



# DETALJPLANEPROGRAM FÖR **BERGS GÅRD**

SAMRÅDSHANDLING NOVEMBER 2017



KFKS 2014/381-214 , PROJEKT 9238

# BERGS GÅRD - DÄR STADEN MÖTER SALTSJÖN OCH NYCKELVIKEN



Bebyggelsen mellan Stockholm och Nacka växer mer och mer samman. År 2030 är vi 40 000 fler Nackabor och västra Sicklaön har blivit en del av innerstaden. Då har vi också byggt cirka 14 000 nya bostäder längs den nya tunnelbanesträckningen genom Sickla, Järla och centrala Nacka.

Vi vill se ett Nacka där alla får utrymme att växa och utvecklas. Vi vill att västra Sicklaön ska utvecklas till en tät och levande stad, där det är attraktivt att vara, verka och bo. Varje människa ska komma till sin rätt och kunna förverkliga just sina idéer om hur man vill leva sitt liv i Nacka.

I Bergs gård har vi en unik möjlighet att omvandla industrimark till en helt ny stadsdel, nära såväl fantastisk natur som kollektivtrafik, skolor och service. Mellan Nyckelviken, Saltsjön, Nacka strand och Jarlaberg vill vi bygga tätt och blandat, med småstadskänsla i ett storslaget landskap.

Självklart vill vi att du som bor eller verkar i Nacka ska vara aktiv och delaktig i det arbetet. Vi hoppas att du ska känna stolthet och engagemang när vi bygger stad tillsammans.

**Mats Gerdau**

*Kommunstyrelsens ordförande*

## **SAMMANFATTNING 4**

## **INLEDNING OCH BAKGRUND 6**

Vad är ett detaljplaneprogram?	6
Stadsbyggnadsprocessen för Bergs gård	6
Därför utvecklas Bergs gård	7
Historik	9
Bergs gård idag	10
Platsanalys	11

## **MÅL, VISION & STRATEGIER 12**

Vision för Bergs gård	12
Projekt mål för Bergs gård	13

## **PROGRAMFÖRSLAG 14**

Projektet i korthet	15
Markanvändning	18
Stråk och kopplingar	19
Naturlandskap, kulturmiljö och bebyggelse i samspel	21
Bebyggelse	24
Trafik	29
Dagvattenhantering	31
Avfallshantering	32
Energiförsörjning	32
Stadsrum och landskapsrum	33

## **PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 38**

Programområde	38
Riksintresse kulturmiljövård	38
Riksintresse sjöfart	38
Strandskydd	38
Regionalt perspektiv	38
Översiktsplan	38
Kust-, kulturmiljö- och grönstrukturprogram	39
Gällande planer	39
Markägoförhållanden	39
Geotekniska förhållanden	40
Vatten	40

Trafik	41
Natur	42
Stadsbild och landskapsbild	43
Kulturhistoriskt värdefull miljö	44
Vind	45
Service	45
Tillgänglighet, trygghet och hälsa	45
Risk och säkerhet	45
Teknik	46

## **PROGRAMFÖRSLAGETS KONSEKVENSER 48**

Natur	48
Upphävande av strandskydd	49
Geotekniska förhållanden	49
Vatten	49
Trafik	50
Stadsbild och landskapsbild	50
Kulturhistoriskt värdefull miljö	51
Service	51
Tillgänglighet, trygghet och hälsa	51
Barnkonsekvenser	52
Störningar och risker	52
Hållbarhet – hushållning med resurser	53
Övriga konsekvenser	53

## **GENOMFÖRANDE 54**

Tidplan	54
Preliminär etappindelning	54
Behov av utredningar	55
Huvudmannaskap	55
Exploateringskostnader	55
Fastighetsrättsliga frågor	56
Avtal	56
Risk	56
Organisation	57

# SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplaneprogrammet är att ta ett helhetsgrepp över området Bergs gård och visa kommunens övergripande vision för området. I programhandlingens beskrivs även planeringsförutsättningar och konsekvenser av programmet. Detaljplaneprogrammet är inte juridisk bindande. Programmet kommer att ligga som underlag till kommande detaljplaner på Bergs gård.

## BAKGRUND

Bergs gård planeras eftersom området är en viktig del i Nackas övergripande plan att bygga tät och blandad stadsbebyggelse på västra Sicklaön längs tunnelbanans nya sträckning till centrala Nacka. Att utveckla stadsbebyggelse på Bergs gård är synnerligen lämpligt givet dess utmärkta läge cirka 700 meter från tunnelbana och med cykelavstånd till centrala Stockholm, på en naturskön plats med fantastisk utsikt vid Saltsjön och Nyckelviken. Vidare syftar den regionala planeringen till att Nacka stad växer ihop med Stockholms innerstad. Utvecklingen av Bergs gård är av såväl lokal som regional betydelse ur stadsutvecklingsynpunkt.

Den befintliga oljedepån ligger idag för central. När oljedepån uppfördes 1958 låg oljedepån en bra bit utanför staden. Idag ligger Jarlabergs bostäder cirka 80 meter från verksamhetsområdet. Depån innebär idag en risk för boende i närområdet givet explosionsrisk samt en omfattande mängd transporter farligt gods till och från verksamhetsområdet. Dessutom orsakar depån transporter av farligt gods, lukt- och bullerproblem och barriäreffekter. Depån utgör således ett hinder för hållbar och attraktiv stadsutveckling inom ett influensområde som är påtagligt större än verksamhetsområdet.

En avgörande förutsättning för den planerade bostadsbebyggelsen på Bergs gård är att den nuvarande markanvändningen, som har sin grund i det tomträttsavtal som Nacka kommun ingick med CircleK (dåvarande Svenska Esso AB) 1958, upphör. Kommunfullmäktige har beslutat att tomträttsavtalet ska sägas upp för avflytt den 31 december 2018. CircleK har klandrat uppsägningen och rättsprocessen pågår. Ärendet kommer att prövas i Mark- och miljööverdomstolen.

Programmets vision är ”En fantastisk plats där staden möter Saltsjön och Nyckelviken” och handlar till stor del om att ta tillvara och utveckla den attraktiva platsen och läget.

## PROGRAMFÖRSLAGET

Programförslaget föreslår en tät och blandad bebyggelse med cirka 2000 bostäder i området. Bebyggelse placeras i huvudsak på ianspråkstagen mark. Befintliga värdefulla naturlandskap tas tillvara och utvecklas genom bland annat genom att varsamma rekreationsåtgärder genomförs. Nya kopplingar i form av gator och ny bebyggelse integrerar den nya bebyggelsen med Nacka stad och gör Nyckelviken och Saltsjön mer tillgängliga. Nyckelviken tillgängliggörs genom en strandpromenad med station för pendelbåt, nya stigar och ny busshållplats. Nya målpunkter som till exempel 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 bergslandskapets karga och dramatiska branter. Bebyggelse

placeras och utformas för att ge intryck av att klättra upp för berget. Byggnadernas material och färger anknuter till landskapets karaktär, platsens industrihistoria och Jarlaberg.

Bebyggelsestrukturen utgår från ett finmaskigt gatunät med en central huvudgata (Skönviksvägen) med busshållplatser. Biltrafik begränsas. 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 och en intilliggande grannskapspark. Vid vattnet skapas 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 och en mini-ÅVC (återvinningscentral) föreslås hantera avfallet inom området, vilket ger möjligheter till tät bebyggelse med små störningar från sopbilar samt smala, mysiga gränder och innergårdar. Sopsugen som planeras med fyra fraktioner ger god hållbarhet och en hög service. Lokal dagvattenhanteringen på kvartersmark främjas genom tillämpning av grönytefaktorn.

Samrådsförslaget är relativt detaljerat i syfte att visa hur en stor mängd bostäder kan anpassa sig till områdets kuperade terräng och värdefulla kulturmiljö och uppnå god kvalitet. Planeringen är dock i ett tidigt skede och därmed öppet för förändringar exempelvis genom detta samråd.



## TIDPLAN

Detaljplaneprogrammet för Bergs gård avses färdigställas år 2018. Efter programarbetet inleds arbete med att ta fram detaljplaner med juridisk bindande plankartor. Området planeras att delas in i cirka tre detaljplaner som genomförs etappvis. Den sista detaljplanen bedöms kunna antas cirka år 2024. Efter detaljplanering kan bygglov medges och bebyggelse uppföras. Bebyggelse skulle därmed kunna uppföras mellan cirka 2020–2030.

Flera faktorer kan påverka tiden för uppförande av bebyggelse inom planområdet. Exempelvis ekonomiska faktorer, marksaneringsarbete och en eventuell strukturerad avveckling av depåverksamheten. Kommunen kommer att bidra till att avveckla depåverksamheten på ett ansvarsfullt sätt.

Bild till höger visar en illustrationsplan över programförslaget. Programområdet markeras med orange streckad linje





# INLEDNING OCH BAKGRUND

## VAD ÄR ETT DETALJPLANEPROGRAM?

Ett program ska ta ett helhetsgrepp över ett större område och visa kommunens övergripande vision för området. Programmet är inte ett juridiskt bindande dokument, men ska ange förutsättningar och mål för kommande detaljplanearbeten samt uttrycka kommunens vilja och avsikter gällande utvecklingen av området.

Programmet belyser övergripande frågor om exempelvis bebyggelse, gator, parker och dagvatten. Ett program tas fram innan arbetet med de juridiskt bindande detaljplanerna påbörjas. Innan programmet antas skickas det på samråd till myndigheter, boende och andra berörda som får möjlighet att lämna synpunkter på programförslaget.

När programmet har antagits av kommunen ligger det till grund för de detaljplanearbeten som kommer att startas inom det aktuella området. I varje detaljplaneprocess finns ytterligare två tillfällen att lämna synpunkter, då på mer detaljerade planförslag. Det är först när en detaljplan börjat gälla (vunnit laga kraft) som det är möjligt att få bygglov för att exempelvis bygga nya hus.

## STADSBYGGNADSPROCESSEN FÖR BERGS GÅRD

I april 2015 gav kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott mark- och exploateringsenheten samt planenheten i uppdrag att påbörja detaljplanering av Bergs gård. Planeringsarbetet påbörjades med ett start-pm, där projektets övergripande syfte beskrevs, som antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 12 maj 2015. Planarbetet har sedan dess utrett områdets planeringsförutsättningar och tagit fram det programförslag som ska gå på samråd.

Innan programmet påbörjades har området varit en del av Nackas övergripande planering, bland annat i den framtagna strukturplanen för Nacka stad. I syfte att ta tillvara och utveckla den attraktiva platsen deltog Bergs gård som område i en av världens största arkitektävlingar, European 13. Vinnarförslaget "Lucker" ritades av arkitekten Karl Zetterholm som har haft en central roll i arbetet med att ta fram samrådsförslaget.



Programområdet som detaljplaneprogrammet för Bergs gård omfattar markeras i bilden med orange streckan linje.

### Programskede

2017 - 2018

### Detaljplaneskede

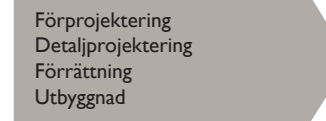
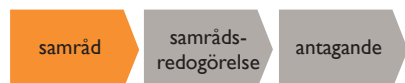
Flera detaljplaner (cirka 2018 - 2024)

### Genomförande / Utbyggnad

Flera faser (cirka 2020 - 2030)

Syftet med programmet är att ange en viljeinriktning för det fortsatta arbetet

Syftet med detaljplaner är att utreda och reglera lämplig markanvändning och bebyggelseutformning



Tillfällen att lämna synpunkter  
Information och återkoppling



## DÄRFÖR UTVECKLAS BERGS GÅRD

### Nacka bygger stad med utbyggd tunnelbana

Stockholmsregionen växer kraftigt och behovet av nya bostäder är mycket stort. Nacka kommun tar sitt ansvar gentemot den växande befolkningen i Stockholmsregionen genom att planera och genomföra ny bebyggelse i kommunen. En tät och blandad stad på västra Sicklaön är en av de viktigaste strategierna i Nackas översiktsplan från 2012. Utvecklingen av Nacka stad möjliggörs genom den överenskommelse som träffats mellan staten, Stockholms läns landsting och ett antal kommuner, däribland Nacka, om utbyggd tunnelbana. I tunnelbaneavtalet har kommunen åtagit sig att i utbyte mot tunnelbana uppföra 13 500 bostäder på västra Sicklaön.

### Befintlig oljedepå ligger idag för centralt. Marken är i högsta grad lämplig för bostäder.

När oljedepån byggdes var den belägen en bra bit utanför staden. Idag har staden byggts fram till depån och i samband med att tunnelbanan byggs kommer andelen bostäder att öka avsevärt. Jarlabergs bostäder ligger endast cirka 80 meter från depåområdet och Jarlabergs skola ligger cirka 300 meter bort. En explosionsolycka i verksamhetsområdet skulle kunna få allvarliga konsekvenser i Jarlaberg. Depån innebär vidare omfattande transporter av farligt gods. De medför risker för närliggande bostäder och miljökonsekvenser som barriärer, lukt och buller och utgör ett hinder i utvecklingen av Nacka stad som en

attraktiv stad med effektiv markanvändning. Mängden transporter är cirka 100 per dag vilket motsvarar mängden för cirka 100 bensinstationer. Genomförda utredningar visar på att det är rimligt att utveckla oljedepån och omfördela oljeprodukter till befintliga depåer i regionen.

Bergs gård pekades ut som ett område för ny markanvändning redan i översiktsplanen år 2002. Området har sedan dess utretts och anses idag färdigutrett. I den pågående revideringen av översiktsplanen har området därför fått beteckningen tät stadsbebyggelse. Länsstyrelsen skriver i sitt samrådsyttrande rörande Bergs gård att de "... ser positivt på att Nacka har höga ambitioner för bostadsbyggande som bidrar till utveckling av Stockholmsregionen" och att de "... arbetar efter hypotesen att Bergs drivmedelsterminal inte är ett lämpligt alternativ på lång sikt".

