidra till en försämrad miljö till följd av olika faktorer där förhållandena inom planområdet ändras. Klimatförändringar bör också vägas in.

*Planenehetens kommentarer: Undersökningar av markföroreningar liksom geotekniska förhållanden kommer att vara en betydelsefull del av kommande detaljplanering. På grund av förlikning i rättsprocess angående uppsägning av tomträttsavtal kan Circle K vara verksam på drivmedelsdepån fram till 31 december 2036. En utredning görs lämpligtvis i samband med att depåverksamhet upphör. Programmets idé om stadsstruktur utgör ett bra underlag för provtagningsplatser. Utredningen ska göras i tidigt skede bland annat för att undersöka om lokalisering av förskolor är lämplig.*

Länsstyrelsen anser att kommunen har gjort en bra beskrivning och genomgång av gällande normer och nuvarande status på berörda vattenförekomster. En analys av programmets påverkan på grundvattennivåer och kvalitet saknas dock i programförslaget och i tillhörande dagvattenutredningen (Tyréns 2017-10-30). Inför det fortsatta planarbetet anser Länsstyrelsen att det är lämpligt att kommunen gör en analys av konsekvenserna av ingrepp i strandnära områden med avseende på påverkan på hydromorfologisk status. Länsstyrelsen lyfter betydelsefulla aspekter för den analysen.

Länsstyrelsen skriver att programmets arbete med dagvatten till stor del är god, men ger även råd till utveckling i vidare planarbete. Länsstyrelsen råder kommunen att addera en diskussion om huruvida läckage av mikroplaster från föreslagen konstgräsplan kommer att förebyggas. Länsstyrelsen råder kommunen att det kan vara lämpligt att se över behovet av att rena snabbt avrinnande vatten vid skyfall. Länsstyrelsen anser även att kopplingen mellan dagvatten och grundvatten inte har tagits upp tillräckligt tydligt. Den är särskild viktig på grund av förekomsten av markföroreningar i området, samt de dåliga förutsättningarna för infiltration.

*Planenehetens kommentarer: En komplettering av dagvattenutredningen kommer att göras för att belysa påverkan på grundvattennivåer och kvalitet. Risken för spridning av föroreningar genom infiltration i bergen bör belysas. Kompletteringen bör även innehålla analys av konsekvenserna av ingrepp i strandnära områden med avseende på påverkan på hydromorfologisk status. Komplettering behöver utföras efter utredning om markföroreningar och geotekniska förutsättningar som inväntar att nuvarande depåverksamhet upphör. En översyn av dagvattenutredningen behöver göras i ett tidigt skede av kommande planering, se även planenhetens kommentarer nedan under Nacka vatten och avfall AB. Frågan om mikroplaster kommer att hanteras i kommande detaljplaner.*

*Kompletterande dagvattenutredning ska visa att ytlig avrinning vid skyfall inte orsakar erosion. Kommunen bedömer det som olämpligt att dimensionera dagvattenanläggningar för att ombänderta skyfall.*

Länsstyrelsen lyfter råd angående hantering av naturvärden. Kommunen behöver tydligt redogöra hur planerad exploatering av Bergs Gård kommer att påverka grönstrukturen och hur ekologisk funktion, spridningssamband och biologisk mångfald ska säkerställas samt att exploateringen är förenlig med regeringens miljömål och Agenda 2030.

Länsstyrelsen anser att områden med höga naturvärden bör lämnas oexploaterade i kommande detaljplaner. Befintliga spridningssamband bör värnas och sparas.

Naturvärdesinventeringen (Callunas 2017-01-11) för Bergs gård bör ligga till grund för kommunens arbete inför framtagandet av detaljplaner.

*Planenebetens kommentarer:* Områdena som i naturvärdesinventeringen pekats ut som högsta eller högt naturvärde (klass 1 och 2) kommer till största del bevaras. Exploatering kommer främst att utföras på områden som redan idag är ianspråktagna eller i vissa fall på områden som har naturvärdesklass 3 eller 4. Genom planområdet finns identifierade spridningssamband för ädellöv och tall. Strandzonen i den norra delen bevaras vilket främst gynnar tall men även till viss del ek. Vegetationen längs med Skönviksvägen kommer att försvinna och där planeras istället trädrader utmed gatan. Dessa kan med fördel vara ädellöv för att stärka det redan svaga sambandet mellan Nyckelvikens och Nacka strand. Träd föreslås också att planeras in i bebyggelsen.

I planområdets västra område har Länsstyrelsen pekat ut skyddsvärd trädmiljö och skyddsvärda träd. I kommande detaljplaner bör kommunen utgå från att påverkan på denna miljö samt påverkan på träden så långt som möjligt undviks.

För att hindra skada på skyddsvärda träd och träd som omfattas av planbestämmelser i samband med exploateringen bör kommunen efterleva den framtagna standarden/handboken för skydd av träd vid byggnation (*Standard för skyddande av träd vid byggnation, SLU 2015:15*).

Trädrader som omfattas av det generella biotopskyddet behöver beaktas i kommande detaljplanering. *Läs mer: Mark - och miljööverdomstolens dom i mål P 2285-17*).

*Planenebetens kommentarer:* Den skyddsvärda trädmiljön väster om planområdet avses bevaras. Inga trädrader som omfattas av det generella biotopskyddet finns inom programområdet

Länsstyrelsen anser att kommunen bör utreda vilken påverkan ett artificiellt ljus, som en exploatering kan medföra, kan komma att få på skyddade arter som förekommer inom och utanför programområdet. Ljuskontaminering kan bland annat påverka groddjur negativt varför kommunen bör beskriva hur störningens påverkan ska minimeras.

Länsstyrelsen poängterar att enligt 4 § artskyddsförordningen är alla fåglar och däggdjur i Sverige fridlysta. Länsstyrelsen lyfter att det kan finnas fågelarter samt fladdermusarter och groddjur. Kommunen behöver visa hur exploateringen av Bergs gård är förenlig med 4 § artskyddsförordningen. Förekomsten av kopparödla behöver beaktas (6 § artskyddsförordningen). Sammantaget anser Länsstyrelsen att kommunen inför kommande detaljplaner behöver ta fram en naturvärdesinventering med fördjupade delar för vissa särskilt utpekade arter som förekommer inom eller i anslutning till programområdet. Inventeringar ska vara utförda under lämplig tidpunkt på året för respektive art. Beroende på vad resultaten visar kan det även vara aktuellt med en landskapsanalys med utgångspunkt i artskyddsförordningen.

*Planenebetens kommentarer:* På grund av den begränsade tillgängligheten till området har det varit svårt att utföra de utredningar som är nödvändiga för att säkerställa att programmet är förenligt

med artskyddsförordningen. Tillträde kan endast ges under arbetstid och ingen elektronisk utrustning får medföras. Sedan samrådet har en grod- och kräldjursinventering genomförts samt en konsekvensanalys av artificiellt ljus (Grodjur och kräldjur vid Bergs gård: konsekvenser av ny bebyggelse och belysning, Calluna 2018). Fynd har gjorts av vanlig padda, mindre vattensalamander och snok. Tre lekvattnen för groddjur finns inom området. Metoden har frångått rekommenderad metodik eftersom det inte varit möjligt att besöka området kvällstid. Ytterligare kräldjursinventeringar samt artskyddsutredningar har genomförts i omkringliggande planer, inventeringsområdena har bl.a. omfattat delar av Nyckelvikens naturreservat, Rysbergen samt Skönviksvägen (Artskyddsutredning för kräldjur i centrala Nacka 2019, Calluna). Baserat på resultaten i de inventeringarna bedöms det inte i dagsläget finnas någon risk att förbudet i artskyddsförordningen utlöses för hasselsnok, snok och kopparödla. Inga observationer finns för skogsödla och huggorm. Ytterligare inventeringar behöver genomföras för fåglar, fladdermöss och groddjur (bl.a. stråkinventering) när kommunen får obegränsat tillträde till området och innan sanering och detaljplanering påbörjas. Konsekvensanalysen av artificiellt ljus visar på att gatubelysning troligen kommer att skapa barriärer för groddjuren samt att belysningen från fotbollsplanen skulle kunna få negativa effekter även utanför området. Hantering av skyddsvärda arter behöver studeras närmare inför detaljplaneringen, vilket noteras i programhandling. Övriga synpunkter beaktas i vidare planering.

I det fortsatta planarbetet anser Länsstyrelsen att kommunen med fördel kan utveckla frågor som tas upp under programförslagets rubrik Tillgänglighet, trygghet och hälsa. Det är av stor vikt att i tidiga skeden fånga upp sociala aspekter för en socialt medveten samhällsplanering och belysa konsekvenser både inom och ev. utom planområdet. Länsstyrelsen saknar en beskrivning av vad programförslaget kan ge för konsekvenser i sin kontext. Exempelvis för barn, unga och äldre.

*Planenhetens kommentarer: Programförslagets sociala aspekter beskrivs mer utförligt i stycket Tillgänglighet, trygghet och hälsa.*

## 6. Försvarsmakten

Försvarsmakten anser att Bergs Gård, fortsatt bör vara ett utredningsområde fram till dess att det finns alternativa godtagbara lösningar för Stockholmsområdets drivmedelsförsörjning.

*Planenhetens kommentar: Se planenhetens kommentar angående avveckling av bränsledepå under synpunkter från länsstyrelsen på sid 13.*

## 7. Trafikverket

Trafikverket framför att programområdet befinner sig i en skärningspunkt mellan olika intressenter med olika anspråk på markanvändningen. Det är därför lovvärt att kommunen i ett relativt tidigt skede tar fram ett program. Programmet är emellertid i sin utformning så detaljerat att det riskerar att binda upp den kommande detaljplaneringen alltför mycket. Vissa miljöhänsyn som exempelvis markföroreningar är till exempel inte utredda till samma detaljeringsnivå som den fysiska utformningen.

*Planenhetens kommentar: Se planenhetens kommentar angående markföroreningar under synpunkter från länsstyrelsen på sid 13.*

Plankartorna saknar skala eller grafisk måttstock vilket gör det svårt att bedöma olika avstånd till allmänna vägar, kollektivtrafik mm.

*Planenhetens kommentarer: Illustrationsplaner kompletteras med måttstock.*

Programområdet nås via Skönviksvägen som står i förbindelse med Värmdövägen via trafikplats Nacka respektive Skvaltån efter ombyggnad. Programmets trafikgenerering i dessa punkter behöver studeras extra noga vad avser kapacitet, trafiksäkerhet och miljö. I åtgärdsvalstudien Samordnad trafikplanering i centrala Nacka som nyligen genomförts är det oklart om trafik från planerade bostäder inom programområdet vägts in vilket behöver klargöras. Konsekvenser av trafik från programområdet i relation till väg 222 och det övergripande vägsystemet behöver beskrivas, exempelvis vad gäller risk för köbildning vid trafikplatser nära utfart till väg 222.