Att utveckla stadsbebyggelse på Bergs gård är synnerligen lämpligt givet dess utmärkta läge cirka 700 meter från framtida tunnelbana och med cykelavstånd till centrala Stockholm, på en naturskön plats med fantastisk utsikt vid Saltjön och Nyckelviken. Det även lämpligt givet regionens bostadsbehov och för att nyttja närliggande infrastruktur och service som tunnelbanan, skolor och vård mm. Bergs gård skulle kunna rymma ca 2000 bostäder.

En avgörande förutsättning för den planerade bostadsbebyggelsen på Bergs gård är att den nuvarande markanvändningen, som har sin grund i det tomträttsavtal som Nacka kommun ingick med CircleK (dåvarande

Svenska Esso AB) 1958, upphör. Kommunfullmäktige beslutade den 23 september 2013 att tomträttsavtalet med CircleK skulle sägas upp för avflytt den 31 december 2018. CircleK har klandrat uppsägningen och rättsprocessen pågår. Ärendet kommer att prövas i Mark- och miljööverdomstolen.

### En del av den regionala planeringen där Nacka växer ihop med Stockholm

I det utställda förslaget till ny RUFS 2050 pekas Bergs gård ut i plankartan:

*"Utredningsområden – justeras efter utställning: Områden som på grund av sitt strategiska läge och funktion är föremål för utredning eller liknande under 2017. Detta gäller Bromma flygplats, samt Loudden och Bergs oljehamn. Avtalen för Louddens och Bergs oljehamn är uppsagda med intentionen att utveckla tät stadsbebyggelse nära kommande tunnelbanestation inom den centrala regionkärnan".*

Bergs gård kommer därmed, tillsammans med övriga västra Sicklaön, utgöra en del av den centrala regionkärnan. Vidare framgår det i RUFS 2050 att ersättning för de anläggningar (Bergs oljehamn i Nacka kommun och Loudden i Stockholms stad) som kommer att utvecklas senast 2030 behöver identifieras.



## UTVECKLAD STRUKTURPLAN FÖR NACKA STAD. 2016-11-28

Området var en del i arbetet med en utvecklad strukturplan över västra Sicklaön.  
Föreslagen bebyggelse inom området har förändrats till följd av det efterföljande arbetet med detaljplaneprogrammet.



Nyckelviken



## HISTORIK

I nära anslutning till Bergs gård ligger Nyckelviken där människor har levt och brukat jorden i århundraden. Nuvarande Nyckelviksvägen finns med på den allra första kartan över Sicklaön från 1690. I och med ångbåtstrafikens framväxt vid mitten av 1800-talet togs otillgängliga markområden längs med Nackas norra kust i anspråk. Under 1860 gjordes några arrenden från Stora Sickla säteri som var betydelsefulla för utnyttjandet av det bergiga och svårtillgängliga området vid Bergs gård. På en karta från 1869 finns sex sommarvillor utsatta med namnen Gustafshög, Augustendal, Gröndal, Jakobsdal, Skönvik och Ellensvik. Bergs gård uppfördes någon gång i början av 1900-talet som bostad åt gulddragaren Björk och hans familj. Bergs gård låg i slutet av en björkallé längs Skönviksvägen och hade fem stora rum med utsikt över sjöinfarten till Stockholm. Huset användes till att börja med som sommarnöje men beboddes snart året om.

Under 1920-talet köptes Bergs gård upp och i väntan på att marken skulle exploateras för industriella ändamål fungerade huset länge som pensionat. Vid början av 1950-talet blev behovet av en oceanterminal på fastlandet aktuellt för Stockholmsområdet. Området vid Bergs gård var idealisk ur sjöfartssynpunkt då vattendjupet vid stranden tillåter angöring av stora oceantankbåtar. Nacka stad övertog Bergs gård och år 1954 erbjöds Svenska Esso AB att exploatera marken. Då var Bergs gård förfallet och bedömdes inte ha något kulturhistoriskt värde. Huset brändes ner i mars 1960 för att göra plats åt Bergs oljehamn som byggdes under åren 1958–62.

Bild överst: Utsnitt, Plankarta över Stockholm med omnejd 1917-23. Källa: Lantmäteriet.

Bild näst överst: Bergs gård innan det brändes ner, mars 1960. Källa: Nacka lokalhistoriska arkiv.

Bild näst underst: Bergs oljehamn. Fotografi taget av Tore Ahlsén på uppdrag av Arkitekturmuseet 1968. Källa: ArkDes ritningsarkiv.

Bild underst: Jarlaberg och Bergs gård



## BERGS GÅRD IDAG

Bergs gård ligger topografiskt högt och skjuter ut i farleden. Läget är framträdande i gränslandet mellan den mer urbana stadsmiljön och skärgårdslandskapet. Det dramatiska mötet med Saltsjön och de storslagna och varierade utblickarna är exempel på upplevelsevärden som platsen erbjuder idag.

Området är idag ett rumsligt avskilt område trots att det ligger knappt 100 meter från Jarlaberg och cirka 200 meter från Nacka strands bostadsbebyggelse. Depåverksamheten är inhägnad med höga stängsel. Skönviksvägen upplevs som en otrygg barriär mellan Bergs gård och Jarlaberg. Vägen saknar trottoarer och är tidvis intensivt trafikerad med transporter av farligt gods. Det kuperade landskapet bidrar till avskildheten liksom bebyggelsebaksidor som exempelvis baksidan på Jarlabergs parkeringsgarage. I norr gränsar området mot Saltsjön och i öster mot Nyckelvikens naturreservat vilket

placeras området på kanten av planerade Nacka stad.

Det intilliggande bostadsområdet Jarlaberg är ett likformigt, småskaligt bostadsområde uppfört i början av 1990-talet. Jarlaberg vänder sig inåt mot en centralt belägen park och grundskola. Nacka Strand uppfördes ungefär samtidigt som Jarlaberg i huvudsak som ett verksamhetsområde. Bebyggelsen orienterar sig mot vattnet och har en storskalig och sammanhållen karaktär. Området innehåller idag en mindre mängd bostadsbebyggelse, men genomgår en omvandling till fler bostäder och ett mer blandat innehåll. Området har en marina och fungerar som en hubb för färjetrafik i närområdet.

Cisternerna i oljedepån är storskaliga och likformiga i sitt uttryck. De har medvetet passats in i det kuperade landskapet på fyra avläsbara plattåer som förstärks genom utfyllnadsmassor. Bergslandskapets karga knallar präglar områdets karaktär.

En vandring genom Bergs oljehamn har starka upplevelsevärden. Berget, de storskaliga cisternerna med olika proportioner, betongfundament, rörledningar och stålspänger är mycket påtagliga element. De vägar som finns har på flera håll sprängts ner i urberget, vilket har skapat ett landskap där den synliga berggrunden ger en tydlig identitet till platsen.

Bild vänster: Foto: Josefine Granding Larsson, Flickr Creative Commons.  
Bild höger: Skönviksvägen sträcknings mellan Bergs gård och Jarlaberg. En otrygg miljö utan trottoarer. Parkeringshus i Jarlaberg syns i bild.





## PLATSANALYS

### Styrkor

- Nära till mycket: Cirka 700 meter till planerad tunnelbana, cirka 300 meter till grundskola i Jarlaberg, drygt en kilometer till serviceutbud kring Nacka Forum och i Nacka Strand drygt. Cykelavstånd till centrala Stockholm.
- Läget intill Saltsjön och Nyckelviken med storslagen utsikt, goda rekreativsmöjligheter och naturvärden.
- Värdefulla natur- och kulturmiljöer. Naturlandskapet är en central del av Nackas kulturmiljö och industribebyggelsen har unik spännande karaktär.
- Samspel mellan befintliga bergknallar och platåer

### Svagheter

- Området upplevs avskilt och är instängslat. Barriärverkan i form av brant terräng. Otrygg utformning av Skönviksvägen som bland annat saknar trottoarer. Bebyggelsebaksidor, exempelvis pakeringshus längs Skönviksvägen.
- Svårt att komma ner till vattnet på grund av brant förkastningsbrant.
- En kuperad och svårtillgänglig miljö.

### Möjligheter

- Nya gator och bebyggelse mellan Bergs gård och Jarlaberg kan länka ihop stadsdelarna.
- Skönviksvägen kan byggas om till trygg och stadsmässig gata med bebyggelsefront på östra sidan och naturreservat på den andra.
- Värdefull natur- och kulturmiljö kan tas tillvara och utvecklas. Exempelvis stora landskapsrum som parken i Jarlaberg och Nyckelviken samt mindre bergknallar.
- Saltsjön och Nyckelviken kan tillgängliggöras genom nya kopplingar.
- Pendelbåt kan länka till områden längs Stockholms inlopp och öka tillgängligheten till Nyckelviken.
- Strandpromenad kan förlängas från Nacka strand.
- Projektets storlek och nuvarande markanvändning ger förutsättningar för moderna tekniska system.

### Hot/Begränsningar

- Markföroreningar
- Skada på riksintresse för kulturmiljövården farledsmiljö
- Skada på riksintresse för kommunikationer sjöfart
- Strandskydd



- ||||| Värdefullt landskap/parkmark
- Karaktärgivande bergknallar
- ||||| Enklast väg till planerad tunnelbana
- Befintliga platåer
- Nya möjliga kopplingar
- Potential att utveckla terrasser mot vatten resp. skog
- ||||| Gräns strandskyddsområde
- ||||| Gräns naturreservat
- +30 Ungefärlig höjd för platå i meter över havsnivå

# MÅL, VISION & STRATEGIER

## VISION FÖR BERGS GÅRD

Visionen syftar till att spänna bågen, sporra engagemang och ge en bild av vad en fantastisk stadsmiljö på Bergs gård kan vara. Visionen utgår från visioner, mål och strategier i kommunens styrdokument samt genomförd platsanalys.

### ”EN FANTASTISK PLATS DÄR STADEN MÖTER SALTSJÖN OCH NYCKELVIKEN.”

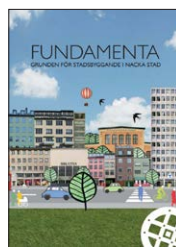
Bergs gård är en härlig och hållbar del av Nacka stad. Det är behagligt och tryggt att gå till centrala Nacka och tunnelbanan men även enkelt att sätta sig på cykeln in till centrala Stockholm. På helgen kan man ta färjan med familjen till Djurgården eller gå på barnkalas med kusinerna i trampolincentret vid Skönviksvägen. Bebyggelsen samspelar med det vackra naturlandskapet och skapar en harmonisk och vacker ny årsring längs farleden. Stadsdelen är en trivsamt miljö för de boende men det är även en stadsdel som vidgar Nacka stad genom att vara enkel och inbjudande att besöka samt erbjuder attraktiva målpunkter.

Den morgonpigga bergsbon tar ett morgondopp på badbryggan. Ett äldre par tycker om att vandra genom de småskaliga gränderna och se på när barnen leker på innergårdarna och lär sig cykla på gångfartsgatorna. Några barnfamiljer stämmer träff efter förskola i grannskapsparken. En pappa passar på att handla middag i matbutiken, och två äldre syskon går bort till fotbollsplanen för att sparka boll och öva parcour. En solig och vindstilla sommarkväll kan det vara många som kommer till Saltsjöterrassen för att äta picknick på berghällarna eller under träden. En kall och blåsig vinterdag önskar en student att hen bodde i en lägenhet högst upp och kunde se ut över takåsarna mot vattnet.



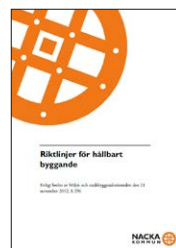
## Översiktsplan 2012

I översiktsplan 2012 formulerades strategi om tät och blandad stadsbebyggelse på västra Sicklaön och tunnelbana till Nacka. En tät och blandad bebyggelse ger förutsättningar för byggnad av nya tunnelbanan samt hållbart resande till fots och cykel. En tät och blandad bebyggelse ger även en upplevelserik bebyggelsemiljö och närhet till det som invånare behöver i sin vardag.



## Vision för Nacka stad och Fundamenta

Vision för Nacka är Nära och nyskapande. Nära till mötesplatser, natur och kultur. Det ska vara enkelt att bo, vistas och verka här och stadsmiljön ska vara upplevelserik, variationsrik och hållbar. Fundamenta är visionens stadsbyggnadsstrategi och vägleder arbetet med den fysiska miljön för att förverkliga visionen.



## Nackas riktlinjer för hållbart byggande

Riktlinjerna anger tolv hållbarhetsmål som bland annat syftar till att öka hållbarheten i stadsbyggnadsprojekten. Riktlinjerna genomsyrar Bergs gårds vision och mål. Bergs gård fokuserar på sju av målen:

- Hållbart resande
- Nära till gröns- och vattenområden av god kvalitet
- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Dagvatten som renas och infiltreras
- En levande kulturmiljö
- En hållbar avfallshantering
- Effektiv mark- och resursanvändning



## Kust-, Kulturmiljö-, Grönstrukturprogram

Kustprogrammet anger att allmänhetens tillgänglighet till stränder ska garanteras och djur- och växtliv ska värnas. Kulturmiljöprogrammet anger att farledens varierade och sammansatta landskapsbild och dess övergripande karaktär ska beaktas. Grönstrukturprogrammet identifierar kommunens gröna områden och beskriver värden och spridningssamband utifrån ekologiska, kulturhistoriska och rekreativa aspekter.



## PROJEKTMÅL FÖR BERGS GÅRD

### 1 Tät, blandad bebyggelse med cirka 2000 bostäder

Bergs gård ska fullgöra stadsbyggnadsstrategierna i kommunens översiktsplan. Bebyggelsen blir tät och blandad med en effektiv markanvändning och bra förutsättningar för nyttjande av nya tunnelbanan samt hållbart resande till fots och cykel. Bergs gård ska i enlighet med tunnelbaneavtalet innehålla cirka 2000 bostäder. Bergs gård ska bli en blandad stadsdel men givet läget på kanten av Nacka stad skapas här en blandad stad till stor del genom att gestalta bebyggelse, stadsrum och landskapsrum så att de blir varierade och inbjudande. Blandning skapas även genom varierade upplåtelseformer och boendetyper.