Hänsyn till fartygstafrik på sjön måste tas, bl.a. risk för påsegling och miljöpåverkan på bostäder genom buller och luftföroreningar. Särskilt lågfrekvent buller från fartyg bör beaktas.

*Planenhetens kommentarer: Utvecklingen av Bergs gård och den ökade trafiken finns medtaget i de trafikprognoser Nacka tagit fram. Kommunen kommer att ta hänsyn till de riktlinjer och krav som finns gällande miljömål och miljö kvalitetsnormer som finns när planarbetet fortsätter efter 2030, vilket noteras i programhandling.*

Programmet förutsätter att Bergs oljehamn avvecklas. Programmet för Bergs gård redovisar ingen utredning av alternativ lokalisering av oljehamn och depå. Trafikverket kan konstatera att Bergs oljehamn har stor betydelse för regionens drivmedelsförsörjning. Bränslet kommer till Bergs med tankfartyg, cirka 120 st/år där varje fartyg har en lastvolym på ca 12 000 m<sup>3</sup>. Från området utgår ca 100 tankbilar per dag. Vid en situation där Bergs depå avvecklas ska drivmedel omfördelas på andra depåer vilket innebär väsentligt ökat trafikarbete med tillhörande ökade kostnader och ej klarlagda effekter i trafiksystemet.

*Planenhetens kommentar: Se planenhetens kommentar angående avveckling av bränsledepå under synpunkter från länsstyrelsen på sid 10.*

Det blir viktigt att finna lösningar för gena, attraktiva och tillgängliga gång- och cykelförbindelser till tunnelbana och andra målpunkter som kan övervinna områdets höjdskillnader givet nära avstånd till tunnelbanan. Skapas inte detta finns risk för en hög andel bilanvändning som inte är lämpligt. Kommande skeden bör belysa förutsättningarna för attraktiva gång- och cykelstråk utförigare.

*Planenhetens kommentarer: Genom föreslagen gång- och cykelbro mellan Bergs gård och Jarlaberg kommer det finnas en gen och planskild koppling mellan programområdet och den framtida tunnelbanan. Längs med Skönviksvägen planeras det för gång- och cykelbana med hög standard*



*vilket bedöms attrahera pendlingscyklister. Frågan bedöms hanterad tillräckligt utförligt för programskedet. Frågan kommer att studeras utförligare i kommande detaljplaner.*

Programmet föreslår att täta gaturum skapas. Inom området sammanfaller detta med höga trafikflöden vilket kan leda till höga halter av luftföroreningar vilket bör utredas närmare inför det fortsatta planarbetet.

*Planenehetens kommentarer: Kommunens bedömning är att nuvarande MKN klaras. Kommunen kommer att följa de riktlinjer för MKN som finns när planarbetet återupptas efter 2030.*

## 8. Sjöfartsverket

Sjöfartsverket anser att det är direkt olämpligt att bygga en badbrygga med badplats vid en farled med tung sjötrafik pga. de mycket stora risker detta innebär ur sjösäkerhetssynpunkt, dvs risker för påsegling.

Sjöfartsverket anser att inga åtgärder kan vidtas eller restriktioner införas i vattenområdet som förändrar eller begränsar tillgängligheten för fartygens möjlighet till säker manövrering och dess sjösäkerhet. Farleden är som det också nämns i handlingarna, av riksintresse och utgör även allmän farled, klassificerad till högsta farledsklass.

All belysning inom planområdet utformas så att den inte verkar bländande för sjötrafiken eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för säker navigation. Detta gäller även arbetsbelysning under anläggningsfasen.

Sjöfartsverket ser mycket positivt på att buller från fartyg har tagits med i planeringen och därmed vilka åtgärder som ska tas för bebyggelsen, såsom konstruktioner av fasader, fönster, planlösningar och placeringar. Det är av stor vikt att anpassning av bostäder som ligger mot farleden utförs så att boendet inte kommer att störas av fartygstrafiken, vilket på sikt annars skulle kunna leda till klagomål och krav på inskränkningar för sjöfarten.

Sjöfartsverket kommer inte att tillstyrka någon ytterligare fartbegränsning eller annan inskränkning i användandet av farleden.

Sjöfartsverket ser positivt på att kommunen har tagit med persontransporter på vattnet, pendelbåtstrafik.

Sjöfartsverket noterar att trafiken är större än vad som uppges i utredning om fartygsbuller.

Sjöfartsverket förutsätter att följande planområden kommer att samrådas med verket när planerna bearbetats ytterligare och konkretiserats:

- Eventuell utbyggnad av gäst-, små- och fritidsbåtshamnar eller etablering av nya bryggor
- Broar, GC broar eller andra konstruktioner över farbara vatten
- Etablering av nya sjö- och färjeförbindelser

- Eventuell etablering av naturreservat
- Vatten- och strandnära anläggningar samt bostads- och övriga bebyggelser
- Vattenförlagda VA-, värme- eller andra ledningar
- Planer som innebär ändring av befintlig strand- eller kajlinje
- Eventuella muddringar eller tippningar

*Planenhetens kommentarer: Ovanstående frågor behöver hanteras i kommande detaljplaner, vilket noteras i programhandling.*

## 9. Naturvårdsverket

Naturvårdsverket avstår att yttra sig i rubricerat ärende.

## 10. Statens fastighetsverk

Avstår att yttra sig då fastighetsverket inte förvaltar några fastigheter som berörs av programmet.

## 11. Trafikförvaltningen

Landstinget ställer sig fortsatt positiva till Nacka kommuns förslag till ändrad markanvändning för Bergs oljehamn, till tät stadsbebyggelse men vill samtidigt vidare poängtera att regionens strategiska bränsleförsörjning behöver lösas gemensamt och att ett ansvar vilar på Nacka kommun att bidra med sina erfarenheter i denna regionalt viktiga process. Med anledning av Stockholms och Nacka kommuners planering för ändrad markanvändning vid Loudden och Bergs oljehamn har Länsstyrelsen i Stockholms län lett ett statligt samordningsarbete i syfte att säkra Stockholmsregionens drivmedelsförsörjning på kort och lång sikt. Samordningsarbetet har konstaterat att man inom de givna ramarna för arbetet inte lyckats uppnå de lösningar som har ansetts nödvändiga. De berörda statliga myndigheterna har därför inkommit med en hemställan till regeringskansliet om ett utökad uppdrag i syfte att hitta en långsiktig och robust lösning. Landstinget anser att samordningsarbetet ska breddas så att även regionala parter så som landstinget ingår i arbetet. Landstinget har inom ramen för samordningsarbetet erbjudit Tillväxt- och regionplaneförvaltningens tjänster och expertis kring de aktuella frågorna i syfte att möjliggöra att den framtida bränsleförsörjningen ställs i en tydligare kontext och kopplas till den framtida regionala bebyggelsen och infrastrukturen som anges i RUF 2050. Landstinget vill fortsatt uppmana Nacka kommun att konstruktivt delta i arbetet med att säkra en långsiktigt hållbar bränsleförsörjning för Stockholmsregionen.

*Planenhetens kommentar: Se planenhetens kommentar angående ändrad markanvändning under synpunkter från länsstyrelsen på sid 10.*

Förvaltningen bedömer att ett hållplatsläge i korsningen Skönviksvägen-Landåvägen vore bättre ur gångavståndssynpunkt än det föreslagna läget, en bit väster om korsningen. Denna lösning skulle kräva gångväg längs Landåvägen och säker

passage över Skönviksvägen, alternativt att den planerade gångbron placeras där istället.

Förvaltningen ser att lutningar på huvudgator riskerar att bli för stora för att buss ska kunna trafikera. För att upprätthålla en god kollektivtrafik och inte riskera att sträckan inte trafikeras med buss i framtiden bör riktlinjerna i RiPlan och RiBuss följas

*Planenehetens kommentarer: En trafikutredning har genomförts efter programsamrådet för att säkerställa en väl fungerande och säker trafikmiljö. I nuläget bedömer kommunen att föreslagen placering av busshållplats vid gång- och cykelbron är mer lämplig jämfört med placering vid korsningen Skönviksvägen-Landåvägen. En busshållplats vid gång- och cykelbron ligger närmre föreslaget centrumtorg och är mer centralt placerad för boende i Jarlaberg. Placering enligt Trafikförvaltningens förslag innebär ett hållplatsavstånd på cirka 200 meter mellan planerad förskola och korsningen Skönviksvägen-Landåvägen. En placering vid centrumtorget innebär ett hållplatsavstånd på cirka 450 meter vilket ligger inom det riktvärde Trafikförvaltningen anger för Kommuntrafik i "Riktlinjer Planering av kollektivtrafiken i Stockholms län" (RiPlan). Nacka kommun vill dock frambålla att föreslaget hållplatsläge kommer att detaljstuderas i samråd med Trafikförvaltningen när planarbetet återupptas efter 2030. Sektionen på Skönviksvägen medger även placering av hållplats vid korsningen Skönviksvägen-Landåvägen.*

*En plankorsning har prioriterats framför en brolösning i korsningen Skönviksvägen-Landåvägen. En sådan lösning anses prioritera tillgängligheten till Skönviksvägen och Nyckelhöjden. Lutningar på huvudgator där busstrafik föreslås följer riktlinjerna i RiPlan och RiBuss.*

Det behöver säkerställas att eventuella verksamheter i bottenplan inte innebär felparkeringar som hindrar busstrafikens framkomlighet. Parkeringsfickor på huvudgator bör undvikas där om så möjligt.

Det är viktigt att busstrafikens framkomlighet säkras under byggtiden och när området är färdigbyggt. Om det finns en risk att framkomligheten påverkas vill trafikförvaltningen vara med på en tidig dialog kring detta.

För närvarande pågår en strategisk pendelbåtsutredning vars syfte är att utreda var pendelbåtstrafik kan ge god samhällsnytta med restidvinster samt att utreda hur pendelbåtsbryggor kan standardiseras. Det är viktigt att dialog förs med trafikförvaltningen rörande utformning av bryggor som är tänkta att trafikeras av pendelbåt.

*Planenehetens kommentarer: På huvudgator där det föreslås framföras busstrafik kommer RiPlan och RiBuss att följas. Exakt placering av parkeringsfickor, angöringszoner etc. kommer att detaljstuderas i det kommande planarbetet. Dock behöver tillgänglighet för funktionshindrade säkerställas till eventuella verksamheter. Nacka kommun ser ett tydligt behov av att tidigt integrera kollektivtrafiken i utbygganden av området. Det är centralt att tidigt etablera hållbara resmönster för boende och verksamma. Därav bör en attraktiv kollektivtrafik tidigt komma till och prioriteras framför den privata motorfordonstrafiken.*



Landstinget vill även påpeka att byggstart för tunnelbanans Nackagren planeras till 2018/2019 och byggtiden är 7–8 år. På sidan 30 står att tunnelbanan beräknas klar 2025 samt sidan 55 står att tunnelbanan planeras tas i drift 2025. Detta bör korrigeras med ovanstående information.

*Planenehetens kommentarer: Programbehandlingen korrigeras med aktuell uppgift om tunnelbanan.*

## 12. Luftfartsverket

Luftfartsverket har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplaneprogrammet.

Luftfartsverket poängterar att berörda flygplatser alltid skall tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen.

*Planenehetens kommentarer: I programförslaget planeras inte för höga bus. Ovanstående synpunkt hanteras i kommande detaljplaner.*

## 13. Räddningstjänsten

Avståndet från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon till någon del av byggnaderna skall inte vara längre än 50 meter.

Infartsvägar till och vägar inom områden bör utföras så att rundkörning eller vändning möjliggörs. Eventuella hinder skall utföras som bommar eller liknande som går att öppna med en så kallad ”brandskåpsnyckel”. Tex Betongsuggor och planteringar får inte användas.

Brandvattenförsörjningen ska ordnas med ett konventionellt system med tätt placerade brandposter (max 150 meter mellan poster) d v s från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon bör det inte vara längre än 75 meter till närmsta brandpost.

Räddningstjänsten påpekar att LBE (lagen om brandfarliga och explosiva varor) kommer att gälla tills aktuella berggrum är gasfriförklarade dvs. inte längre innehåller explosiv atmosfär på grund av senaste bensinlagringen. Detta innebär restriktioner vid tidig exploatering av aktuella delar av planområdet innan fullständig sanering är slutförd.

*Planenehetens kommentarer: En trafikutredning har genomförts efter programsamrådet för att bland annat säkerställa god framkomlighet för räddningstjänsten. Utredningen visar på några punkter där framkomligheten kommer att behöva bearbetas i den vidare planeringen. I det arbetet har kommunen samrätt med Södertörns brandförsvär. Kommunen bedömer att programförslaget*

*visar på en struktur som kommer gå bra att vidareutveckla i kommande detaljplaner och tillgodose räddningstjänstens intressen.*

*För kommentar angående sanering av programområdet se planenhetens kommentar under synpunkter från länsstyrelsen på sid 13. Frågan noteras i programhandling.*

#### **14. Nacka Energi**

Nacka Energi skriver att de inom programområdet inte har befintlig infrastruktur utöver ledning till industriområdet, det innebär att utbyggnadsordning måste följa etappindelning 1–3. För att klara elleverans till området måste elstationen vid Skönviksvägen vara byggd och driftsatt.

Om området värms med fjärrvärme bedömer Nacka energi att nio transformatorstationer krävs och att Nacka energi får tillgång till mark om 10 x 10 meter. Förslag på inom vilka områden som transformatorstationer behöver placeras visas i bilaga.

På grund av tät stadsstruktur rekommenderas samarbete redan i detaljplaner för att möjliggöra elkabelförläggningar. Nödvändigt att det bereds utrymme mellan huskroppar för förläggning av elledningar. Det är exempelvis omöjligt att förlägga kablar i trappgränder.

Nacka Energi accepterar inte underjordiska transformatorstationer på grund av personsäkerhets- och arbetsmiljöskäl. Utomhusplacerade transformatorstationer förordas, bland annat på grund av att Strålskyddsmyndigheten rekommenderar att myndigheter vidtar de försiktighetsmått som behövs i fråga om lågfrekventa och magnetiska fält vid samhällsplanering. Vid hinder för placering utomhus kan station inhysas i fastighet enligt bifogade krav. I undantagsfall kan transformatorstationer byggas i garage enligt bifogade krav

Elkablar för matande elnät ska förläggas i mark, rör förläggs endast vid väggenomgång. Träd eller övrig byggnation får inte förekomma över eller intill elkabelstråk.

*Planenhetens kommentarer: Lämpliga placeringar av transformatorstationer har efter programsamrådet pekats ut i samråd med Nacka Energi och kommer att hanteras vidare i kommande detaljplaner. Programhandling kompletteras med tidig idé om placering av elnätsstationer.*

*Programhandlingen noterar att tät struktur och trappgränder påverkar ledningssamordningen med bland annat elkablar och behöver hanteras kommande detaljplaner.*

## 15. Nacka vatten och Avfall AB

Det behöver utredas vidare om det är möjligt att använda det befintliga magasinet för fördröjning och rening såsom föreslås i rapporten eftersom det är omöjligt att nå platsen med fordon. Är det möjligt ur exempelvis arbetsmiljösynpunkt? Är det tekniskt möjligt? Vem bekostar underhåll? Vilka kostnader skulle denna systemlösning medföra om den är möjlig? Minst en alternativlösning måste tas fram i nästa skede.

Andra frågor som behöver utredas vidare är:

- Hur stora ytor som krävs för att rena och fördröja dagvattnet till önskad nivå?
- Hur stor plats kommer växtbäddarna ta längst vägarna och hur stora magasin kommer krävas utöver växtbäddarna?
- Hur stora flöden är det som ska fördröjas och hur stor del kommer gå till Värtan och hur stor del till Strömmen?
- Hur fördröjs och avleds dagvatten från föreslagna stängda gårdar?

*Planenhetens kommentarer: De driftsutmaningar som beskrivs av föreslagna dagvattenanläggningar kommer att utredas i tidigt skede i vidare planering av området. De kommer att vara en del av en större översyn av framtagna dagvattenutredning som kan genomföras efter utredning av markföroreningar och geotekniska förhållanden som i sin tur kan genomföras när depåverksamheten är utvecklade. Se mer utförliga kommentarer om översynen av dagvattenutredningen under synpunkter från länsstyrelsen på sid 13. Frågorna noteras i programhandlingen.*

*Planenheten ser positivt på ambitioner om omhändertagande av dagvatten på kvartersmark. Den paus på cirka 15 år som förlikning i tomträttstvisten medför innebär sannolikt att planeringsförutsättningar för dagvattenhantering kommer att förändras. Det kan öppna upp möjligheter att omhänderta mer vatten på kvartersmark än som bedömdes möjligt under arbetet med samrådsförslaget. Frågan kommer att hanteras i vidare planeringsarbete.*

Den utredning som gjorts avseende stationär sopsug är väl genomförd. Programmets beskrivning av avfallshanteringen stämmer överens med sopsugsutredningen.

Mini-återvinningscentral blir en central funktion i området och måste ges rätt förutsättningar för att kunna hantera alla typer av avfall som uppstår eftersom bebyggelsen planeras så att avfallshämtning inte kommer att kunna ske från utrymmen i respektive kvarter.

*Planenhetens kommentarer: Kommunen planerar inte längre för att uppföra mini-återvinningsstationer i Nacka stad. Mini-återvinningscentraler kommer således att tas bort från programhandlingen. Genomförd trafikutredning visar att sopsug kan ta sig runt i området för att lösa avfallshanteringen när mini-återvinningsstationer tas bort. Det finns punkter där framkomligheten behöver studeras i vidare planering.*



## 16. Naturskyddsföreningen Nacka

Naturskyddsföreningen Nacka skriver att tidplanen verkar något optimistisk eftersom kommunen går ut med ett detaljplaneprogram innan frågan om kommunens tillgång till marken är klar samt då marken måste saneras vilket lär bli en långdragen process.

Att omvandla gamla industriområden till stadsbebyggelse är ofta en bra lösning men man måste också ta i beaktning att verksamhetsområden också behövs. Oljeverksamheten i Berg kommer såklart att avvecklas någon gång i en snar framtid om målet om ett fossilfritt samhälle ska uppnås. Men behov av områden för bränslehantering kommer finnas även i det fossilfria samhället.

Naturskyddsföreningen är positiva till att redan exploaterad mark används i så stor utsträckning som möjligt när ny bebyggelse ska uppföras.

Det är bra att en naturvärdesinventering gjorts och att områdena med höga naturvärden enligt planprogrammet inte exploateras.

Påverkan av ett kraftigt ökat besöksstryck till följd av bebyggelsen i Bergs gård samt övriga Nacka stad på Nyckelvikens naturreservat behöver studeras ytterligare.

*Planenehetens kommentarer: Påverkan på Nyckelvikens naturreservat på grund av en ökad besöksmängd kommer att studeras i vidare planering.*

Längs med Nackas norra kust häckar de rödlistade arterna gråtrut och silltrut på bergbranterna. Båda dessa arter uppvisar kraftiga negativa populationstrender. Om det finns häckningar av dessa arter vid Bergs gård bör undersökas.

*Planenhetens kommentar: Se planenhetens kommentar under synpunkter från länsstyrelsen på sid 14.*

Enligt planprogrammet skulle fordonstrafiken öka på Skönviksvägen från 500/dag till 7000/dag. För att motverka denna stora ökning av biltrafiken behöver Bergs gård, liksom hela Nacka stad, planeras som bilsnåla områden där gång, cykel och kollektivtrafik är de huvudsakliga transportmedlen. Parkeringstalen bör vara mycket låga.

*Planenehetens kommentarer: Planeringsintentionerna är att skapa attraktiva gång- och cykelförbindelser för att minska bilanvändning. Parkeringsnormen följer Nackas parkeringsstrategi. Synpunkt kommer att hanteras i kommande detaljplaner.*

I miljö- och stadsbyggnadsnämnden togs ett tilläggsbeslut till programmet om att utreda bebyggelse på berget ner mot vattnet och strandpromenaden. Detta är något som skulle få stora negativa konsekvenser för områden med höga naturvärden. Det skulle ta bort gröna lungor i området samt försvaga grönstrukturen. Det skulle kräva att strandskyddet upphävs vilket inte är möjligt då områden med höga naturvärden

berörs. Det skulle dessutom strida mot riksintresset för kulturmiljövården där områdets kuperade naturlandskap ett kärnvärde.