### 2 En inbjudande del av Nacka stad, där staden möter Saltsjön och Nyckelviken

Bergs gård ska bli en naturlig del av Nacka stad tack vare nya gator och ny bebyggelse som integrerar området med övrig bebyggelse. Det ska vara attraktivt, tryggt och säkert för fotgängare och cyklister att nå tunnelbanestationen och andra målpunkter i närområdet. Saltsjön och Nyckelviken ska göras tillgängliga både för boende på Bergs gård och besökare. Ett pendelbåt öppnar upp och tillgängliggör området och intilliggande Nyckelviken. Förutom nya kopplingar kan attraktiva målpunkter öppna upp området för andra än de som bor lokalt. Exempel på sådana målpunkter i programförslaget är ett sport- och fritidscenter, en strandpromenad med bland annat bad och bastu samt inbjudande stadsrum och landskapsrum vid vattnet med storslagen utsikt.

### 3 Ta tillvara och utveckla värdefullt naturlandskap och kulturmiljö

Målet handlar om att bland annat ta tillvara och utveckla platsens värdefulla natur- och kulturmiljö. Istället för att försöka bebygga områden med höga natur- och kulturvärden ska de tillgängliggöras genom varsamma och inkännande åtgärder som ökar rekreativsmöjligheterna. Orörda partier ska ge karaktär till stadsmiljön och ny bebyggelse ska samspela med naturlandskapet för att skapa en ny helhet - en ny årsring i farledmiljön. Ny bebyggelse ska anknyta till omgivande naturrum och platsens kulturmiljö genom val av material och kulörer. Omgivande landskapsrum är skyddvärda och omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, där naturlandskapet är ett kärnvärde. Delar omfattas även av strandskydd och ingår i naturreservatet Nyckelviken.

### 4 Trivsamt lokal livsmiljö

Målet handlar om att bygga en fysisk miljö där människor mår bra. Gator ska till stor del vara lugna och grönskande lokalgator med begränsad biltrafik i syfte att skapa höga vistelsevärden för fotgängare. Bebyggelsen ska ha en trivsamt mänsklig skala och god helhetsverkan som ramar in stadsrum med olika karaktär. Stadsgrönskan ska planeras medvetet för att stärka stadsrummens karaktär och ge detaljering och upplevelserikedom. Andra viktiga delar är att bostädernas friytor och förskolornas gårdar ska vara attraktiva. Friytorna ska vara tillräckligt stora och erbjuda goda sol-, dagsljus och vindförhållanden. Bergs gård ska vara tät men inte för tät.

### 5 Hållbara tekniska lösningar och dagvattenhantering

Dagvatten ska renas och infiltrera lokalt. Dagvattnet kommer att synliggöras inom området och på så sätt bidra positivt till miljön, både estetiskt och ekologiskt. Avfallshanteringen ska göra den enkelt för boende att återvinna avfall och bidra till en attraktiv stadsmiljö. Energiförsörjningen av området ska vara hållbar.



# PROGRAMFÖRSLAG

IDÉSKISS - BERGS GÅRD





## PROJEKTET I KORTHET

Programförslaget föreslår en tät och blandad bebyggelse med **cirka 2000 bostäder** i området. Bebyggelse placeras i huvudsak på ianspråkstagen mark. Befintliga värdefulla naturlandskap tas tillvara och utvecklas. **Nya kopplingar** i form av gator och ny bebyggelse integrerar den nya bebyggelsen med Nacka stad och gör Nyckelviken och Saltsjön mer tillgängliga. Nyckelviken tillgängliggörs genom en strandpromenad med station för pendelbåt, nya stigar och ny busshållplats. **Nya målpunkter** som till exempel sport- och fritidscenter vid Skönviksvägen samt inbjudande stadsrum med vattenutsikt öppnar upp området för övriga Nacka.

Det centrala motivet för bebyggelsens struktur och karaktär är dess samspel och följsamhet med bergslandskapets karga och dramatiska branter. 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 Jarlberg.

Bebyggelsestrukturen utgår från ett finmaskigt gatunät med en central huvudgata (Skönviksvägen) med busshållplatser. **Biltrafik begränsas**. 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 möjlighet till centrumtorg med dagligvarubutik och en intilliggande grannskapspark. Vid vattnet skapas 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** och en mini ÅVC (återvinningscentral) föreslås hantera avfallet inom området, vilket ger möjligheter till tät bebyggelse med små störningar från sopbilar samt smala, mysiga gränder och innergårdar. Sopsugen som planeras med fyra fraktioner ger god hållbarhet och en hög service. **Lokal dagvattenhanteringen** på kvartersmark främjas genom tillämpning av grönytefaktorn.

**Samrådsförslaget är relativt detaljerat** i syfte att visa hur bebyggelsen hanterar områdets kuperade terräng och värdefulla kulturmiljö och uppnår stadsbyggnads-kvalité. Planeringen är dock i ett tidigt skede och därmed öppet för förändringar exempelvis genom detta samråd.

Bild till höger visar en illustrationsplan över programförslaget. Programområdet markeras med orange streckad linje







Busshållplatser





Befintliga cisterner redovisas i syfte att fungera som referenser för byggnadshöjd och skala. Cisternernas placering i höjddled är anpassad till programförslaget.

**SEKTION AA**



**SEKTION BB**



**SEKTION CC**

## MARKANVÄNDNING

### Tät bebyggelse

Bergs gård ska vara en naturlig del av Nacka stad vars täta bebyggelse bland annat ger förutsättningar för byggandet av nya tunnelbanan och hållbart resande till fots och cykel. Förutom närheten till tunnelbanan (cirka 700 meter), centrala Nacka och centrala Stockholm motiverar även det attraktiva läget intill Saltsjön och Nyckelviken samt ett stort bostadsbehov en hög exploatering. Programförslaget rymmer cirka 2000 bostäder.

### Bebyggelse främst på ianspråkstagen mark. Områdets landskapsrum tas tillvara och utvecklas.

De stora sammanhängande landskapsrummen Nyckelviken, Jarlabergs park, förkastningsbranten vid vattnet och sammanhängande naturområdet längs Augustendalsvägen bebyggs inte utan ska tas tillvara och utvecklas. Tillgängligheten till naturområdena ökar genom föreslagna trappor, stigar och broar. Rekreativvärde ökar genom aläggning av bland annat strandpromenad, varsamma sittplatser med god komfort och aktivitetsytor som lek och bad. Attraktiva offentliga rum uppförs längs områdets kanter - Bergs terrasser. Terrassernas fonder utgörs av tydliga bebyggelsekanter vars bostäder får praktlägen med storslagen utsikt. Områdets bergknallar och vackra hållar behålls bidrar till områdets karaktär och tillgängliggörs genom varsamma ingrepp, som exempelvis trappor och gångbro. En knall med gammal tallskog omvandlas till grannskapspark.

Förutom att naturrummen skänker skönhet och vistelsevärden till stadsmiljön är de skyddsvärda genom riksintresset för kulturmiljövärden och i vissa delar strandskydd. I riksintresset för kulturmiljövärden är områdets kuperade naturlandskap ett kärnvärde.

### Blandad bebyggelse med målpunkter öppnar upp stadsdelen för övriga staden

Givet områdets läge på kanten av Nacka stad samt Jarlabergs utformning som ett introvert bostadsområde riskerar Bergs gård att bli ett avskilt bostadsområde. För att stadsdelen ska bli inbjudande för besökare planeras målpunkter för en bred publik i området. Eftersom området ligger i kanten av Nacka stad är underlaget för kommersiell service begränsat. Ett sport- och fritidscenter föreslås vid Sköviksvägen. Centret kan fungera som ett annex till Nacka sportcenter och läget i staden bedöms attraktivt även för privata aktörer. Vidare planeras en strandpromenad med bad, bastu och säsongsverksamhet såsom kiosk samt inbjudande stadsrum vid vattnet med storslaget utsikt kunna utgöra breda målpunkter.

Målpunkter av lokal karaktär planeras. Exempelvis föreslås ett centrumtorg och en intilliggande grannskaps-park med områdets största lekplats. En i projektet utförd utredning angående kommersiell närservice bedömer det rimligt att planera för en dagligvaruhandel vid centrumtorget. Centrumtorget, grannskaps-parken och sport- och fritids centret föreslås ligga intill varran för positiva synnergi effekter. Två förskolor med 8 avdelningar vardera planeras.



- Flerbostadshus
- Radhus
- Förskola
- Äldreboende
- Lokaler i markplan
- Kultur
- Grannskapspark

#### Kommunala målpunkter

- Sport- och fritidscenter (lokaler mot Sköviksvägen)
- Strandpromenad med bad, bastu
- Stadsrum och landskapsrum med vattenutsikt



## STRÅK OCH KOPPLINGAR

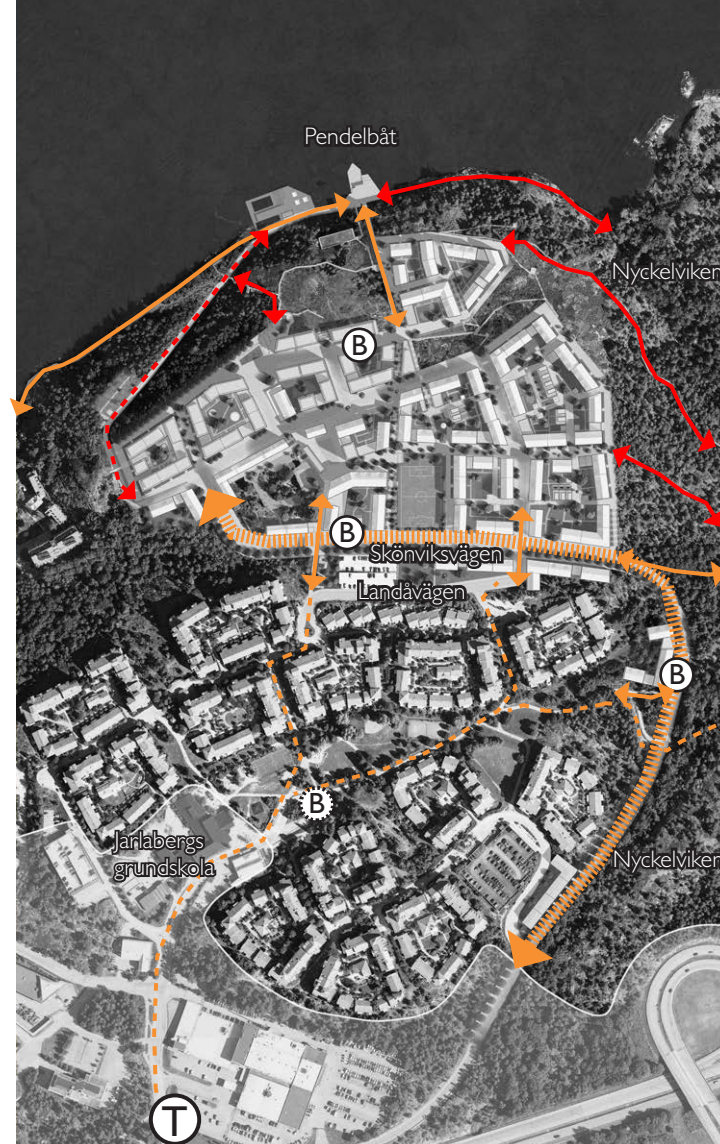
Nya vägar knyter samman Bergs gård med Jarlabergs-området. Skönviksvägen lyfts cirka två meter vid dess östra kurva vilket möjliggör en plankorsning i korningen Landåvägen/Skönviksvägen. En bro anläggs väster om befintligt parkeringshus i Jarlaberg. Bron möjliggör en gen koppling mellan Bergs gård och den planerade tunnelbanan. Flöden från Jarlaberg till publika delar av programområdet och vattnet underlättas.

Skönviksvägen breddas för att möjliggöra separerade gång- och cykelvägar samt busshållplats för kollektivtrafik. I sträckningen mellan nuvarande oljedepå och Jarlaberg uppförs bebyggelse på dess båda sidor i syfte koppla samman Jarlaberg och Bergs gård. I sträckningen mellan Jarlaberg och Nyckelvikens föreslås ny bebyggelse på Jarlabergs sida. Bebyggelsen bedöms bidra till en mer stadsmässig inramning av gatusträckningen med naturreservat på ena sidan och bebyggelsefront på den andra.

En planerad pendelbåt kan skapa närhet till övriga stadsdelar kring Stockholm inlopp, som exempelvis Djurgården, Kvarnholmen och områden som utvecklas i Norra Djurgårdsstaden. Trappor och hissar ökar tillgängligheten till vattnet.

Nyckelvikens tillgänglighet genom pendelbåt, strandpromenad, nya stigar och ny busshållplats. Från områdets västra gräns utformas strandpromenaden tillgänglig i liknande bredd som i Nacka strand fram till pendelbåt. Sträckningen från pendelbåt till en naturstrand i Nyckelvikens föreslås utformas som en "smitväg" på naturens villkor. En synnerligen varsam utformning är nödvändig för att värna naturstrandens orörda karaktär.

Marken kring Jarlabergs parkeringshus ägs av Jarlabergs samfällighet och har potential att utvecklas med bland annat bostäder. En sådan utveckling kan bidra till att stärka gaturummet längs Skönviksvägen samt att minska barriäreffekten mellan Bergs gård och Jarlaberg.



- Skönviksvägen - ny stadsgata för samtliga trafikslag
- Ny tillgänglig gata
- Ny framkomlig gata/stig/trappa
- Befintlig tillgänglig gata
- Befintlig framkomlig gata

- (B) Ny busshållplats
- (B) Befintlig busshållplats
- (T) Planerad tunnelbaneuppgång



**VY SKÖNVIKSVÄGEN**

Skönaviksvägen utvecklas till ett stadsrum med huvudgaturkarträr. En trädrad längs hela gatans sträckning leder besökare in i Bergs gård. Gångbro, plankorsning och bebyggelsen på båda sidor av gatan binder ihop Jarlabergs och Bergs gård. Ett föreslagen sport- och fritidscenter under fotbollsplanen och en bred gatussektion med generösa trottoarer ger stadsrummet en publik karaktär.





## NATURLANDSKAP, KULTURMILJÖ OCH BEBYGGELSE I SAMSPEL

### Ny bebyggelse ska samspela med naturlandskapet och Jarlaberg för att skapa en ny helhet

Ny bebyggelse föreslås varsamt passas in i det kuperade naturlandskapet med inspiration från bröderna Ahlséns arbete med oljedepån och rumsbildningar i sydeuropeiska bergsbyar. Höjder knyter an till byggnadshöjder i Jarlaberg och hålls nere intill bergsknallarna i norr. Syftet är att framhäva den kuperade marken och skapa en harmonisk helhetsverkan. Befintliga platåer bevaras till stor del men anpassas för att öka tillgängligheten. Platåerna accentueras genom att taktyper är flacka på platå +45 och +48, medan brutna tak på övriga platåer ansluter till Jarlabergs taklandskap. Namn på platåer syftar på deras nivåer över havet räknat i meter, se bild nedan.

Fasaduttryck är lågmälda för att ge ett samstämmigt intryck där fokus riktas mot naturlandskapet och bebyggelsemassans inpassning i landskapet. Kvarter delas in i flera byggnadskroppar vars varierade taknockar följer berget och ger upplevelsen av bebyggelse som klättrar upp för ett berg. Byggnaders höjder varierar även medvetet för att förstärka den upplevelsen. Högre byggnader bör därför placeras i bakkant och högre upp på berget. Områdets knallar bevaras för att bidra med upplevelser av den natursköna och kuperade terrängen samt skapa en spännande kontrast mellan det orörda och det byggda.

### Bebyggelsens fasadmateriell samspelar med platsens befintliga natur- och industrikaraktär.

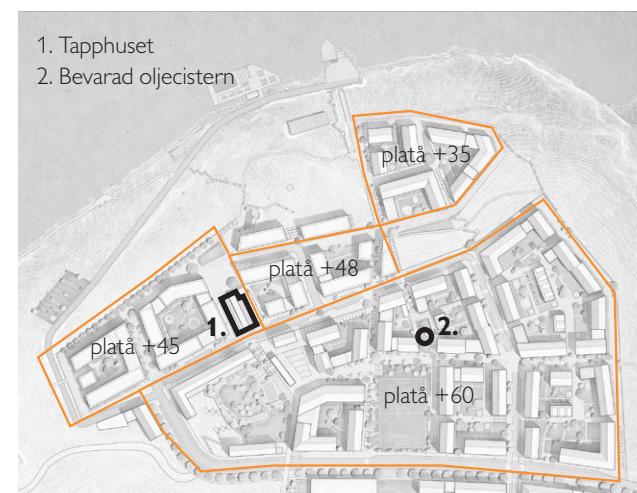
Byggnaders fasadmateriell anknyter till platsens industrihistoria och naturkaraktär. Exempel på materiell med industrikaraktär kan vara tegel, korten och andra stålmaterial som anknyter till oljedepåns stålcisterner och teglade byggnader på paltå +45. Platsens naturkaraktär består både av det klippiga skärgårdslandskapet samt Nyckelvikens täta skog. Exempel på fasadmateriell kan vara obehandlat trä, slamfärgat trä och sten. Fasadmateriell varierar som regel i området för att ge variation men i vissa stadsrum bör präglas genom materiellval. Till exempel föreslås bebyggelsefronten mot Nyckelvikens samspela med naturreservatets karkatär genom att präglas av träfasader. Bebyggelsen kring tapphuset föreslås få en dominerande tegelkaraktär.

### Nyansrik och harmonisk färgsättning som samspelar med omgivningens färger.

Färgsättning plockar upp toner från klipplandskapet, Nyckelvikens och Jarlaberg för att harmoniera med platsen och ge en god helhetsverkan. Vid Jarlaberg plockas områdets röda och beige toner upp. Vid Nyckelvikens plockas skogstoner upp. Vid områdets kanter mot Saltsjön anknyter färgtoner till bland annat förkastningens nakna berghällar. Färgerna varierar inom området för att området som helhet ska upplevas som en sammanhållen helhet. Variationen ska vara harmonisk med många olika nyanser av liknande grundkulörer. Diagram på sid 23 illustrerar utgångspunkten för områdets färgsättning.

### Platsens industrihistoria tas tillvara och ger karaktär till stadsmiljön.

Tapphuset och en oljecistern bevaras för att göra områdets industriepok läsbar och för att göra blandningen av bebyggelse mer spännande, se bild nedan. Fler cisterner bevaras inte då de är förorenade, saknar arkitektoniska kvalitéer som objekt och är svåra att använda. Tapphuset föreslås fungera som lokal för kulturverksamhet där betonglastkaj kan få en ny användning som exempelvis uteservering eller scen. Byggnadsmateriell för ny bebyggelse föreslås knyta an till depåns industri-materiell. Utformning av allmän plats bör anknyta till industrihistorien. Exempelvis kan ny markbeläggning visa placeringar av cisterner och trappor till vattnet utföras med industriell karkatär. Befintlig hamnbrygga bedöms inte vara möjlig att återanvända utifrån erfarenheter av industrelle bryggor i Nacka. Möjligheten att återanvända bryggan kommer att studeras vidare i planeringsarbetet.



Plushöjd för respektive plåtå anger höjd över havsnivå i meter

**IDÉSKISS - BERGS GÅRD**



**VY FARLED FRÅN VÄSTER**

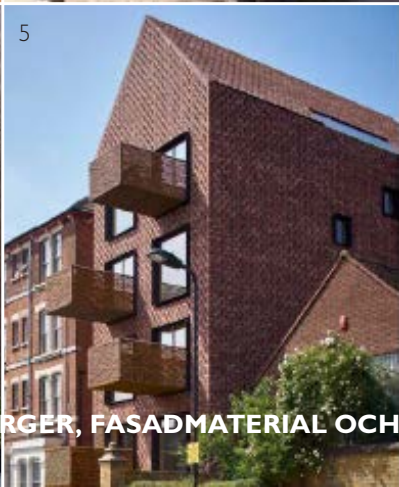
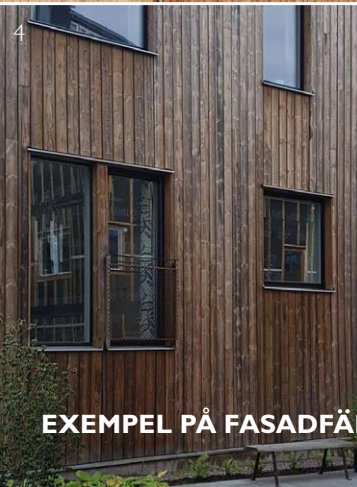
**IDÉSKISS - BERGS GÅRD**



**VY FARLED FRÅN ÖSTER**



ELEVATION MOT FARLEDEN



EXEMPEL PÅ FASADFÄRGER, FASADMATERIAL OCH BYGGNADSUTTRYCK

DIAGRAM: FÄRG PÅ BYGGNADER



## BEBYGGELSE

### Finmaskigt gatunät på de gåendes villkor

Gatustrukturen i Bergs gård består i princip av en huvudgata som går i en ögla igenom området. Huvudgatan kompletteras av ett nät av angoringsgator utformade som lugna och grönskande lokalgator och trappgränder i nordsydlig riktning. Intentionen med strukturen är att begränsa biltrafiken i stora delar av området för att skapa promenad- och lekvänliga stadsrum och ett lokalt stadsliv som passar områdets lugna läge vid stadens kant. Huvudgatan ger orienterbarhet och sprider ut besöksparkeringen samt leder biltrafik för boende till parkeringsgarage. På platå +60 är området som mest finmaskigt. Där finns bland annat ett stråk av mysiga gränder mellan bostadsgårdarna.

### Attraktiva och varierade stadsrum och landskapsrum

Programförslaget innehåller stadsrum med unik och varierande karaktär och innehåll. De vindskyddade och mer intima rummen uppe på platå +60 skiljer sig påtagligt mot de öppna och blåsiga rummen vid vattnet med vidsträckt utsikt. Områdets nivåskillnader och olika riktningar förstärker skillnaden på stadsrummens karaktär. Centrumtorget placeras vid den mest kommersiella punkten i området – på vägen till tunnelbanan och ska rymma lokaler i bottenvåningar. Grannskapsparken anläggs på en bergknalle med befintliga naturvärden i form av äldre tallskog och föreslås innehåll en stor lekplats. Områdets kanter mot Saltsjön och Nyckelviken ska utvecklas till inbjudande offentliga rum som tar tillvara deras storslagna utsikt.

### Blandade boendetyper och upplåtelseformer

Nacka kommun planerar, i egenskap av markägare, att upplåta mark så att minst en tredjedel av bostäderna är hyresrätter. Vidare planeras för varierade boendetyper inom området. Studentbostäder, små och större lägenheter samt en mindre del radhus. Lågdelar i kvarteren kan även uppföras som radhus.



#### Stadsrum

Stadsrum inom programområdet beskrivs under Stadsrum och landskapsrum på sid 23.



## Bebyggelse med småskalighet och upplevelserikedom

Varje kvarter delas in i byggnader med särskilda fasadyttryck och skiftande taknock. Byggnader vinklas, skjuts i sidled och gavelmotiv lyfts fram i syfte att ge fotgängare en mer stimulerande och småskalig upplevelse. Trappgränder skär rakt igenom bebyggelsemassan för att ge spännande utblickar mot vattnet samt en upplevelse av den kuperade terrängen. Låga tvåvåningsbyggnader planeras för att göra skalan greppbar. Bland de intima gränderna på platå +60 över havet planeras radhus som ökar platsernas intimitet och variation i uttryck, se sid 18. Den täta bebyggelse ska utformas med en omsorgsfull detaljering för att bidra till en variationsrik och estiskt tilltalande miljö för fotgängare som rör sig långsamt genom området. Detaljering i fasad ska dock inte förta en harmonisk helhetsverkan som beskrivs under Naturlandskap, kulturmiljö och bebyggelse i samspel.

## Stadsgrönska förstärker stadsrummets karaktär

Stadsgrönska förstärker stadsrummets karaktär. Den generella bebyggelsehöjden i Bergs gård med fyra till fem våningar mot gatan samt en del lägre och högre byggnader innebär att fullvuxna träd kan ta plats. Stadsgrönskan planeras förstärka stadsrummets olika karaktär med exempelvis en trädrad längs kanten mot Saltsjön på platå +45 och mer ledigt placerade gatuträd längs Nyckelviksstråket, se sid 33. Grunda förgårdar med vegetation, cirka 0,5 meter djupa, planeras i regel genom hela området förutom längs huvudgatan och torgbildningar. Generösare förgårdar med uteplatser planeras vid ett fåtal rymligare angoringsgator bland annat för att särskilja stadsrummets karaktär och skapa levande gaturum. Då grönytefaktor tillämpas inom området och kvartersstrukturen i huvudsak är öppen kommer även grönska på bostadsgårdar att prägla stadsmiljön.

## Användbara friytor med sol och lä.

Områdets täta struktur riskerar att skapa friytor som inte används av boende eftersom de är för små, mörka och blåsiga. Friytorna är därför noga studerade med referenser från bland annat Aspudden i Stockholm. Friytorna är i regel små, men tillräckligt stora för att rymma exempelvis både rörelselek och matplatser. Den jämnhöga bebyggelsen med skydd från vindar från norr ger ett i regel gott vindklimat på friytorna. Tydlig rågång mellan privat och offentlig efterstävås och skapas bland annat tack vare markerade gårdsgränser genom exempelvis häckar och nivåskillnader. Kvartersform och bebyggelsehöjder anpassas efter väderstreck för att skapa så goda sol- och dagsljusförhållanden på friytor som möjligt. I det fortsatta planarbetet kommer sol- och dagsljusförhållanden utredas vidare.



### Våningshöjder mot gata

- 1 våning
- 2 våningar
- 3 våningar
- 4 våningar
- 5 våningar
- 6 våningar
- 7 våningar
- 8 våningar

Byggnader har som regel en indragen våning alternativt brutet tak



### Stadsgrönska

- Friytor
- Förgårdar
- Träd
- Park
- Dagvattenbädd





### VY GÅRDSGRÄNDER PÅ PLATÅ +60

På platå +60 föreslås ett sammanhängande nät av intima gränder och små platsbildningar för social samvaro. Förutsättningar så som begränsad biltrafik, stationär sopsug och TR2 trapphus ger goda förutsättningar för en trivsamma och grönskande stadsrum.





**VY TRAPPGRÄND FRÅN PLATÅ +60 TILL HISSAR**

Flera trappgränder skär igenom Bergs gårds täta och kuperade bebyggelse och formar spännande, karaktärsfulla mellanrum. De ökar framkomlighet, orienterbarhet och ger även spännande utblickar.