*Planenbetens kommentar: Se planenbetens kommentar om strandskyddad mark under synpunkter från länsstyrelsen på sid 11. Planenbeten håller med om att oaktat strandskyddet behöver planeringen beakta nämnda natur- och kulturvården.*

#### 17. Nacka Miljövårdsråd

Nacka Miljövårdsråd är i huvudsak positivt till planförslaget och har i det pågående översiktsplanarbetet tillstyrkt bostadsbebyggelse i området. Rådets framför synpunkter i punktform nedan:

1. Området är mindre än Jarlaberg men blir mer tätbebyggt
2. Smala gator kan innebära problem för räddningstjänsten

*Planenbetens kommentarer: Synpunkt kommenteras vid synpunkter från räddningstjänsten på sid 21.*

3. Vi förutsätter att strandskyddet och riksintresse för kulturmiljö respekteras

*Planenbetens kommentar: Se planenbetens kommentar under synpunkter från länsstyrelsen på sid 11.*

4. Gränsen för Nyckelvikens naturreservat bör anges samt konsekvenserna för reservatet på kort och lång sikt av bebyggelsen behandlas

*Planenbetens kommentarer: Gränsen för naturreservatet kommer att redovisas på illustrationsplaner. Konsekvenserna för reservatet pga planerad bebyggelse ska utredas i vidare planeringsarbete.*

5. Gång- och cykelbron över Skönviksvägen till Jarlaberg är ett bra förslag
6. Att programmet förbereder för framtida båt och busstrafik är bra
7. Vi önskar ett klimatsmart byggande där sprängningar begränsas och byggande i trä prövas
8. Det är angeläget att bebyggelsekvarteren placeras på de terrasser som cisternerna nu står på och att sprängningar i naturmarken minimeras

*Planenbetens kommentarer: Synpunkter beaktas i den vidare planeringen.*

9. Hur vyerna från bostäderna i Jarlaberg mot farleden påverkas bör redovisas

*Planenbetens kommentar: Se planenbetens kommentar nedan under synpunkter från närboende.*

10. De två förskolorna i planområdet är väl stora och har för små och för mörka ytor för barnens utevistelse



*Planenhetens kommentarer: Förskolorna har studerats vidare efter samråd. Istället för två förskolor planeras nu tre förskolor, vilket ökar framför allt mängden friyta per barn och även delvis ljusförhållanden. Närheten till gemensamma friytor och naturområden (exempelvis parker, Nyckelviken och fotbollsplan) bedöms god och gångvägar till de målpunkterna bedöms attraktiva.*

11. Skönviksvägens förvandling till stadsgata behöver utredas ytterligare.  
Trafiksäkerheten vid daghemmen bör särskilt uppmärksammas

*Planenhetens kommentar: Se planenhetens kommentar nedan under synpunkter från natur- och trafiknämnden på sid 7.*

12. Möjligheten att etablera en fullstor 11-spelarplan behöver utredas med tanke på att en av två fullstora fotbollsplaner tas bort vid Nacka sportcentrum

*Planenhetens kommentar: Se planenhetens kommentar ovan under synpunkter från fritidsnämnden på sid 8.*

13. Historiska vägsträckningar mot Nyckelviken och Bergs gård bör respekteras
14. Beslut om lov för hundrastgård som nyligen fattats innebär att stig från Jarlaberg och det framtida Bergs gård blockeras
15. Hur bergrummen för olja kan saneras är en stor osäkerhetsfaktor
16. När kommunen kan få tillträde till sin mark är en stor osäkerhetsfaktor
17. Programförslaget är delvis mycket detaljerat trots att förutsättningarna är oklara

Rådet skriver att de i översiktsplanesamrådet inkom med yttrande om att de bedömde Bergs gård som lämpligt som bostadsområde.

Rådet framhåller att tilläggsbeslut i nämnden förvånar och skapar osäkerhet. Rådet syftar på nedanstående tillägg som ordförande i MSN yrkade på och som ledamöter från tre partier ställde sig bakom:

Det branta berget ner mot vattnet och strandpromenaden utgör en stor barriär i förslaget. Inför detaljplaneläggning skall utredas, förslagsvis om planeringsbesked hos Länsstyrelsen, möjligheten att berget helt eller delvis kan bebyggas för att skapa koppling mellan vattnet och stadsdelen och därmed öka tryggheten på strandpromenaden.

Rådet anser att på detta sätt kunna öka tryggheten längs promenader i naturen är ett nytt påfund som inte stämmer med principer i Nackas grönstrukturprogram eller strandskyddslagstiftningen. Den biologiska mångfalden kommer helt klart inte tryggas med bebyggelse i strandzonen. Tilläggsbeslutet visar att en majoritet i nämnden tyvärr inte respekterar varken strandskyddet eller kulturmiljön längs inloppet till staden som är av riksintresse. Området i fråga är dessutom en del av Nacka-Värmdökilens grönsamband.

*Planenhetens kommentar: Vad gäller frågan om strandskydd se planenhetens kommentar under synpunkter från Länsstyrelsen. Övriga synpunkter noteras och kommer att beaktas i vidare planeringsarbete.*

#### 18. Ellevio

Ellevio har inga synpunkter på detaljplaneprogrammet.

Ellevio vill upplysa kommunen om att företaget kommer att ansluta en markförlagd 220 kV ledning till en fördelningsstation strax söder om det utpekade programområdet. Projektet sker i samarbete med Nacka energi.

#### 19. Skanova

Skanova har teleledningarna inom området som i huvudsak ligger utefter Skönviksvägen. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

*Planenhetens kommentarer: Ovanstående synpunkter kommer att hanteras i kommande detaljplaner, vilket noteras i programhandling.*

#### 20. Fortum

Fortum skriver att Fortum Värme kan erbjuda fjärrvärme.

### **Inkomna synpunkter från fastighetsägare och tomträttsinnehavare inom programområdet**

#### 21. Tomträttsinnehavaren, Circle K, till fastigheten Sicklaön 13:83

Tomträttsinnehavaren anser att detaljplaneprocessen ska avbrytas. Tomträttsinnehavaren föreslår att programmet återupptas i det fall Nacka kommun vinner pågående rättsprocess. Först vid den eventualiteten kan förutsättningarna anses klarlagda och möjligheterna finnas för en ekonomisk och effektiv tidplan för planens antagande och laga kraftvinnande.

Tomträttsinnehavaren anser att staten och myndigheterna är entydiga. Bergs Drivmedelsdepå behövs ur ett totalförsvarsperspektiv. En nedläggning riskerar Stockholmsregionens drivmedelsförsörjning och är ett mellankommunalt intresse.

Tomträttsinnehavaren anser att avveckla Bergs Drivmedelsdepå i förtid innebär en omfattande kapitalförstörelse. En avveckling stödjer inte behoven korresponderande till den förväntade utvecklingen i regionen, enligt RUF 2050.

*Planenhetens kommentar:* Rättsprocess angående uppsägning av tomträttsavtal är avslutad i och med förlikning mellan Nacka kommun och Circle K. Synpunkter angående intresseavvägningar beträffande ny markanvändning kommenteras under synpunkter från länsstyrelsen som samordnar statens intressen.

Tomträttsinnehavaren anser att planprogrammet inte ger en korrekt bild av förhållanden, såsom genomförbarheten ur ett miljöperspektiv, och tidsperspektiv för stadsbyggnadsprocessen.

*Planenhetens kommentar:* Synpunkter angående genomförbarheten ur ett miljöperspektiv kommenteras av planenheten under synpunkter från länsstyrelsen. Tidplan för planeringsarbetet kommer att ändras med hänsyn till förlikningen i rättsprocessen.

## Inkomna synpunkter från boende utanför programområdet

Nedanstående generella synpunkter innehåller synpunkter som skickats in av flera boende. Längre ned i samrådsredogörelsen på sidan 32 kommenteras specifika synpunkter som endast inkommit av en enskild boende.

### Generella synpunkter

#### 22. Omvandling av oljehamn till stadsbebyggelse

Flera närboende är generellt positiva till att depåverksamheten avvecklas och ersätts med föreslagen markanvändning. Flera närboende poängterar att markföroreningar behöver utredas.

Flera närboende skriver att en skola bör planeras. Det är inte rimligt att utöka Jarlaberg skolan med 50% för att ta emot barn från Jarlaberg och Bergs när Jarlaberg har 1300 bostäder och Bergs har 2000 bostäder. Det är tveksamt om Jarlabergsskolan har kapacitet alternativt kan byggas ut på grund av andra byggplaner.

*Planenhetens kommentar:* Utifrån storleken på Jarlabergsskolans fastighet bedöms en utvecklad skola som täcker behovet för både Jarlaberg och Bergs gård kunna inrymmas. Fastigheten bedöms även kunna inrymma sporthall och erforderlig utemiljö för skolbarnen. Skolan har en bra placering i förhållande till övrig bebyggelse och planerad tunnelbana.

*Synpunkt som rör markföroreningar kommenteras under synpunkter från länsstyrelsen på sid 13.*

#### 23. Trafik och parkering

Flera boendesynpunkter samt protestlista ser negativt på att antalet fordon som trafikerar Skönviksvägen kommer öka från dagens cirka 500/dygn till cirka 7000/dygn. Det är en väsentlig ökning som kommer påverka framförallt de boende i Jarlaberg negativt med ökat buller, utsläpp med mera. En analys måste genomföras med syftet att begränsa trafiken i så stor utsträckning som möjligt.

Flera boendesynpunkter samt protestlista anser att föreslagen gång- och cykelbro vid Jarlabergs garage bör tas bort då den leder till omfattande genomgångstrafik som inte är önskvärd. Den innebär bland annat ökat underhåll som snöröjning och olycksansvar samt leder till mer otrivsamt miljö då det blir för mycket människor i området. Gång- och cykeltrafik föreslås ske via Skönviksvägen som ändå ska breddas.

Flera boende ser en risk för ogynnsam trafiksituation längs med Skönviksvägen i samband med lämning/hämtning vid planerad förskola

*Planenbetens kommentar: En gång- och cykelbro över Skönviksvägen ger en god och attraktiv koppling till den planerade tunnelbanan och Nacka stad. Det bedöms som nödvändigt att till skapa en god koppling för att göra det attraktivt att färdas med kollektivtrafiken framför egen bil. Även Skönviksvägen planeras att byggas ut med gång- och cykelbana. Detta bedöms bli den huvudsakliga transportvägen för pendlingscykling. En trafikutredning har genomförts för att säkerställa möjligheten att på ett tillfredsställande sätt skapa en säker trafikmiljö vid planerade förskolor. Goda och överblickbara förbindelser så som föreslagen gång- och cykelbro bedöms viktiga för att skapa närhet inom hela Centrala Nacka. Att boende får närhet till många publika funktioner och stadsrum bedöms vara ett värde i sig samt gör att allmänna funktioner får ett större befolkningsunderlag vilket är positivt för verksamheterna.*

*På grund av naturreservatet är det inte möjligt att bredda Skönviksvägen västerut. Vägens sträckning är relativt avskilt sett till befintliga bostäder och planerad bebyggelse längs Skönviksvägen minskar störningar för befintliga bostäder. Trafiken längs med Skönviksvägen kommer att öka i och med planerad bebyggelse av Bergs gård. I och med utvecklingen av oljehamnen kommer dock alla transporter av farligt gods att upphöra. Programmets intentioner är att minska behovet av egen bil. Bland annat genom parkeringstal, samlokalisering garage samt ett utbyggt gång- och cykelvägnät. Frågan om buller, partiklar och utsläpp kommer att behöva studeras och hanteras i detaljplaneskedet, enligt då gällande riktlinjer för bland annat miljö- och luftföroreningar.*

## 24. Naturvärden

Nära samtliga av de negativa synpunkterna från närboende anser att Jarlabergs värdefulla natur ska bevaras.

Flera boende anser att föreslagna bostäder och förskola i fastigheten Sicklaön 14:1 är olämpliga. Området har identifierade naturvärden och vackra berghällar samt är en del av en värdefull grön kil från Nyckelviken in i Jarlabergsparken. Kilen ska inte underskattas både som en väg för djurlivet ned till Nyckelviken och som en naturlig förlängning av den karaktäristiska naturen i reservatet. Jarlabergsparken naggas i kanten.

Ett fåtal närboende anser att Nyckelviken kommer att påverkas negativt på grund av nya boenden och turister.

*Planenbetens kommentar: På grund av markens centrala och attraktiva läge med bland annat närhet till planerad tunnelbana, Saltsjön och Nyckelviken bedöms intresset av att möjliggöra*

*bostäder väga tyngre än intresset att bevara naturmarken. Naturmarken på fastigheten Sicklaön 14:1 där programmet föreslår bostads kvarter har visst naturvärde vilket är förhållandevis lågt jämfört med övrig naturmark inom programområdet. Programmet bevarar nästan all mark med höga och mycket höga naturvärden samt en betydande del av mark med påtagliga värden. Den del av Jarlabergsparken som tas i anspråk är liten, ligger relativt avsides och ger goda möjligheter att bli en attraktiv förskola. Bergknalle med vackra hällar öster om Jarlaberg avses bevaras i huvudsak.*

*Att Nyckelvikens används mer av boende och besökare bedöms positivt men påverkan på naturreservatet behöver utredas vidare i kommande detaljplaneprocesser. De delar som ligger närmast programområdet är idag de som nyttjas minst då de flesta besöker Nyckelvikens östra delar vid Nyckelvikens herrgård.*

## 25. Utformning bebyggelse

Flera närboende anser att det är positivt att byggnadshöjder har anpassats till Jarlaberg.

Flera närboende anser att bebyggelsen är för hög och tät för att människor ska trivas och må bra.

*Planenhetens kommentar: Den generella bebyggelsehöjden i Bergs gård med fyra till fem våningar mot gatan samt en del lägre och högre byggnader bedöms ge goda förutsättningar för att uppförd bebyggelse upplevs trivsamt. En hög exploateringsgrad motiveras av det attraktiva läget och närhet till planerad tunnelbana.*

Flera närboende anser att förskolan öster om Jarlaberg ligger för avsides, nära vägen och i en bergig terräng. Förskolan riskerar skadegörelse då den ligger undanskymt.

*Planenhetens kommentar: Se planenhetens kommentar under synpunkter från natur- och trafiknämnden på sid 7.*

Flera närboende skriver nedanstående synpunkter:

Utsikten kommer att försämrats. Avsevärd minskad sjöutsikt, utsikt mot byggnader istället för solnedgång. Det är negativt att radhuslängor inte längre får en upplevelse av att ligga i en naturskön del av de inre delarna av Stockholm skärgård. Några är oroliga för hög bebyggelse på Bergs gård, men den största mängden synpunkten rör byggnader närmas Jarlaberg som anses för höga och för nära. Kompakt bebyggelse blir en mur som ger en känsla av blockering av det öppna landskapet. Några skriver att bebyggelsemassan bör flyttas från områden nära Jarlaberg till lägre lägen nära vattnet framför allt för att minska negativ påverkan på befintliga boendes utsikt. Några anser att byggnader nära vattnet bör göras högre och byggnader på de övre plåtarna lägre.

Föreslagna byggnader i Jarlaberg innebär sämre solförhållanden. En person är orolig att problem kan uppstå för fuktiga souterränglägenheter samt planerade solceller.

Förslaget har inte tagit hänsyn till stadsbyggnadsgreppet till grund för utformningen av Jarlaberg som planerades utefter förebilden av en Toskansk by.

Underlag anses missvisade. 3D-modell visar Jarlabergs bebyggelse som en våning högre än vad den är i vissa delar. En sektion visar en byggnad i Jarlaberg som en våning högre än vad den är.

Planenhetens kommentar:

*På grund av markens centrala och attraktiva läge med bland annat närhet till planerad tunnelbana, Saltsjön och Nyckelvikens bedöms det allmänna intresset av att möjliggöra bostäder väga tungt i förhållande till enskilda intressen som rör utsikt, sol- och skuggförhållanden och integritetsstörningar.*

*Att placera byggnader nära vattnet bedöms inte möjligt med rådande strandskyddslagstiftning. Att placera höga hus nära vattnet för att minska påverkan på utsikt bedöms negativt ur ett stadsbildningsperspektiv där den bärande tanken, som ofta i Nacka, är att förstärka upplevelsen av kuperad terräng genom höjdsättning av byggnader. Således planera högre byggnader på naturliga höjdpunkter för en stadssiluett som arbetar med terrängen. Sektioner visar hur planerade byggnader längs södra sidan av Skönviksvägen är lägre än de längs norra sidan i syfte att anpassa sig till byggnadshöjder i Jarlaberg.*

*Då Bergs gård i huvudsak ligger norr om befintliga bostäder bedöms sol och skuggförhållanden inte påverkas i stor grad. Det bekräftas i studie av lokalklimatet utförd efter programsamråd. Det ska samtidigt understrykas att bebyggelsen närmast befintliga bostäder är tidiga skisser. Hänsyn till befintliga bostäder behöver studeras mer ingående i vidare planering när byggnader planeras i större detalj.*

*Att Jarlaberg planerades på 80-talet som en sammanhållen helhet med idén om en postmodern Toskansk by är idag avläsbart i dess gestaltning. Områdets har goda kvalitéer som tydligt uppskattas bland boende, exempelvis att området är lugnt, trafikseparerat och vänder sig mot en central park. En av förutsättningarna för Jarlabergs planering var hänsyn till Bergs oljehamn, vilket bland annat innebar riskavstånd till depå och farligt gods på Skönviksvägen liksom färgval på fasader. Det är således en utmaning att komplettera det "färdigplanerade" Jarlaberg med ny bebyggelse givet den nya förutsättningen att depån och farligt gods upphör.*

*Det övergripande greppet i programförslaget är att ianspråka viss mark i direkt anslutning till Jarlaberg, att den bebyggelsen ska anknyta till Jarlabergs byggnaders färger och skala, att bergknalle i huvudsak bevaras. Bebyggelsen är tät givet intresset att möjliggöra bostäder på attraktiv mark, men ska samtidigt utformas med hänsyn till integritetsstörningar, sol- och skuggförhållande. Exempelvis är avstånd till befintliga bostäder i huvudsak längre än avstånd mellan befintliga bostadshus i Jarlaberg. Programförslaget visar en kvartersstruktur som skiljer sig från det färdigplanerade Jarlaberg vilket bedöms som en naturlig konsekvens av förutsättningarna. Även om den nya årsringen inte blir en naturlig del av den bedömer planenheten att den nya bebyggelsen inte förtar dess helhetsuttryck. Planerad bebyggelse möjliggör en ny spännande årsring som anknyter till befintliga byggnaders karaktär och integrerar området med intilliggande bebyggelse samt gör Skönviksvägen mer trygg att vistas på.*

*Programhandling kommer att kompletteras med en övergripande beskrivning av konsekvenser för befintliga bostäder. Programhandlingen kommer att poängtera att kommande detaljplaner där byggnader studeras mer i detalj ska arbeta med hänsyn till befintliga bebyggelse vad gäller exempelvis integritetsstörningar, sol- och skuggförhållande och utsikt. Programhandlingen kommer att poängtera att 3D-modell behöver förbättras. Sektion som visar felaktig höjd på en befintlig byggnad kommer att korrigeras. Kvarteret öster om Jarlaberg som innehåller en förskola bearbetades både vad gäller trafikföring och påverkan på närliggande bostäder innan förlikning i rättsprocess nåddes och detaljplaner sköts cirka 15 år framåt. Bland annat har avståndet till befintligt bostadshus ökat.*

## Specifika synpunkter

### 26. Boende Trillans Väg 28

Anser att eftersom projektet är omfattande och ligger intill Nyckelviken så bör åtgärder vidtas i största möjliga omfattning för att minska eventuell negativ påverkan på miljön. Exempel på förändringar som bör införas i detaljplaner:

- Nyckelvikspassagen mellan Bergs Gård och Rosendalsravinen längs med förkastningsbranten bör tas bort. Området har enligt naturvärdesinventeringen påtagligt eller visst naturvärde. Värdet att ha en orörd förkastningsbrant som är karaktäristisk för denna del av Nacka och sjöleden in mot Stockholm kan inte nog framhävas. En stor del av naturvärdet på Rosendalsravinen är att den mynnar ut i Värtan bredvid en förkastningsbrant och en mindre vik/strand som är i mångt och mycket orörd. Denna "bild" bidrar till en fin naturupplevelse. Även att ha flera anslutningar till Rosendalsravinen och naturreservatets nordvästra del än den/de som redan finns och de som antagligen kommer skapas av boende i Bergs Gård ökar i onödan till slitage på denna del av området.
- De föreslagna flerbostadshusen och förskolan i fastigheten Sicklaön 14:1 bör ej byggas på föreslagen plats. Området har identifierade naturvärden och vackra berghällar samt är en del av en värdefull grön kil från Nyckelviken in i Jarlabergsparken. Kilen ska inte underskattas både som en väg för djurlivet ned till Nyckelviken och som en naturlig förlängning av den karaktäristiska naturen i reservatet. Föreslagen förskola borde kunna rymmas inom området Bergs Gård. Byggs den inom området Bergs Gård minskar risken för ökad trafik längs Skönviksvägen och särskilt minskar risken för en ogynnsam trafiksituation längs med Skönviksvägen i samband med lämning/hämtning.
- Föreslagen kantstensparkering på Landåvägen bör undvikas. Planeringen bör premiera kollektiv- och cykeltrafik till och från området och inte underlätta för biltrafiken och vidare skapas en sämre boendemiljö vid Landåvägen.
- Antalet fordon som trafikerar Skönviksvägen kommer öka från dagens 500/dygn till 7000/dygn. Detta är en väsentlig ökning som kommer påverka framförallt de boende i Jarlaberg negativt med ökat buller, utsläpp med mera. En analys måste genomföras med syftet att begränsa trafiken i så stor utsträckning som möjligt.