SOLSTUDIER

21 MAR 09:00

21 MAR 12:00

21 MAR 15:00

21 MAR 18:00

15 APR 09:00

15 APR 12:00

15 APR 15:00

15 APR 18:00

21 JUN 09:00

21 JUN 12:00

21 JUN 15:00

21 JUN 18:00



## TRAFIK

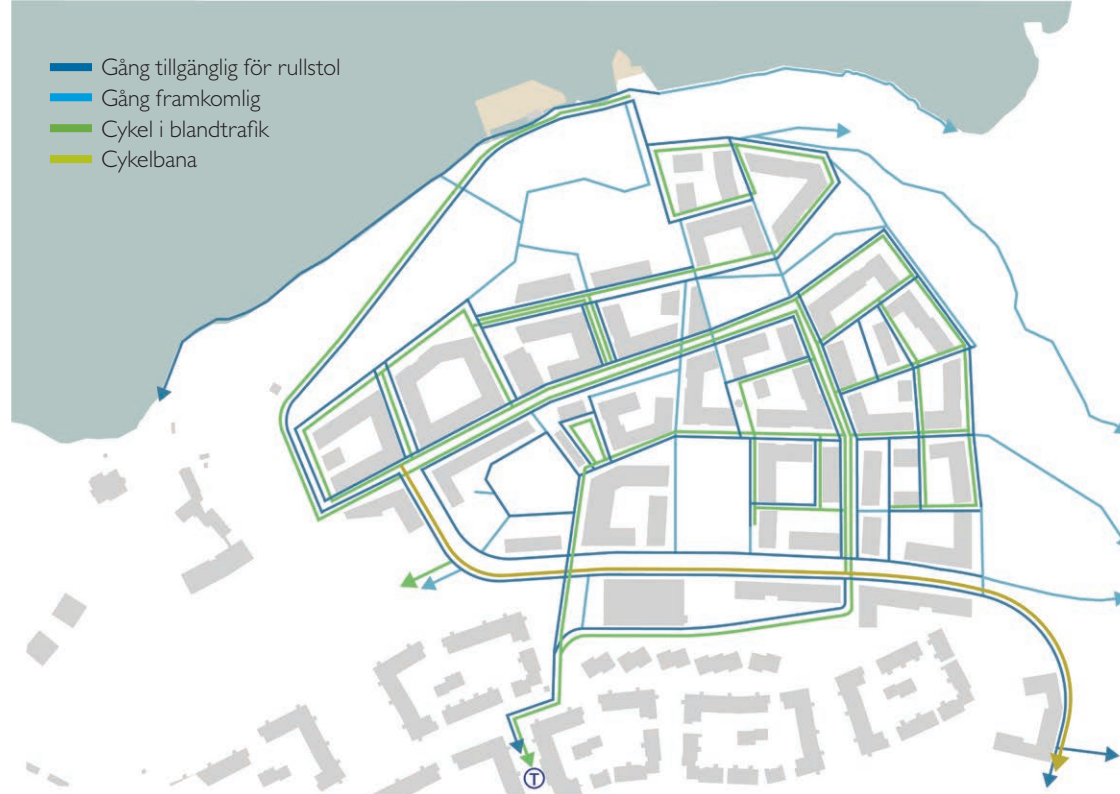
### Vägnät

Den huvudsakliga tillfartsvägen till programområdet kommer att ske via Skönviksvägen. Inne i programområdet föreslås huvudgatan gå runt och åter ansluta till Skönviksvägen i de östra delarna av området. Här får huvudgatan en lutning på cirka åtta procent för att möjliggöra ett bibehållande av topografin i området. Längs med Skönviksvägen föreslås gaturummet vara större jämfört med sträckningen inne i programområdet. Lokalgatorna som kopplas mot huvudgatan inne i programområdet föreslås få en nedskalad utformning för att begränsa hastigheten och eventuellt utformas som gångfartsområden.

Befintlig vägsträckning föreslås bibehållas ner till kajplan. Dock bör inte vägen vara tillgänglig utom för fordon med tillstånd. Angöring för leveranser till och från fastigheterna sker i första hand från lokalgatorna i området. Kopplingen mellan Skönviksvägen och Nacka strand via Augustendalsvägen föreslås bli kvar.

### Cykelvägnät

Längs med Skönviksvägen planeras cykelbanan vara skild från biltrafik och fotgängare. Cykelbanan längs med Skönviksvägen föreslås gå närmast Jarlaberg och utformas i enlighet med kommunens cykelstrategi. Inne i programområdet bedöms cykling kunna ske i blandtrafik både på huvudgatan och lokalgatunätet. En ny planskild passage i form av en bro för fotgängare och cyklister föreslås mellan Bergs gård och Jarlaberg. Brons norra landfäste blir väster om den planerade fotbollsplanen och ansluter i Jarlaberg





vid befintlig vändzon i slutet av Landågatan. Därifrån kan cyklisterna fortsätta in i området eller i blandtrafik längs med Fyrspannsvägen för att komma ner mot centrala Nacka. Cyklisterna kommer att kunna cykla ända ner till kajen och den torgyta som föreslås bildas i anslutning till vattnet.

### Kollektivtrafik

Bergs gård föreslås kollektivtrafikförsörjas med busstrafik. Programområdet föreslås få tre hållplatser, två längs med Skönviksvägen samt ändstation på ett mindre busstorg inne i programområdet. Bergs gård kommer också få nära till den framtida tunnelbanan som beräknas klar 2025. Avståndet till närmsta tunnelbaneentré bedöms uppgå till cirka 700 meter. För att överbrygga Skönviksvägens barriär mellan Jarlaberg och Bergs gård föreslås en bro mellan områdena.

Den planerade kajen vid vattnet kan eventuellt trafikeras av Sjövägen, den båt som i dagsläget trafikerar Nacka strand. Trafikförvaltningen har ställt sig försiktigt positiv till att angöra Bergs gård med båt.

### Fotgängare

På lokalgatorna i Bergs gård får fordonstrafiken samt cyklar färdas på de gåendes villkor, förslagsvis med gångfartsområden. Lokalgatorna ansluter till den huvudgata som föreslås gå runt i programområdet. Längs huvudgatan föreslås gångbana. Även längs med Skönviksvägen kommer fotgängarna få en egen yta separerad från cykeltrafik. Bron mellan Jarlaberg och Bergs gård föreslås bli en kombinerad gång- och cykelbana. Ner till vattnet kommer det både att finnas hiss och trappor för fotgängarna att använda.

### Tillgänglighet

Idag är programområdet till största del helt otillgängligt för allmänheten. Eftersom den naturliga topografin till stor del behålls intakt innebär det en del höjdskillnader.

### Parkering och angöring

Garage kommer inte att rymmas i varje fastighet. Istället samlas parkering för bilar till ett antal större garage. Parkeringsnormen föreslås uppgå till 0,7/lägenhet. Besöksparkering föreslås bestå av kantstensparkering längs med Skönviksvägen och längs med huvudgatan i Bergs gård. Under den planerade fotbollsplanen kan ett parkeringsgarage inrymmas. Angöring till verksamheter och service kommer i huvudsak att ske från gatan. I anslutning till den planerade fotbollsplanen planeras det en separat angöringsyta för leveranser i anslutning till Skönviksvägen.

Cykelparkering för de boende ska finnas i varje fastighet. Parkeringsnormen för cyklar föreslås uppgå till två platser/lägenhet, i enlighet med Nackas riktlinjer. Utöver det behöver det också anläggas cykelparkering på olika platser i programområdet. Främst i anslutning till lokala målpunkter som fotbollsplanen, stadsparken, förskolor, busstorget och vid kajen. I anslutning till bilgaragen kan även större cykelparkeringar finnas tillgängliga för de boende. Även på gårdarna bör det finnas möjlighet att låsa fast sin cykel.



#### Parkering

- Garage 1 våning
- Garage 2 våningar
- Garage 3 våningar
- Möjliga parkering för funktionshindrade i markplan
- Kantstensparkering



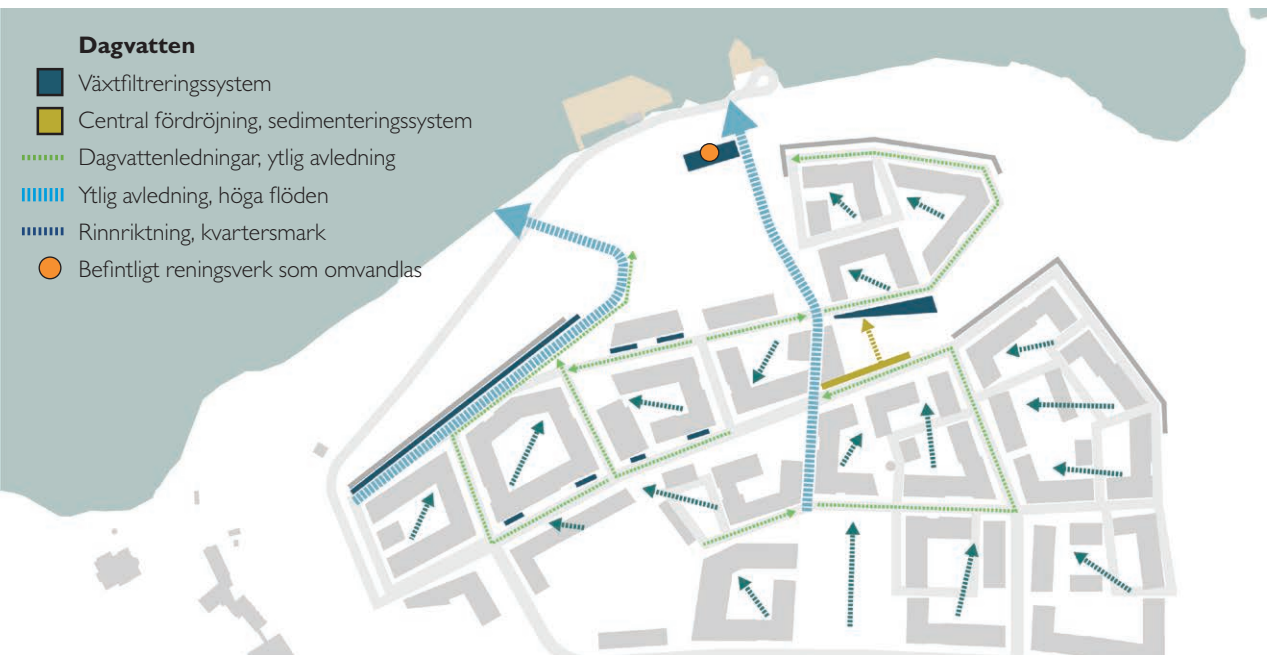
## DAGVATTENHANTERING

Inom kvartersmark ska lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark tillämpas. Det är dock osäkert om funktionen av anläggningar på privata fastigheter kan säkerställas i ett längre perspektiv. Kommunen avser därför dimensionera anläggningar på allmän platsmark så att dessa även kan rena avrinning från kvartersmark. Att området är kraftigt kuperat medför dock att växtbäddar längs med vägar måste vara ganska små för att inte markens fall skall medföra att den effektiva volym som kan fördröjas över ytan minskar. Området är även planerat för tät stadsbebyggelse, och bergschakt kommer att krävas. Det är därmed svårt att med endast växtbäddlösningar uppnå kommunens krav för hela programområdet. Området saknar kapacitet att infiltrera betydande mängder dagvatten då större delen

av området ligger över berg. Området är även kraftigt kuperat. I det nordvästra området, där marken är relativt plan och det finns utrymme längs med den nordvästra kanten kan dock sådana lösningar tillhandahålla en avsevärd volym. I andra områden kan istället områdets kuperade natur användas som en fördel då dagvatten från högt liggande områden kan samlas upp i underjordiska magasin för fördröjning för att sedan med ett kraftigt begränsat flöde släppa ut till centraliserade reningssystem i lägre liggande områden. Reningssystem kan med fördel bestå av större versioner av växtbäddar. Det befintliga reningssystemets bassäng omvandlas till öppna dammar och växtbäddar för rening av dagvattnet innan det släpps ut i Saltsjön via en bäckfåra som också blir en viktig del i upplevelsen av området, särskilt efter större regn.

Dagvattnet synliggörs inom området och bidrar till en positiv miljö, både estetiskt och ekologiskt. Större öppna växtbäddar föreslås enligt plan nedan. Förutom de stora växtbäddarna på allmän plats planeras för vanligt förekommande förgårdar som kan både bidra till lokal dagvattenhantering samt stärka stadsrummen karaktär.

Bild höger: Exempel på förgårdsmark som bidrar till dagvattenhantering och vistelsevärden i gatumiljö.





## AVFALLSHANTERING

Avfall från bostäderna i området kommer att samlas in via en stationär sopsugsanläggning med ett ledningsnät som förgrenar sig till alla kvarter. Sopsugen föreslås hantera 4 avfallstyper – matavfall, restavfall, plast- och pappersförpackningar – det är de avfallsslag som det blir mest volym av och som också luktar. Detta innebär att det behövs ett stomledningsnät med 4 inkast vid varje fastighet. Via elektronisk styrning transporteras avfallet genom ledningsnätet till varsin container i sopsugsterminalen. Det gör att sopbilar inte behöver åka in i området vilket möjliggör tätare och friare/lekfullare bebyggelse. En stationär sopsug kan även hantera avfall från verksamheter som ofta använder säckar. Inkastet kan placeras inne på gårdar eller ovanför trappor vilket gör det enkelt och tillgängligt för boende att lämna sitt avfall nära bostaden.



Stationär sopsug i Norra Hammarbyhamnen, Stockholm. Källa Envac

Sopsugsterminalen placeras vid infarten till området för att minimera den tunga trafiken bland bostäderna. Utformningen av terminalen kan göras på olika sätt avseende volymkapacitet, hämtningsteknik och utseende vilket sammantaget i viss mån påverkar kostnaden. Terminalen kan placeras under mark som används till valfritt ändamål ovan jord, den kan även placeras i botten på bostadshus. Terminalen i sig är en sevärd anläggning även om det är ett slutet system, och möjligheter att synliggöra den genom till exempel ett fönster från intilliggande utrymme kan bidra till förståelse hos de boende för hur systemet fungerar.

Förutom sopsugsterminal planeras en så kallad mini-ÅVC (återvinningscentral) dit de boende kan gå för att kunna lämna in kläder och andra föremål till återbruk, och olika material som elavfall, farligt avfall och annat grovavfall till återvinning. Mini-ÅVC är ett helt nytt koncept, i helt ny skepnad – långt ifrån traditionella grovsopsrum som placeras i butikslokaler eller andra lättillgängliga lokaler. Det ska vara en nyskapande, men snart självklar service, i de boendes närhet i stadsmiljön, som är användarvänligt och estetiskt omsorgsfullt gestaltade. Utanför mini-ÅVC kommer också förpackningar och tidningar att kunna lämnas. Mini-ÅVC är tänkt att bli en central plats i det nya området och kan placeras i anslutning till sopsugsterminalen för att på sätt kunna skapa en samlad plats för avfallshantering som också kan visas upp för besök. Mini-ÅVC kan också placeras på en plats där många på ett naturligt sätt rör sig dagligen. Föreslaget läge är på Skönviksvägen vid gångbron där kopplingar till kollektivtrafik finns.

## ENERGIFÖRSÖRJNING

Området bedöms lämpligt att ansluta till fjärrvärme. Elcentraler behöver placeras under mark för effektiv markanvändning och för att ta tillvara värdefull naturmark. Energiförsörjningsfrågan behöver utredas vidare i planarbetet. Exempelvis skulle befintliga bergtrum och Saltsjön kunna vara möjliga att använda för energiförsörjning.