- Möjligheterna till lokal/lokaler för ungdoms- samt föreningsverksamhet i anslutning till planerad fotbollsplan bör beaktas. Detta skulle kunna bli en naturlig samlingsplats i området både för ungdomar och vuxna

*Planenhetens kommentar: För synpunkt ang. Nyckelvikspassagen se planenhetens kommentar under synpunkter från natur- och trafikenämnden.*

*Programmets intentioner är att planera för att minska bilanvändningen, bland annat genom val av parkeringstal och attraktiva gång och cykelförbindelser.*

*Planenheten ser positivt på lokaler för ungdoms- samt föreningsverksamhet i bottenvåningar i Bergs gård. Programförslaget intentioner är att planera för sådana lokaler särskilt nära fotbollsplanen på Skönviksvägen. Frågan ska beaktas i vidare planering.*

*Planenheten kommenterar övriga synpunkter ovan under Generella synpunkter på sidan 28.*

## 27. Boende Trillans Väg 13

Anser att programförslaget ska bevara den gröna naturens remsa som omsluter Jarlaberg inom programområdet. De beskriver att området där bland annat förskolan ligger används av barn bland annat som utflyktsmål för befintliga förskolor. Det ska förbli en ”närskog” och komplettera friytor på innergårdar och park och inte bebyggas. De anser att hanteringen av den ytan visar att planprogrammet inte tar sin utgångspunkt i eller stödjer kommuns grönstrukturprogram, vilket är en stor brist. Området är i grönstrukturprogrammet utpekat som ”lokalt värdefullt grönstråk” och som ”närsnatur och närskog”

De är i övrigt positiva till att Bergs oljehamn omvandlas till bostadsområde, ett mer lämpligt ändamål än dagens markanvändning. Det är mycket ambitiöst utvecklade stadsrum och gröna rum i den nya stadsdelen.

Förslag på utvecklingar/ändringar:

- Sektionen mellan Bergs Gård och Jarlaberg visar befintliga hus som tre våningar fast de har två våningar.
- Sänk de högsta husen närmast Skönviksvägen så att skalan passar bättre mot tvåvåningshusen.
- Behåll kopplingen/vägen till Nacka Strand. Det finns en väg som vi som boende i närområdet önskar finns kvar.
- Utveckla cykelnätet och hur de två områdena kopplas samman. För en hållbar framtid måste vi lära barnen cykla och då behövs separata cykelvägar.

Bygg inte i den gröna remsan kring Jarlaberg, bygg istället vägar/gångvägar med rätt lutning som underlättar sammankoppling mellan områdena. En förskola med bra anslutning från de två bostadsområdena skulle också hjälpa till att binda samman områdena.

- En ny förskola i Jarlaberg bör ligga närmare skolan och ”centrum av Jarlaberg”, det här är helt fel plats.



*Planenheten kommentarer: Synpunkter kommenteras i huvudsak av planenheten ovan under generella synpunkter på sidan 28. Planförslaget föreslår att befintliga kopplingar till Nacka strand behålls.*

## **28. Boende Trillans Väg 31**

Anser det inte känns bra att det planeras byggen så när inpå ett väl fungerande område vad gäller arkitektur och planering såsom det var tänkt från början och som det ser ut idag. Det kommer för nära befintlig bebyggelse och det känns som det inkräktar på området och stämmer inte in i området i övrigt. Uppe på höjden vid oljedepåerna blir det ändå som egen del, ett eget område som lever sitt egna liv vad gäller arkitektur lite avsides från övriga Jarlaberg. Lite som en egen stadsdel helt enkelt.

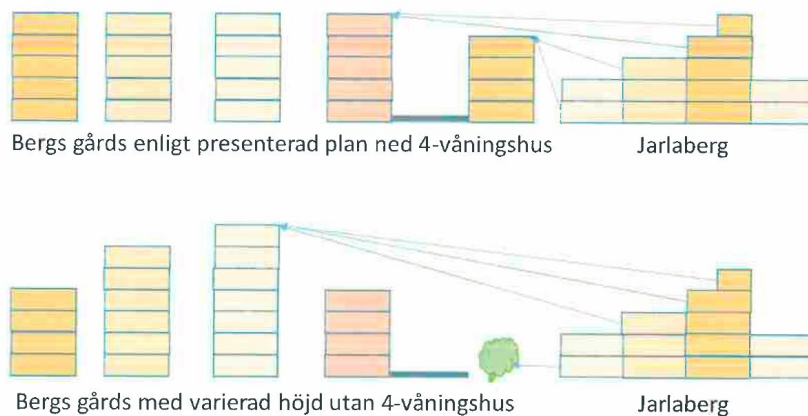
*Planenheten kommentarer: Planenheten kommenterar synpunkterna ovan under Utformning bebyggelse på sidan 29.*

## **29. Sex stycken boende Trillans Väg 7, 29, 31, 37, 39**

Anser att programförslaget inte tar tillräcklig hänsyn till befintliga bostadsrätter i Brf Uttern 284 på Trillans väg. Föreslagna hus är bland annat för höga och ligger för nära befintlig bebyggelse. De formar en oattraktiv mur runt Brf:en. De föreslagna byggnaderna kring Brf Uttern förstör känslan av Toskansk by som var ursprungsarkitektens Ulf Gilberts avsikt. Den digitala 3D-modellen i cityplaner samt en sektion i programmet redovisar befintlig bebyggelse felaktigt som fler våningar än vad den är. Vidare anses det negativt att trädunge tas bort och att solförhållanden försämras samt orsakar olägenhet genom insyn.

Idén om att omvandla Skönviksvägen till en stadsgata bedöms som helt obegriplig, dess lugna och naturliga karaktär är mycket mer positiv. Förskoleplanering bedöms olämplig på grund av dålig sikt i kurva. Det finns risk för springande barn från föreslagen busshållplats och från Nyckelviken. Det är negativt att radhuslängor inte längre får en upplevelse av att ligga i en naturskön del av de inre delarna av Stockholm skärgård. Jarlabergsparken naggas i kanten. Man bör bygga en skola. Det är inte rimligt att utöka Jarlaberg skolan med 50% för att ta emot barn från Jarlaberg och Bergs när Jarlaberg har 1300 bostäder och Bergs har 2000 bostäder.

Istället för att bygga bostäder "inne i Jarlaberg" bör ni bygga högre på höga delar i Jarlaberg. Det dramatiserar Berget mer, ger fler lägenhet med utsikt och mer spännig stadssiluett. Bra att man anpassar höjder till Jarlaberg, men byggnader nära befintliga hus behöver bli lägre och höjdsättning ska anpassas mer efter hushöjder i Jarlaberg.



Man bör förlänga överdäckningen i centrala Nacka från 300-450 meter, vilket skulle möjliggöra nya hus, medföra en attraktivare stad vad gäller exempelvis gångvägar till och från Nacka Forum och minska bullernivåer för dagens bebyggelse.

*Planenheten kommentarer:* Planenheten kommenterar synpunkterna ovan under Generella synpunkter på sidan 28.

### 30. Boende Trillans Väg 31

Är allmänt positiva till Bergs gård som efterträdare till oljedepån. De anser att de föreslagna byggnaderna öster om Jarlaberg inte tar hänsyn till parkstråket genom Jarlaberg utan formar en oattraktiv hög mur. De har svårt att förstå hur deras bostad i östra Jarlaberg kommer att påverkas utifrån underlaget. De anser att L-formad bebyggelse norr och öster om Brf Uttern upplevs störande. Anser att byggnaderna öster om Jarlaberg tar bort kontakten med naturen, utsikten och att de försämrar solförhållanden.

*Planenheten kommentarer:* Planenheten kommenterar synpunkterna ovan under Utformning bebyggelse på sidan 29.

### 31. Boende Trillans Väg 7

Anser att nog alla Nackabor vill se att Bergs Oljehamn omvandlas till bostäder. Den boende anser dock att bebyggelsen på samma sida av Skönviksvägen som Jarlaberg är negativ för en annars lyckad arkitektur. Förslaget passar inte med Jarlabergs helhetsutformning, som bland annat efterliknar en Toskansk bergsby, och ligger för tätt in på befintliga byggnader. Man bör bygga på andra sidan av Skönviksvägen. Man kan prova att höja upp Skönviksvägen vid fotbollsplanen och placera fotbollsplanen mellan Jarlaberg och den nya stadsdelen. Befintliga garage kan då planeras under mark. Förskolan öster om Jarlaberg bör placeras mer centralt i det nya området och där trafikförhållanden är säkrare. Förskolan riskerar skadegörelse då den ligger avsidet. Lite mer variation och skandinavisk touch vore önskvärt till skillnad mot den rätt enformiga vägg av byggnader som presenteras i idéskissen.

*Planenheten kommentarer:* Skisser där Skönviksvägen höjs upp likt synpunkt har studerats i planeringsarbetet. Sådana alternativ valdes bort främst på grund av att det bedömdes svårt att lösa tillgänglighet och framkomlighet väl i såväl nord-sydlig såsom öst-västlig riktning. En bussgata bör inte luta mer än 7% och en angöringsplats för bostäder och verksamheter ska inte luta mer än 2% enligt nuvarande BBR-regler. Bebyggelsens uttryck kommer att utvecklas i kommande planeringsarbete. Planenheten kommenterar övriga synpunkter ovan under Utformning bebyggelse på sidan 29.

### 32. Boende Diligensvägen 34B

Skriver att den boende har betalat en stor summa pengar för att bo i ett lugnt och naturnära område. Den boende anser att förslaget innebär fler närboende och risk för ökad rörelse genom Jarlaberg som kan medföra bland annat nedskräpning, bus, mopedkörning, gängmentalitet och klotter. Orolig för att den boendes marklägenhet kommer att skuggas. Orolig att buss kan dras in. Negativt att skogsdel blir bostäder vilket förändrar karaktären. Byggnation kommer att orsaka störningar under flera år.

*Planenheten kommentarer:* Planenheten kommenterar synpunkterna i huvudsak ovan under Generella synpunkter på sidan 28. Buss föreslås inte dras genom Jarlaberg till Bergs gård. Att begränsa byggstörningar kommer att var en viktig del av projektets genomförande.

### 33. Boende Landåvägen 6

Anser att förslaget skymmer vacker vattenutsikt för husen på Landåvägen 4–8 och därmed drastiskt minskar deras värde. Den boende föreslår att bygga exempelvis terrasshus längre ner och endast två våningshus på depåns befintliga platå. Ett tidigare förslag med fotbollsplan alternativt ett torg vore en bättre lösning.