## STADSRUM OCH LANDSKAPSRUM

Avsnittet ger en överblick av stadsrummen i området samt en kort beskrivning av rummens karaktär.

### Stadsrum

- 1. Strandpromenaden
- 2. Kallbadet
- 3. Pendelbåt
- 4. Nyckelvikspassagen
- 5. Kolonilotterna
- 6. Skönviksvägens förlängning
- 7. Bergs terrasser
- 8. Lugna grönskande lokalgator
- 9. Gårdsgränder
- 10. Utsiktstorget
- 11. Huvudgatan
- 12. Bussgatan
- 13. Trappgränder
- 14. Hissar
- 15. Spänger och trappor
- 16. Grannskapspark
- 17. Centrumtorget
- 18. Lilla torget
- 19. Fotbollspanen
- 20. Nyckelviksstråket
- 21. Kvartersgrönka
- 22. Skönviksvägen, bred
- 23. Bergsbron
- 24. Landåvägen
- 25. Skönviksvägen, smal
- 26. Lekplats

### Landskapsrum

- 1. Hällmarkstallskogen
- 2. Rosendalsravinen
- 3. Ljungheden
- 4. Utsiktsplatån
- 5. Östra Saltsjöbranten
- 6. Hamnravinen
- 7. Västra Saltsjöbranten
- 8. Solnedgångsbranten
- 9. Finnbodahamnskogen



Bild överst visar stadsrum  
Bild underst visar landskapsrum



## STADSRUM

### 1. Strandpromenaden

Strandpromenaden utgör en förlängning av den befintliga strandpromenad som knyter samman Nackas norra kust. Promenaden görs välkomnande bred och utförs i trä likt tidigare etapper.

### 2. Kallbadet

Direkt kopplat till strandpromenaden ligger ett bryggbad som kan bli en stor tillgång för Nackaborna i stort och inte bara för de boende i Bergs gård. Ett generöst trädäck bjuder in till solbad i ett fint eftermiddags- och kvällssolsläge. En mindre byggnad vid bryggan kan rymma bastu, omklädningskiosk och kiosk.

### 3. Pendelbåt

Berg gårds fina läge vid vattnet utnyttjas till att koppla på vattentransporter. En pendelbåt möjliggör kopplingar både in till Stockholm och ut till skärgården.

### 4. Nyckelvikspassagen

Efter pendelbåtsbryggan kan en smal gångpassage hängas på bergssidan mot Nyckelvikens orörda naturområden. Passagen föreslås utformas som en "smitväg" på naturens villkor.

### 5. Kolonilotterna

På vägen ned till vattnet ligger en mindre koloniträdgård med ett antal lotter.

### 6. Skönviksvägens förlängning

Skönviksvägens förlängning får samma karaktär och lutning som dagens väg.

### 7. Bergs terrasser

Ut mot de norrvända klipporna anläggs tre terrasser med fantastiska utsiktmöjligheter och sinsemellan olika karaktärer. En i väster där en trädrad skapar rum och färdigställer det motiv som bröderna Ahlsén skissade på i sitt förslag för Bergs Oljehamn. En i norr som med sin höjd på i sammanhanget låga 35 meter över havet är den terrass som har tydligast vattenkontakt. En i öster som vetter mot skärgården och Nyckelvikens.

### 8. Lugna grönskande lokalgator

Ambitionen är att begränsa biltrafiken inom området, utöver huvudgatan rör sig bilarna i den mån de behöver komma fram på gångfartsgator där gångtrafiken är överordnad.

### 9. Gårdsgränder

Inom kvarteren rör man sig i smala intima gårdsgränder vilka tillgängliggör byggnader inne i kvarteren och ger området en rumslig komplexitet.

### 10. Utsiktstorget

Kopplat till det bevarade Tapphuset ligger Utsiktstorget som blickar ut över Stockholms inlopp.

### 11. Huvudgatan

Biltrafiken inom området är koncentrerad till en central vägloop som knyter samman områdets olika platåer med kopplingar i två punkter till Skönviksvägen.

### 12. Bussgatan

En kortare slinga möjliggör för bussar att vända utan vändplan och minimerar onödig genomfartstrafik genom stadsdelen.

Bilder till höger är inspirationsbilder. Siffror på bild hänvisar till landskapsrum. Bild överst: Foto Dan Rasmussen, Flickr Creative Commons.





### 13. Trappgränder

Karaktäristiska trappgränder som binder samman områdets olika plataer i nord-sydlig riktning.

### 14. Hissar

Två hissar av Katarinahissnitt binder samman bebyggelsen uppe på berget med bryggorna nere vid vattnet.

### 15. Spänger och trappor

Det obebyggda landskapet tillgängliggörs av stigar, spänger och trappor som lyfter fram det industriella arvet i stil och utförande.

### 16. Grannskapspark

På en av få platser med befintlig grönska, i direkt anslutning till Centrumtorget, anläggs en park som på ett varsamt sätt tar tillvara platsens topografi och natur, samtidigt som den erbjuder ett stort antal funktioner, från klätterställningar och sportplan till solplattformar.

### 17. Centrumtorget

Vid områdets övre entré ligger ett ombonat torg där utblickarna ges i smalare öppningar mot omgivningen. Kring torget samlas områdets kommersiella utbud med en matvarubutik som ankarverksamhet.

### 18. Lilla torget

Mellan torget och fotbollsplanen ligger en mindre torgbildning.

### 19. Fotbollsplanen

En 7-mannaplan omgärdad av grönska. Vid fotbollsplanen föreslås yta för spontanidrott inriktad på äldre barn.

### 20. Nyckelviksstråket

Ett öst-västligt stråk med riklig trädplantering binder samman Bergsgårdsparken och -torget med Nyckelviken.

### 21. Kvartersgrönska

Inne bland gårdsgränderna anläggs mindre gröna ytor.

### 22. Skönviksvägen (bred)

När Skönviksvägen viker av från Nyckelviken ökas dess bredd till cirka 24 meter vilket möjliggör ordentliga gång- och cykelbanor, trädplantering och kantstensparkering. Längs vägen placeras entréer till sportfunktioner, lokaler, återvinning- och sopsugsstationer samt bostäder.

### 23. Bergsbron

Det första många möter när man anländer till Bergs gård är den nätta gång- och cykelbro som binder samman stadsdelen med Jarlaberg.

### 24. Landåvägen

Landåvägens lutning görs flackare för att ge en tillgänglig lutning samtidigt som vägen breddas något åt norr.

### 25. Skönviksvägen (smal)

Längs med Nyckelviken ges Skönviksvägen en smalare sektion som likväl är bredare än dagens väg. Gång- och cykelväg samt trädplantering placeras på vägens väst sida in mot Jarlaberg.



13



4



9, 21



16

Bilder till höger är inspirationsbilder.  
Siffror på bild hänvisar till stadsrum.  
Bild underst: Källa: Parkleken Lugnet



## LANDSKAPSRUM

### 1. Hällmarkstallskogen

Skogen består främst av tall med inslag av ek och asp och utgör Nyckelviksreservatets gräns mot bebyggelsen. Den nås från Bergs terrass mot skogen med trappor.

### 2. Rosendalsravinen

Berget kring Bergs gård begränsas i öster av Rosendalsravinen. Ravinen utgör en nyckelbiotop. I ravinens botten rinner en liten bäck som kantas av åldriga träd.

### 3. Ljungheden

Ljungheden utgörs av öppen solbelyst hällmark främst bevuxen med ljung och örter. Den har röjts regelbundet under oljehamnsepoken för att minimera risken för brandspridning. I östra delen bevaras utsikten ut mot vattnet. Området nås från de kringliggande kvarteren och rörelserna via anlagda stigar i stenmjöl och ibland på lejdarkonstruktioner. Mot murarna i söder och i fina utsiktsslägen anläggs sitt- och samvaroplatser. Skötselåtgärder säkerställer att det öppna hedlandskapet bevaras.

### 4. Utsiktsplatån

Utsikten över Lilla Värtan bort mot Fjäderholmarna, Djurgårdsstaden och Lidingö är storslagen. Platån är en öppen berghäll där man kan ta in hela vattenpanoramat kring Stockholms inlopp. De släta klipporna lockar till att slå sig ner med en picknick direkt på marken eller vid de enstaka sittplatserna som inrättas närmast bebyggelsen.

### 5, 7. Östra och västra saltsjöbranten

Saltsjöbranterna upplevs från stadsbebyggelsen främst genom att det är de som skapar höjden över vattnet. Från vattnet utgör de fundamentet för hela den nya bebyggelsen. Den östra saltsjöbranten är främst bevuxen med tall medan den västra utgörs av blandskog. I den västra branten anläggs en trappa ner till hamnen.

### 6. Hamnravinen

Hamnravinen är en naturlig försänkning i branterna ner mot Saltsjön. Under oljehamnsepoken har en mängd rörledningar förlagts hit för att transportera oljeprodukter och spillvatten mellan bryggan och cisternerna. Sittplatser längs trappan erbjuder varierade utblickar över Lilla Värtan mot olika väderstreck och från olika höjder. Trappor och sittplatser gestaltas med inspiration av det lejdarsystem som funnits på platsen. Det befintliga reningsverkets bassäng omvandlas till öppna dammar och växtbäddar för rening av dagvattnet innan det släpps ut i Saltsjön via en bäckfåra som också blir en viktig del i upplevelsen av området, särskilt efter större regn. Vid dammarna anläggs en samvaroplat.

### 8. Solnedgångsberget.

Från Solnedgångsberget ser man solen gå ner bakom kyrktornen på Södermalm och i Gamla Stan. Utsikten över Strömmen är vid. Toppen utgörs av naturligt öppen hällmark som förstärks med sittplatser och nås med bro.

### 9. Finnbodahamnsskogen

Skogen ner mot Finnboda hamn har till delar det högsta naturvärdet i området med stort lövträdsinslag och äldre ekar. Förutom detta är den betydelsefull som element som strukturerar stadsdelarna Finnboda Strand, Jarlaberg och Bergs gård och tydliggör topografin.



Bilder till höger är inspirationsbilder. Siffror på bild hänvisar till landskapsrum. Bild överst: Foto Edmund Vermeulen, Flickr Creative Commons.



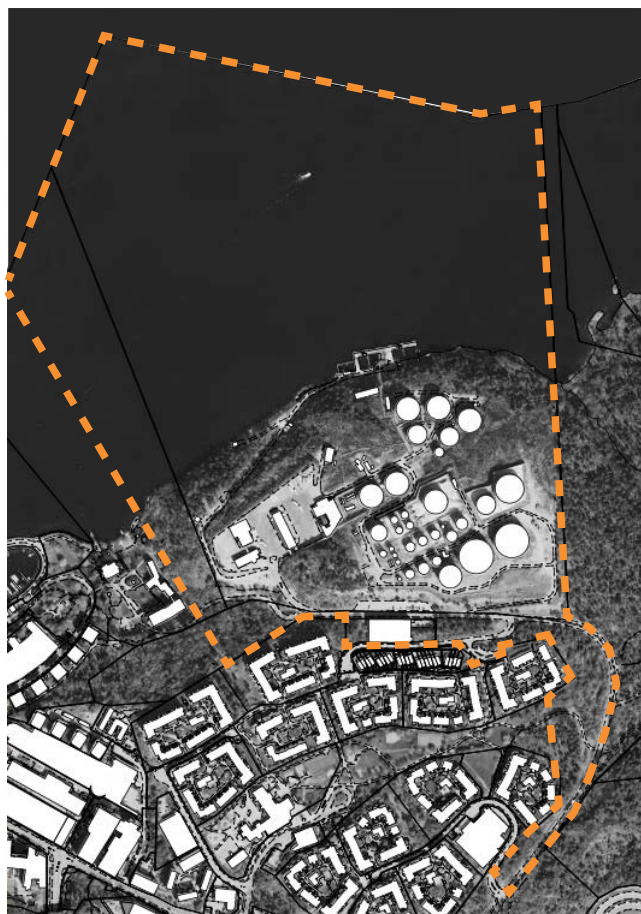
DENNA SIDA LÄMNAS AVSIKTLIGT TOM



# PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

## PROGRAMOMRÅDE

Programområdet omfattar i huvudsak fastigheten Sicklaön 13:83 med befintlig oljedepåverksamhet samt ytor längs Skönviksvägen. Programförslaget föreslår ny markanvändning vilket gör att exempelvis bebyggelse längs Skönviksvägen kan prövas vilket idag inte är möjligt på grund av transporter av farligt gods. Ett naturparti



Plaområdet illustreras med orange streckad linje

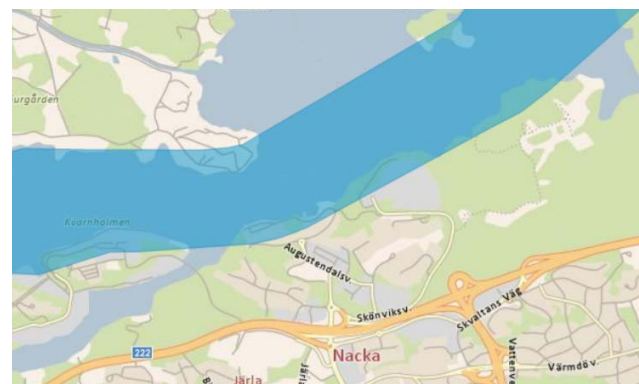
väster om oljedepån som inte planerades i samband med Nacka strands planprogram inkluderas även. Österut avgränsas programområdet av gränsen för Nyckelvikens naturreservat. Fastigheten Sicklaön 369:9 längs Skönviksvägen med ett parkeringshus inkluderas även då planenheten ser behovet av att skapa en gen förbindelse mellan tunnelbana och Bergs gård.

## RIKSINTRESSE KULTURMILJÖVÅRD

Programområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken, Stockholms farled och inlopp. Riksintresset beskrivs under Planeringsförutsättningar i stycket om kulturmiljö.

## RIKSINTRESSE SJÖFART

Programområdet berörs av ett större område som är av riksintresse för sjöfart enligt 3 kap 8 § miljöbalken, se bild nedan.