*Planenheten kommentarer:* Planenheten kommenterar synpunkterna i huvudsak ovan under Utformning bebyggelse på sidan 29. Fotbollsplanen bedöms placeras bättre i nuvarande förslag då läget är mer tillgängligt och mindre vindutsatt.

### 34. Boende Landåvägen 12

Har inkommit med synpunkter tillsammans med en protestlista signerad av 211 personer. Den boendes synpunkter är även inlämnade som medborgarförslag.

- Förslaget har inte tagit hänsyn till stadsbyggnadsgreppet till grund för utformningen av Jarlaberg som planerades utefter förebilden av en Toskansk by.
- Ökad trafikgenomströmning via Skönviksvägen innebär negativa miljöstörningar.
- Utsikten kommer att försämrats för flera boende. Avsevärd minskad sjöutsikt, utsikt mot byggnader istället för solnedgång. Byggnader är betydligt högre än dagens oljehamn och får karaktär av en hög mur mot Jarlsbergs bebyggelse istället för det dagens öppna landskap mot Saltsjön. Således föreslås att byggnader med låg höjdprofil placeras vid oljehamnens nuvarande kontorsbyggnader (exempelvis daghem, skola, butiker, fritidsgård, bollplan och lekutrymmen). Av samma anledning föreslås att

höga hus flyttas ner mot vattnet och de lägre placeras högre upp samt strandskyddlinjen ses över om det kan gå att bebygga mark närmare vattnet.

- Föreslagen GC-bro vid Jarlaberg garage tas bort då den leder till omfattande genomgångstrafik som inte är önskvärd såväl kvalitativt och kvantitativt och innebär bland annat ökad snöröjning, olycksansvar, ökat underhåll. Gång- och cykeltrafik föreslås ske via Skönviksvägen som ändå ska breddas.
- Förslaget medför att prisnivån för lägenheter i Jarlaberg kommer att sjunka på grund av att öppet landskap i norr ersätts av höghusfasader. Om höga byggnader uppförs i lägen närmast Saltsjön kan antalet bostäder i förslaget kvarstå medan prisnivån i Jarlaberg bibehålls.

*Planenheten kommentarer:* Planenheten kommenterar synpunkterna ovan under Generella synpunkter på sidan 28.

### 35. Boende Landåvägen 47

Uppskattar att oljehamnen skall saneras och verksamheten flyttas längre ut. Stockholms känsliga infart ska naturligtvis inte utsättas för stora transporter av fossila bränslen. Att man på området sedan bygger bostäder förefaller rimligt. Om sedan arkitekterna hittar en lösning utan allt för höga hus skulle det göra att Jarlaberg fick behålla stora delar av sin utsikt mot infarten och Lidingö. Eftersom merparten av boendet i närområdet – Jarlaberg och Nacka Strand - består av bostadsrätter, vore det önskvärt att här huvudsakligen byggdes hyresrätter, då all forskning talar om fördelar med ”blandat boende”.

*Planenheten kommentarer:* Planenheten instämmer i synpunkten om att blandade upplåtelseformer är positivt för området. Nacka kommuns nuvarande mål är att planera för 30 procent hyresrätter vilket är skälet till planeringsintentionen i programmet. Frågan kommer att beaktas i vidare detaljplanering och kommande markanvisningar.

### 36. Boende Landåvägen 47

Förordar att man gör fler infartsmöjligheter till området. Det höga antalet fordon som beräknas passera på Skönviksvägen kommer avsevärt att förorena miljön som redan nu drabbas av avgaserna från färjetrafiken. Trafikbullret på Skönviksvägen kommer att stiga rakt upp mot de fastigheter som idag har adress Landåvägen 4–44. Den boende hoppas också att placeringen av höga hus sker så långt österut det går för att i någon mån bevara den vy över inloppet som för många var förutsättningen för att köpa bostad i detta område. För de boende i detta nya område kommer nivåskillnaderna att ha stor betydelse och tillgängligheten måste nog övervägas och hur det i framtiden skall underhållas. Jarlaberg har idag minst 3 entreprenörer som sköter vägarna och det får konsekvenser på kvaliteten

*Planenheten kommentarer:* Planenheten kommenterar synpunkterna i huvudsak ovan under Generella synpunkter på sidan 28. Vägar inom planområdet föreslås i programhandling vara allmänna gator med kommunal drift.

### 37. Boende Landåvägen 47

Har lämnat in ett dokument med samrådssynpunkter, ett medborgarförslag som består av samrådssynpunkter samt ett dokument där delar av Mark- och miljödomstolens dom i tomtsrättsvisten mellan Circle K och Nacka Kommun framförs som samrådssynpunkter. Den boende anser att mycket i programmet är hypoteser och visioner, mycket är ännu inte undersökt, planeringsarbetet behöver sakta ner hastigheten. Det troliga är att förslaget medför mer trafikbuller än tänkt, förtätningen och den kompakta bebyggelsen ger en känsla av blockering av det öppna landskapet. Områdets värdefulla natur och kulturmiljöer bör sparas. Markföreningar bör undersökas noggrannare. Bebyggelsen är för hög och tät för att människor ska trivas och må bra. Jarlbergs erfarenheter av sopsugar är negativa. Sopor fastnar ständigt. Grundskola kommer att behövas och det är tveksamt om Jarlbergsskolan kan byggas ut på grund av andra byggplaner. Viktigt att göra en geologisk undersökning. Respektera kulturmiljön och riksintresset och var varsam med exploateringen, särskilt förkastningsbranten. Slå vakt om naturen på och omkring Bergs-området samt kring Nyckelviken. Ett riskavstånd på 15 meter på grund av påseglingsrisk låter absurd men visst, detta är en risk för hela Stockholm, jämför Kvarnholmen och Saltsjökvärn.

Höga hus bör placeras nära vattnet och låga hus uppe på berget för att minska påverkan på befintliga bostäders utsikt. Av samma skäl bör det undersökas om bebyggelse inom strandskyddat område kan uppföras.

Varför planeras inte solcellsenergi?

*Planenheten kommenterar:* Planenheten kommenterar synpunkt om markföreningar och geologiska undersökningar ovan under synpunkter från länsstyrelsen på sid 12. Solceller på tak kommer att hanteras i ett senare och mer detaljerat skede i planeringen. Nacka vatten och avfall har bedömt att moderna sopsugar är tillräckligt driftsäkra. Planenheten kommenterar synpunkt angående strandskyddat område ovan under synpunkter från länsstyrelsen på sid 11. Planenheten kommenterar synpunkter ovan under Generella synpunkter på sidan 28.

### 38. Boende Landåvägen 4

Är orolig att höga hus på Bergs kontorsplattform innebär att den boendes souterränglägenhet i Jarlberg inte kommer att få sol. Lägenheten får redan idag inte så ofta sol. Det skulle även kunna leda till att förvärra fuktproblem i lägenheten. Bra med höga hus där de inte skuggar befintliga byggnader i Jarlberg. Höga hus kan göra det mörkt i Jarlberg och även bli ett problem för planerade solceller.

*Planenheten kommenterar:* Planenheten kommenterar synpunkterna ovan under Utformning bebyggelse på sidan 29.

### 39. Boende Fyrspannsvägen 68

Skriver att hon avslår på förslaget om nybygge av bostäder här.

*Planenhetens kommentar:* Planenheten noterar synpunkten.

#### 40. Boende Fyrspannsvägen 43

Anser att planeringen av flera områden i omgivningen inverkar negativt på boende i Jarlaberg och nämner exempelvis att utvecklingen av Kvarnholmen innehåller höga hus som skymmer utsikt mot Stockholm och att en trevlig cykelväg på Kvarnholmen försvinner. Den boende poängterar att planer för Bergs gård och övriga västra Sicklaön innebär omfattande byggstörningar i cirka 15–20 år. Jarlaberg kommer att invaderas eftersom det finns busshållplatser för motorvägsbussar och fler butiker i punkthusen. SLs båtförbindelse Sjövägen kommer att överbelastas. Nyckelviken kommer att påverkas negativt på grund av nya boenden och turister. Nacka forum kommer att bli underdimensionerat. Trevliga grönområden kommer att försvinna.

Han anser att förslaget kommer vara negativt då det skymmer utsikten mot exempelvis Stockholms inlopp och Fjäderholmen och inte passar med det Toscanaliknande området i Jarlaberg.

*Planenhetens kommentar: Att begränsa byggstörningar kommer att vara en viktig del av projektets genomförande. Planenheten har samrått med Trafikförvaltningen angående pendelbåtsförbindelse vid Bergs gård och Trafikförvaltningen har inte framfört oro för att Sjövägen kommer att överbelastas. Påverkan på Nyckelviken kommer att utredas i kommande detaljplanearbete. Planenheten kommenterar övriga synpunkter ovan under Generella synpunkter på sidan 28.*

#### 41. Boende Fyrspannsvägen 46

Anser att markföreningar behöver utredas. Den boende ställer frågor angående hur området planeras för att vara tillgängligt för äldre, barn och funktionshindrade samt hur attraktiva och säkra vägar till och från området planeras. Den boende undrar om planerad förskola väster om Jarlaberg är en lämplig plats på grund av närhet till väg och bergig terräng. Den boende är tveksam till att Jarlabergsskolan klarar att inrymma ett större elevunderlag. Den boende anser att planeringen av parkeringsplatser är tveksam både i Bergs och på hela Sicklaön. Det bör göras ordentliga och verklighetsbaserade analyser av bilanvändandet i Nacka och man behöver ha i åtanke att äldre personer kanske inte orkar gå en kilometer för att handla mat. Den boende listar punkter som behöver utredas och analyseras noggrannare:

- Parkeringsplatser i området, i anslutning till området på Skönviksvägen och sedan var infartsparkeringen för dem som tar bilen till tunnelbanan är planerad?
- Antal bilar per hushåll
- Skola och förskolalternativ för de nyinflyttade
- Tillgänglighet till och från området
- Höjd på bebyggelse i förhållande till utsikt för de boende på Jarlaberg och höjd på befintliga oljecisterner
- Byggnader som planeras vid Diligensvägen. Hur många bostäder är det?
- Annex till Nacka idrottsplats med sport och fritidscenter. Vilka barn/ungdomar kommer ha möjlighet att enkelt ta sig dit utan bilskjuts?

- Trafiken på Skönviksvägen. Tankbilstrafiken försvinner, men hur blir trafikbelastningen i övrigt, realistiskt beräknat?
- Belastningen på Nyckelvikens naturreservat som redan är hårt belastat med fulla parkeringar på helgerna och undermålig sophantering. Idag kommer en stor andel bilburna besökare från andra kommuner och Stockholm. Hur skall denna unika miljö och flora värnas med den ökade andelen besökare som 4000–5000 nära grannar innebär?