Farledens utsträckning inklusive buffertzoner visas i blått. Källa Trafikverket

## STRANDSKYDD

Större delen av programområdet ligger inom en stadsplan från 1963. Inom stadsplaner är strandskyddet upphävt på land men finns kvar inom vattenområdet. Vid en framtida detaljplanläggning återinträder strandskyddet. Om man vid detaljpanelläggningen vill upphäva strandskyddet måste det prövas på nytt mot de nu gällande reglerna.

## REGIONALT PERSPEKTIV

I det utställda förslaget till ny RUFS 2050 pekas Bergs gård ut i plankartan:  
*”Utredningsområden – justeras efter utställning: Områden som på grund av sitt strategiska läge och funktion är föremål för utredning eller liknande under 2017. Detta gäller Bromma flygplats, samt Loudden och Bergs oljehamn. Avtalen för Loudden och Bergs oljehamn är uppsagda med intentionen att utveckla tät stadsbebyggelse nära kommande tunnelbanestation inom den centrala regionkärnan”.*

Bergs gård kommer därmed, tillsammans med övriga västra Sicklaön, utgöra en del av den centrala regionkärnan. Vidare framgår det i RUFS 2050 att ersättning för de anläggningar (Bergs oljehamn i Nacka kommun och Loudden i Stockholms stad) som kommer att avvecklas senast 2030 behöver identifieras.

## ÖVERSIKTSPLAN

I översiktplanen 2012 formulerades strategi om tät och blandad stadsbebyggelse på västra Sicklaön och tunnelbana till Nacka. Bergs gård ingår i det området



## KUST-, KULTURMILJÖ- OCH GRÖNSTRUKTURPROGRAM

### Kustprogram

I Kustprogrammet anges bland annat inriktningen att allmänhetens tillgänglighet till stränderna ska garanteras, att strandzonen ska utgöra allmän plats och att kommunen bör förbättra tillgängligheten till och inom grön- och vattenområden för alla, inklusive för barn, äldre och personer med funktionsnedsättning. Som ett uttalat mål nämns att kommunen aktivt ska verka för att kollektivtrafik på vattnet utvecklas och samordnas regionalt och mellankommunalt. Samtidigt ska växt- och djurliv värnas och den marina miljön ska förvaltas på ett långsiktigt hållbart sätt.

### Kulturmiljöprogram

Den västra delen av Nackas norra kuststräcka, från Saltsjöqvarn till Nacka strand, präglas av hög exploatering med industribebyggelse invid vattnet och flerfamiljsbostäder uppe på berget. Bevarad skärgårdsvegetation finns i sprickdalslandskapets sluttningar. Den östra delen, från Nacka strand/Augustendal till Tegelön, består av ett glesbyggt skärgårdslandskap med lågskalig bebyggelse som underordnar sig naturmiljön. Som helhet har farledsmiljön en varierad och sammansatt landskapsbild och dess övergripande karaktär ska beaktas. Enligt rekommenderat förhållningssätt i Nacka kommuns kulturmiljöprogram ska nya byggnader längs med norra kusten inordnas i respektive delområdes övergripande karaktär. Karaktärsskapande ny bebyggelse ska utformas och placeras så att den bildar en tydlig årsring i farledsmiljön.

### Grönstrukturprogram

Nackas grönstrukturprogram identifierar alla kommunens grönområden, både kommunalt och privat ägda, och är ett viktigt underlag i kommunens planeringsarbete. Flera mål finns på olika nivåer, kommunala mål för Nackas grönstruktur är för naturvärden att naturligt förekommande växt- och djurarter ska kunna fortleva i livskraftiga bestånd. Rekreativa mål är bland annat att det rörliga friluftslivet ska utvecklas och allmänhetens tillgång till bad och strand ska öka samt att tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur ska vara god i alla kommundelar.

## GÄLLANDE PLANER

Området omfattas av fyra gällande planer:

- 1. Fastigheten Sicklaön 13:83 med befintlig oljedepå är planlagd för industrianvändning genom en plan från år 1960. Planens syfte var att möjliggöra befintlig oljedepå.
- 2. Marken inom fastigheten Sicklaön 13:82 planades år 1998 för hotell och kontor, men medger inte bygg rätt.
- 3. Marken inom fastighet Sicklaön 13:82 samt de delar av mark inom fastighet Sicklaön 14:1 som utgör Skönviksvägen och Jarlabergsparken planerades i en plan för Jarlaberg upprättad 1981. Planen medger bygg rätt för befintligt parkeringshus i Jarlaberg. Marken inom fastighet Sicklaön 14:1 är planlagd som park eller plantering.
- 4. Marken inom fastighet Sicklaön 14:1 väster om Skönviksvägen planerades i samband med planeringen av Nacka strand år 1988. Markanvändning är Natur.

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Programområdet utgörs av fastigheten Sicklaön 13:83 och del av fastigheten Sicklaön 14:1, som båda är kommunägda. Programområdet utgörs även av fastigheten Sicklaön 13:82 som ägs av Fastighetsbolaget Ellensvik Kommanditbolag och fastigheten Sicklaön 369:9 som ägs av Jarlabergs Samfällighetsförening.



Planområdet markeras med orange streckad linje. Fastigheter inom planområdet visas i olika färger.

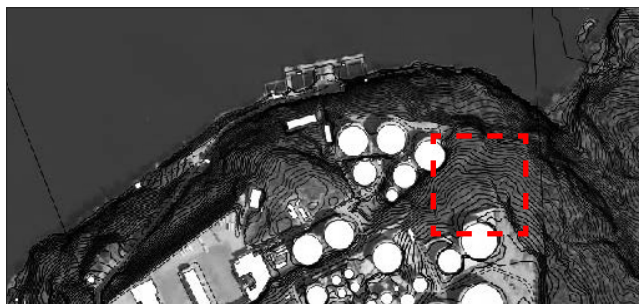


## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Området för oljedepån är beläget på en bergshöjd där nivån på högsta punkten är cirka 60 meter över havsnivån. Större delen av ytan utgörs av berg i dagen. I området förekommer tunna eller osammanhängande moränlager på berg och inom delar av området finns fyllning på berg. Det är inte fastställt hur mycket fyllning som förekommer inom området. Ett 40-tal cisterner och tankar används för lagring av produkter ovanför markytan. I området finns också tre berggrum, de ligger i den nordöstra delen av depåområdet, men det exakta läget är ej fastställt.

Berggrummen ligger under havsnivå. Bergtäckningen ovanför berggrummen bedöms runt 30 meter. Utifrån grundläggningstekniska förutsättningar bedöms det i sådant fall inte finnas hinder för att bygga bostäder på platsen. Det viktigt att säkerställa att eventuella ångor av lättflyktiga kolväten inte sprids till ovanliggande bostäder.

Geologiska förhållanden har inte varit möjliga att utreda utförligt då kommunen vägrats tillträde till marken för att utföra provtagningar av verksamhetsutövaren CircleK.



Läget för befintliga berggrum redovisas schematisk

## VATTEN

Dagvatten från området avrinner huvudsakligen till vattenförekomsten Lilla Värtan. Den sydligaste delen av Skönviksvägen avrinner till vattenförekomsten Strömmen.

Lilla Värtan har måttlig ekologisk status enligt senaste klassningen (2015). Vattenförekomsten är starkt fysiskt påverkad av hamnverksamhet och de hydromorfologiska förhållandena i vattenförekomsten är därför inte goda. Miljökvalitetsnormen för lilla Värtan är måttlig ekologisk status år 2027. Lilla Värtan har även problem med övergödning. Med avseende på detta behöver åtgärder vidtas innan 2021 för att uppnå en god ekologisk status till 2027. Den kemiska statusen för Lilla Värtan är ”Uppnår ej god”. Miljökvalitetsnormen är satt till God kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav för förorenande ämnen som bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar, samt undantag i tidsfristen till 2027 för antracen och tributyltennföreningar. Lilla Värtan delas av fem kommuner: Lidingö, Danderyd, Nacka, Solna och Stockholm.

Strömmen har otillfredsställande ekologisk status enligt senaste klassningen (2015). Även Strömmen är starkt fysiskt påverkad av hamnverksamhet, och miljökvalitetsnormen har beslutats till måttlig ekologisk status 2027. God ekologisk status med avseende på näringsämnen (eller biologiska kvalitetsfaktorer som indikerar näringsämnespåverkan) kan inte uppnås till 2021 på grund av att över 60 procent av den totala tillförseln av näringsämnen kommer från utsjön.

Åtgärderna för denna vattenförekomst behöver emellertid genomföras till 2021 för att god ekologisk status ska kunna nås till 2027. Den kemiska statusen för Strömmen är ”Uppnår ej god”. Miljökvalitetsnormen är satt till God kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav för förorenande ämnen som bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar, samt undantag i tidsfristen till 2027 för antracen, bly och blyföreningar och tributyltennföreningar. Strömmen delas av två kommuner: Stockholm och Nacka.



Gränsdragning mellan och delavrinningsområdena för vattenförekomsterna Strömmen och Lilla Värtan. Källa: Länsstyrelsen



## TRAFIK

### Vägnät

Bergs gård är idag till största del inhägnat. Området nås idag av Skönviksvägen och allmänheten har inte tillträde till området. Området vid Skönviksvägens slut består idag av personalparkering för verksamheten till befintlig oljehamn och grindar för densamma. Skönviksvägen trafikeras främst av trafik till och från oljehamnen och besökare och boende till Jarlaberg. Utöver persontrafik trafikeras även Skönviksvägen av farligt gods till och från oljehamnen. Augustendalsvägen kopplar ihop Skönviksvägen med Nacka strand. Söder om planområdet ansluter Nyckelviksvägen vilken används för att besöka Nyckelviken.

Gällande hastighetsbegränsning längs med Skönviksvägen och Nyckelviksvägen är 50 km/h. Längs med Landåvägen och Augustendalsvägen är hastigheten 30 km/h. Dagens trafikmängder uppgår till cirka 500 fordon/dygn.

### Cykelvägnät

Inom programområdet finns det idag inget cykelvägnät. Cykel längs med Skönviksvägen sker i blandtrafik, likaså längs med Landåvägen upp mot Jarlaberg samt Augustendalsvägen mot Nacka strand.

### Kollektivtrafik

Jarlaberg och Nacka strand kollektivtrafikförsörjs idag av busstrafik. Jarlaberg har busstrafik till Slussen både via Nacka forum och direkt via motorvägen. Från Nacka strand går busstrafik till Fisksätra, Handterminalen och Slussen. Trafikförvaltningen trafikerar Nacka strand med Sjövägen, båt mellan Frihamnen (Ropsten)– Nybroplan.

### Fotgängare

Idag har allmänheten inget tillträde till stora delar av programområdet. Gångvägen längs med Skönviksvägen går ner mot Nyckelviken i höjd med Nyckelviksvägen, söder om programområdet. Till största del har allmänheten idag inget tillträde till programområdet. Det saknas även gångvägar längs med Augustendalsvägen som kopplar samman programområdet med Nacka strand. Gångväg för fotgängare finns längs med Landåvägen upp mot Jarlaberg.

### Parkering

Längs med Landåvägen, söder om Skönviksvägen finns ett parkeringshus i fyra våningar som tillhör de boende i Jarlaberg. Längs med Skönviksvägen finns det idag inga parkeringsmöjligheter förutom personalparkeringen i anslutning till oljehamnens verksamhet. Det finns även en gästparkering för besökare till Jarlaberg i anslutning till Landåvägen. För allmänheten finns parkering i anslutning till Nyckelvikens naturreservat.

Bild ovan: Skönviksvägen intill Jarlabergs norra parkeringshus  
Bild nedan: Ortofoto över Bergs gård och Jarlaberg





## NATUR

De för Stockholmsområdet karaktäristiska förkastningsbranterna och det så framträdande urberget reser sig här mer än 60 meter över havet. Förkastningsbranten vid Bergs gård når upp till 50–60 meters höjd för att sedan stupa brant ner mot farledens 40–50 meter djupa botten, en nivåkillnad på cirka 100 meter. Berget erbjuder utsikt över hela Stockholms inlopp.

Landskapets karaktäriseras av de fickor med naturmark och hällar som ligger insprängda i befintlig bebyggelse. Det är en kuperad terräng med öppna hällmarker av ljunghedskaraktär samt tall- och blandskog. Bergs gård ligger i den inre delen av den regionalt värdefulla Nacka-Värmdökilen. Området utgör en viktig länk mellan Ryssbergen i väster och Nyckelviken i öster med spridningskorridorer för arter knutna till gammal barrskog och även värdefulla ädellövskogar. I Nyckelvikens naturreservat öster om planområdet finns registrerade nyckelbiotoper med ädellövskog med rikligt med gamla, grova träd av framförallt ek. I direkt anslutning till planområdets gräns finns också en värdefull ravin med en bäck som rinner ut i Saltsjön.

Hösten 2016 genomförde Calluna AB en naturvärdesinventering av programområdet. Totalt hittades 24 objekt med identifierat naturvärde. Längst i nordväst finns ett område med löv som preliminärt har bedömts som högsta naturvärde (klass ett) och som uppfyller kriterierna av Natura 2000-naturtypen 9190, näringsfattig ekskog. Inom området finns bland annat senvuxen ek, gamla grova ekar och en lind med mulm samt ekticka och spår

av spillkråka. I närheten finns även två områden med blandskog av högt naturvärde (klass 2) och där arter som ekticka, talticka, myskbock och spår av spillkråka förekommer. Resterande delar av Berg gård har klassats som påtagligt eller visst naturvärde (klass 3 och 4). Hällmarkstallskog ramar till stora delar in området och utgör en viktig spridningslänk för barrskogslevande arter. Här finns en del äldre träd och död ved samt arter som talticka, blåmossa, granbarkgnagare och spår av spillkråka. Flera av arterna indikerar att skogen har varit orörd en längre tid. Områden av blandskog finns främst i de västra delarna och här har det bland annat gjorts fynd av myskbock som är beroende av döda eller döende sälgar. De öppna hällmarkerna finns insprängda över hela området och tillsammans med igenväxningsmarker som manuellt hållits öppna är de viktiga för insekter och på vissa ställen grod- och kräldjur. Även ett vattendrag med naturvärde finns i de västra delarna.