Hon anser att naturmark på Jarlabergssidan av Skönviksvägen inte ska bebyggas.

Hon anser att programmet innehåller felaktigheter som exempelvis att Jarlabergs skola ligger 300 meter ifrån nuvarande depå, det rör sig snarare om det dubbla avståndet

*Planenhetens kommentar:* Planenheten kommenterar synpunkten om markföreningar ovan under synpunkter från länsstyrelsen på sid 12. Planenheten ser att tillgängligheten för exempelvis äldre och funktionsnedsatta bedöms kunna bli god givet föreslagen höjdsättning av gator i programförslaget. Framförallt lutar gator i öst-västlig riktning endast ca 1-3 procent. Genom området i nord-sydlig riktning leder gator som lutar ca 5 procent, vilket bedöms acceptabelt. Framtida trafikflöden är svåra att förutse, de värden som beskrevs i samrådshandlingen var från kommunens aktuella prognos för 2030 och utfördes av sakkunniga trafikplanerare där bland annat trafikverkets trafikprognoser beaktas. En nyare trafikprognos för 2040 har sedan dess tagits fram. Framtagna prognoser är den bästa bedömning som kommunen bedömer är möjlig. Infartsparkeringar inom planområdet bedöms inte lämpliga då avstånd till kollektivtrafik bedöms acceptabla. Byggnader vid Diligensvägen kommer att studeras vidare i detaljplanarbetet. Antal bostäder beror till stor del på vilken typ av bostadshus som kommer att planeras. Avståndet till skola är fågelavståndet, vilket är mindre 300m. Planenheten kommenterar övriga synpunkter ovan under Generella synpunkter på sidan 28.

#### 42. Boende ingen adress uppges

Anser att Bergs gård ligger i ett strategiskt värdefullt läge för att utveckla pendelbåtstrafiken och således framkomligheten i Stockholmsregionen. Han redogör för värdet av den utvecklingen och anser att det är hög tid att undersöka möjligheten. För att bytespunkten ska bli mer effektiv bör exempelvis bussen nå pendelbåtsbryggan. Vilka särskilda insatser krävs för att åstadkomma en acceptabel lutning på den anslutande relativt branta backen ner mot befintligt hamnområde? Kan uppvärmning med sjövattnet/värmepump nyttjas för att hålla backen farbar i alla lägen. Från kajen i Bergs gård skulle man på sikt kunna erbjuda färjetrafik med bilfärjor till Frihamnen/Norra länken för kollektiv busstrafik och cyklar, men också för transportfordon samt personbilar.

*Planenhetens kommentar:* Trafikförvaltningen utreder för närvarande ett framtida pendelbåtssystem. Kommunen äger inte själva frågan utan planering behöver ske i samverkan med Trafikförvaltningen. Planprogrammet utgår från att busstrafiken angör och vänder runt planerade kvarter. En trafikutredning har tagits fram för att säkerställa busstrafikens framkomlighet. Från planerad vändplats planeras hiss ner till en eventuell pendelbåtsbrygga. Att angöra med buss vid vattnet skulle kräva större vändplan än vad som idag finns samtidigt som det krävs en trafiksäker

*vändning för en buss med väl avskilda körytor. När planarbetet återupptas efter 2030 kommer områdets kollektivtrafikförsörjning att studeras vidare och hur effektiva byten mellan transportslag kan säkerställas. Nuvarande lutning på angoringsvägen till vattnet uppgår tidvis till 25 procent. I kommande tekniska utredningar kommer möjligheten att flacka ut gatan och göra den mer tillgänglig att studeras.*

## Övriga inkomna synpunkter

### 43. Stockholm skönhetsråd

Skönhetsrådet anser att förslagets grundidé, att utnyttja oljedepåns struktur och de olika nivåerna, är god. Bebyggelsen kommer på detta sätt följa topografin och ge intryck av att klättra upp på berget. Rådet ser även positivt på föreslagna byggnadshöjder och gestaltningsidén att fasadmateriell och kulör kopplas till landskapets skiftande karaktär inom programområdet.

Rådet känner en oro inför hur strandskyddet och själva strandområdet hanteras vidare i planeringen. Redan ianspråktagen mark bedöms mindre kontroversiell, det är snarare planerade kopplingar till Nacka strand och Nyckelviken som kräver noggranna studier för att undvika konflikt med naturvärden. Nya bryggor, spänger och andra åtgärder som tillgängliggör stranden bör utredas grundligt så att inte skyddsvärda bestånd av djur och växtlighet skadas. Genom att den trädbevuxna bergskanten behålls i princip orörd får området en fortsatt mycket tydlig koppling till skärgårdslandskapet så som det uppfattas från Saltsjön. Rådet ser det greppet på många sätt som avgörande. Förkastningsbranten och topografin blir fortsatt avläsbar och den viktiga spridningskorridoren genom programområdet bibehålls.

Hisstornet är iögonfallande förändring av strandmiljön, men rådet förstår att hissen som funktion behövs för att tillgängliggöra strandens föreslagna funktioner. Sålides blir en omsorgsfull gestaltning av hissen en synnerligen viktig uppgift.

*Planenehetens kommentarer: Ovanstående synpunkter kommer att beaktas i kommande detaljplaner.*

## Ändringar efter samråd

Efter samrådet har Nacka Kommun och Circle K nått förlikning i rättsprocess angående uppsägning av tomträttsavtal vilket har resulterat i att Circle Ks tomträtt upphör först den 31 december 2036. Det innebär en cirka 15 år lång paus i planeringsarbetet. Pausen innebär en hög risk att planeringsförutsättningar kommer att ändras och att nuvarande programförslag behöver omarbetas grundligt.

Det bedöms således olämpligt att vidareutveckla programförslaget i nuläget. Den största förändringen som utförts efter samråd är därför att programhandlingen kompletteras med en lista av frågor som behöver hanteras när planeringsarbetet upptas igen. Inkomna samrådssynpunkter har beaktats vid formuleringen den listan. Listan innehåller planeringsfrågor som behöver hanteras för området som helhet innan det sannolikt delas upp i flera detaljplaner samt frågor som ska hanteras inom respektive detaljplan.



Synpunkterna i samrådet har föranlett följande ändringar av programförslaget:

1. Programhandling har, under rubriken Behov av utredningar, kompletterats med en lista som sammanfattar viktiga frågor för vidare planeringsarbete. Synpunkter från samrådet som planenheten har bedömt behöver utredas vidare ingår i listan. De punkter som behöver hanteras för området som helhet innan eventuell indelning i flera detaljplaner är:

- a. Utreda markföroreningar
- b. Utreda geotekniska förhållanden
- c. Göra en översyn av framtagna dagvattenutredning. Exempel på frågor:
  - Är föreslagen anläggning närmast hiss till brygga möjlig/lämplig ur ett driftsperspektiv?
  - Behöver dagvattenhanteringen ändras på grund av resultat av utredning av markföroreningar och geologiska förhållanden?
  - Komplettering av dagvattenutredning för att belysa påverkan på grundvattennivåer och kvalitet samt analys av konsekvenserna av ingrepp i strandnära områden med avseende på påverkan på hydromorfologisk status. Komplettering görs efter utredning om markföroreningar och geologiska förutsättningar.
- d. Utföra inventering av skyddsvärda fåglar och fladdermöss.
- e. Studera skyddszon mot Nyckelviken i syfte att se om avstånd mellan byggnader och Nyckelviken behöver ändras.
- f. Utreda påverkan på Nyckelvikens naturreservat av en ökad besöksmängd.
- g. Ta fram strategi för huvudmannaskap och driftsansvar för områdets olika allmänna anläggningar
- h. Studera tillgänglighet till pendelbåtsbrygga, exempelvis cykelparkering och bilangöring.
- i. Konsekvenser för närboende i Jarlaberg ska redovisas tydligare och mer utförligt vad gäller utsikt, integritetsstörningar, solförhållanden och hänsyn till bebyggelsekaraktär.
- j. Påverkan på riksintresset farled och sjötrafiken i området behöver beaktas och samordnas med Sjöfartsverket i syfte att förstå vilken typ av anläggningar är möjliga längs vattenkanten.

Följande planeringsfrågor behöver hanteras inom kommande detaljplaner:

- a. Påseglingsrisk för eventuella anläggningar i vattenområdet behöver studeras.
- b. Begränsningar i sjötrafiken på grund av eventuella anläggningar och bostäder på behöver beaktas, exempelvis klagomål på grund av buller. Risk för negativ påverkan på sjötrafik (bländning) av belysning inom planområdet ska beaktas.
- c. Eventuell påverkan av artificiellt ljus på skyddsvärda arter inom och utom programområdet bör beaktas.
- d. Samordning med sjöfartsverket och trafikförvaltning om pendelbåtförbindelse ska genomföras.

2. Innan förlikning nåddes studerades kvarteret öster om Jarlaberg med förskola bland annat på grund av inkomna samrådssynpunkter. Kvarteret, liksom förskolan har minskats och trafiklösningen för förskolan har utvecklats.
3. Tre förskolor föreslås istället för två för att bland annat öka kvalitén på förskolors friytor.
4. Gräns mot Nyckelviken har förtydligats på illustrationsplaner.
5. Motivering till upphävande av strandskydd har förtydligats och den mark där strandskydd avses upphöra redovisas tydligare.
6. Redovisat våningsantal för byggnad i Jarlaberg har korrigerats i sektion A.
7. Programförslagets sociala aspekter beskrivs mer utförligt i stycket Tillgänglighet, trygghet och hälsa.
8. Programhandlingen har korrigerats med aktuell tidsuppgift om tunnelbanans planering.
9. Programhandling hänvisar till Nackas parkeringstal istället för att föreslå parkeringstal. Nuvarande parkeringstal redovisas.
10. I programhandlingen noteras att vidare planering ska beakta befintliga ledningsdragningar inom planområdet som främst ligger utefter Skönviksvägen och till kontorsbyggnader inom depån.
11. I programhandlingen noteras att tät struktur och trappgränder påverkar ledningssamordningen med bl.a. elkablar och behöver hanteras kommande detaljplaner.
12. I programhandlingen noteras att LBE (lagen om brandfarliga och explosiva varor) kan innebära restriktioner vid tidig exploatering av aktuella delar av planområdet innan fullständig sanering är slutförd.
13. I programhandlingen noteras att det finns gatusträckning där cykeltrafik sker i blandtrafik på bussgator.
14. Programhandling har kompletterats med planeringsintentioner för placeringar av elnätsstationer.

Planenheten

Susanne Welinder  
Planchef

Hans Andrasko  
Planarkitekt