## Rekreation och friluftsliv

Oljedepån på Bergs gård är idag en skyddsklassad verksamhet. Det är otillgängligt för allmänheten eftersom det är förbjudet att vistas inom området och omges av höga stängsel. Planområdet är starkt kuperat och svårtillgängligt. Skönviksvägen som leder fram till Bergs gård fungerar i huvudsak som infartsväg till oljeterminalen med oljeprodukter klassade som farligt gods. Vägen går i en djup ravin, saknar trottoarer och trafiken är tidvis intensiv. Parkeringshus och bilangöring på södra sidan om Skönviksvägen gör att vägen känns som en baksida till Jarlaberg och kan upplevas som otrygg. Enda sättet att ta sig västerut från Bergs gård till

Nacka strand är via Ellensviksvägen. Vägen ligger brant i terrängen, viket försvårar tillgängligheten. Den är dock sparsamt trafikerad och upplevs som förhållandevis säkert att promenera längs. Idag saknas bra kopplingar mellan programområdet och naturmarkerna i väster samt Nyckelviken i öster.



Bild över naturvärdesobjekt från genomförd naturvärdesinventering



## STADSBILD OCH LANDSKAPSBILD

Området för Bergs gård ligger topografiskt högt och skjuter ut i farleden. Läget är framträdande i gränslandet mellan den mer urbana stadsmiljön och skärgårdslandskapet. Det dramatiska mötet med Saltsjön och de storslagna utblickarna är framförallt de upplevelsevärden som platsen erbjuder idag och som är värda att värna. De lokala värden som finns vid Bergs gård utgörs delvis av dess kulturhistoria och de fina tall- och ekmiljöerna. De främsta upplevelsevärdena, som även särskiljer sig i ett regionalt perspektiv utgörs av de utblickar som finns från området ut över inloppet.

Genom sina hållmarker och plataer som skjuter ut i landskapet är Bergs gård starkt exponerat från långt håll och påverkar upplevelsen av landskapsbilden från stora delar av Saltsjön och Lilla Värtan. De stora höjdskillnaderna mellan Bergs gård, Jarlaberg, Nacka strand och Nyckelvikens naturreservat gör att området ligger enskilt och avskuret från omgivningen. Platsen är ytterst känslig ur landskapsbildssynpunkt mot norr och intill farleden vid Stockholms inlopp, samt i relation till riksintresset för kulturmiljövården.

Bergs gård ligger högt i landskapet och exponeras mot Saltsjön, Lilla Värtan och de centrala delarna av Stockholms inlopp. Det som huvudsakligen påverkar landskapets karaktär vid Bergs gård är den nuvarande markanvändningen, den visuella kontakten med inloppet till Stockholm, fickor med natur- och hållmark som ligger insprängda mellan bebyggelsen, tall- och blandskog

som ramar in området norrifrån, kuperad terräng och norrvända branter med till stora delar opåverkat urberg. Nuvarande markanvändning är oljeverksamhet med en cisternpark på cirka 40 cisterner och oljehamn. Bergs oljedepå byggdes 1958 - 1962 i förkastningsbranten på fem plataer. Cisternerna skapar ett mönster och intressanta mellanrum, bland annat i form av utblickar, sprängda och uppfyllda branter som kommit till när oljedepån iordningställdes. Pipelines och andra byggda element som löper till och från cisternerna skapar tydliga mönster på bergsbranterna och bidrar till industrikarakteren.

De angränsande stadsdelarna Jarlaberg och Nacka strand uppfördes i slutet av 1980-talet har båda en sammanhållen karaktär. Jarlabergs är ett relativt småskaligt bostadsområde i 3–6 våningar med likformiga byggnader i betong och puts och ljusbeige och röda färger. Området är trafikseparerat med parkeringshus i utkanten och en central belägen park. Nacka strand präglas av storskaliga kontorsfastigheter intill vattenkanten i rött tegel.

Bilder ovan: Fotografier av karkatärsgivande element från platsen. Bild längst ner: Flygvy där Jarlaberg och Nacka strand framgår.





## KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL MILJÖ

Bergs oljehamn som helhet vittnar om oljeindustrins framväxt och den industriella bebyggelsens utveckling i Stockholmsområdet. Bebyggelseelementen, materialen och dess uttryck i landskapet ger platsen en tydlig industriell karaktär längs med farledsmiljön. Bergs oljehamn är gestaltat av arkitektbröderna Erik och Tore Ahlsén vilka är några av 1900-talets främsta svenska arkitekter. Det var ovanligt att arkitekter medverkade vid sådana här typer av anläggningar men de anlätades på grund av områdets synliga läge vid Stockholms inlopp och den svårbemästrade terrängen. En vandring genom Bergs oljehamn har starka upplevelsevärden. Berget, de storskaliga cisternerna med olika proportioner, betongmuren, rörledningar och stålspänger är mycket påtagliga element. De vägar som finns har på flera håll sprängts ner i urberget och skapat ett landskap där den synliga berggrunden ger en tydlig identitet till platsen.

### Riksintresse kulturmiljö

Hela Nackas norra kuststräcka ingår i den farledsmiljö utmed inloppet till Stockholm som utgör ett riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken.

Riksintressets motivering är: *”Farledsmiljö utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm, som speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreationsliv, som speglar levnadsbetingelserna för innerskärgårdens befolkning alltsedan medeltiden och som speglar Stockholms utbyggnad mot öster. Här kan levnadsförhållanden för olika sociala skikt utläsas, liksom utvecklingen inom transportteknik och arkitektur.”*

Uttryck för riksintresset är bland annat: *”Skärgårdskaraktären som går ända fram till Stockholms centrala vattenrum. De i huvudsak obebyggda bergssluttningarna och den otillgängliga karaktären på farledens södra sida i kontrast till de mer låglänta landskapspartierna på farledens norra sida, dit bebyggelsen huvudsakligen lokaliserats, och den varierade landskapsbild detta skapat.”*

Till riksintresset hör även det karaktäristiska sprickdalslandskapet med branta bergssidor. Naturen är av stor betydelse för områdets historiska djup och vid tillkommande bebyggelse ska kustens ursprungliga topografi tydligt framgå. Bergs gård tillhör den del av riksintresset vars kärnvärde karaktäriseras av en stor förkastningsbrant. Det synliga urberget och den bevarade vegetationen är fundamentala delar i riksintressets karaktär. Förutom berget och naturen är det nuvarande industriella landskapet i form av storskaliga oljecisterner mycket påtagliga element på platsen. Bergs gård tillhör den del av riksintresset vars kärnvärde karaktäriseras av en stor förkastningsbrant. Det synliga urberget och den bevarade vegetationen är fundamentala delar i riksintressets karaktär.

Bild vänster: Stockholms inlopp. Foto: Nils-Åke Siversson, år 2001  
Bild höger: Akvarell från bröderna Ahlséns arbetsprocess. Källa: ArkDes ritningsarkiv





## VIND

Området är utsatt för nordliga vindar. Vinden får en ökad hastighet över vatten och pressas sedan uppför förkastningsbranten vid Bergs gård vilket gör att kraftiga vindar kan uppstå. Den befintliga vegetationen mellan oljedepån och Saltsjön dämpar vindhastigheterna kännbart. Västliga vindar är vanligast under hela året, förutom under hösten då sydlig vind dominerar. Nordliga vindar i kombination med snö eller snöblandat regn och låga temperaturer kommer att bli en viktig faktor att ta hänsyn till vid placering av byggnader. Detta för att skapa ett bra lokalklimat.

## SERVICE

Inom planområdet finns ingen service idag. I Jarlaberg finns en grundskola F0-F4, två förskolor och ett familjekoopertiv. En dagligvarubutik finns intill skolan. I Nacka forum som ligger cirka 1–1,5 kilometer bort finns ett brett utbud av service. Där finns bland annat vårdcentral, bibliotek och ett stort köpcentrum. I Nacka strand finns bland annat hotell, restauranger, gym och en marina.

## TILLGÄNGLIGHET, TRYGGHET OCH HÄLSA

Tillgängligheten till området är idag starkt begränsad, dels på grund av pågående markanvändning, dels på grund av de stora nivåskillnaderna inom planområdet. Inom närområdet finns branta bil-, gång- och cykelvägar som inte klarar tillgänglighetskraven. De stora höjdskillnaderna mellan Bergs gård Jarlaberg, Nacka strand och

Nyckelvikens naturreservat gör att området ligger enskilt och avskuret från omgivningen. Skönviksvägen som leder fram till Bergs gård fungerar i huvudsak som infartsväg till oljeterminalen med oljeprodukter klassade som farligt gods. Vägen går i en djup ravin, saknar trottoarer och trafiken är tidvis intensiv. Parkeringshus och bilangöring på södra sidan om Skönviksvägen gör att vägen känns som en baksida till Jarlaberg och kan upplevas otrygg.

## Buller

Bergs gård gränsar mot farleden in mot Stockholm där mycket båtar passerar varje dygn. Båtar som passerar är den tyngre finlandstrafiken, den lättare linjetrafiken samt handels- och kryssningsfartyg. Båttrafiken förekommer främst morgon, eftermiddag och kväll. Natttid förekommer mycket lite båttrafik. Inga konkreta riktvärden finns för båttrafik vid bostäder, dock används ofta riktvärden för trafikbuller för buller från båtar i linjetrafik. Även om riktvärden för trafikbuller klaras är båtar ofta lågfrekvent buller som kan utgöra en risk för olägenhet i och vid bostäder. Det måste beaktas vid planeringen av bostäder för att skapa en god ljudmiljö utomhus och inomhus. I Bergs gård behöver bostäder upp mot 300–400 meter närmast strandlinjen dimensioneras så att lågfrekvent buller inomhus inte blir en olägenhet.

## RISK OCH SÄKERHET

### Explosionsrisk på depå

Det finns risk för att explosion på oljedepån kan medföra skador i närliggande område. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) bedömer att avståndet för risk för dödsfall är 500 meter och risk för allvarlig olycka är 2,5 kilometer. De närmaste bostäderna i Jarlaberg ligger cirka 80 meter från verksamhetsområdet och skolan i Jarlaberg ligger cirka 300 meter bort. Generellt sett är sannolikheten för olyckor mycket liten. Endast en allvarlig olycka i Sverige har inträffat år 1956 i Nynäshamn. I Europa har flera olyckor inträffat under 2000-talet.



Fotografi från cisterntak visar Bergs gårds närhet till befintliga bostadsområden



### Farligt gods

Transporter av farligt gods till och från oljedepån är omfattande. Väg 222 är primär transportleder för farligt gods och Skönviksvägen är sekundär transportled. Transporter av farligt gods utgör ett hinder för stadsutvecklingen i Nacka stad och gör det även olämplig att idag pröva bebyggelse längs Skönviksvägens södra sträckning. Det sker cirka 400 transporter per vecka vid oljedepån vilket kan jämföras med cirka fyra transporter per vecka vid en bensinstation.

### Markföroreningar

Depåverksamhet har bedrivits på platsen sedan 1960-talet. Anläggningen omfattar både depå- och hamnverksamhet. Verksamheten omfattar import, lagring, blandning och distribution av bensin, etanol, FAME, flygfotogen (Jet A), diesel och eldningsolja. Mindre mängd additiv lagras och hanteras också på depån. Inom depån finns en bergrumsanläggning som består av tre stycken bergrum samt ett fyrtiotal cisterner och tankar.

De minsta produktcisternerna är knappt 1 000 kubikmeter och den största är ca 30 000 kubikmeter. I Nackas kommunarkiv finns dokumentation om att ett flertal spill och utsläpp inträffat inom depån genom åren. De tidigaste uppgifterna är från början av 1980-talet, vilket innebär att det saknas information om incidenter för tiden innan dess.

Generellt gäller att spridning av ångor från berg är av betydligt mindre omfattning än från förorenad jord, på grund av det endast är ett fåtal enskilda sprickor i berget som kan sprida ångor i jämförelse med hela ytan från jorden. Huruvida det förekommer föroreningar i bergets spricksystem är dock i dagsläget ej undersökt. Därför kan det vara en fördel att i ett tidigt skede i planeringen beakta byggnadstekniska åtgärder som en säkerhetsåtgärd vid eventuell förekomst av svåråtkomliga lättflyktiga kolväten i berget. Orsaken till att inga provtagningar gjorts är att Nacka kommun vägrats tillträde av Circle K att komma in på området för att undersöka marken.

### Påsegling

Bergs gård skjuter ut i Saltsjön som trafikerats av en stor mängd fartyg under sommarhalvåret. Planområdet omfattas av riksintresse för sjöfart.

### TEKNIK

Det finns övergripande sett goda förutsättningar att bygga moderna tekniska system med effektivt samnyttjande på Bergs gård. Planområdet är stort och avses bebyggas samtidigt med en stor mängd bostäder. Vidare äger kommunen marken för oljedepån som endast har en tomträttsinnehavare. Att marken endast utgörs av naturmark och oljedepåverksamhetens bebyggelse och anläggningar innebär att det inte finns befintliga system att ta hänsyn till. Andra förutsättningar som är betydelsefulla är att en fördelningsstation planeras vid Skvaltans trafikplats cirka 500 meter bort och att det finns två stora bergrum på cirka (60 000 kubikmeter) under marken.



DENNA SIDA LÄMNAS AVSIKTLIGT TOM





## UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Planområdets norra del omfattar kustlinjen och berörs av miljöbalkens regler om strandskydd. Strandskyddet syftar till att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Depåverksamhetsområdet är idag instängslat och inte tillgängligt för allmänheten.

I gällande stadsplan är strandskyddet upphävt på land men gäller 100 meter från strandlinjen i vattenområdet. Vid en framtida detaljplanläggning återinträder strandskyddet automatiskt för att åter prövas. Programförslaget innebär att bebyggelse huvudsakligen placeras på mark som redan är ianspråktagen. En strandpromenad föreslås utmed strandlinjen vilket främjar allmänheten tillgänglighet till området samtid som påverkan på växt och djurlivet inte bedöms påverkas väsentligt.

Programförslaget innehåller bland annat bebyggelse, vattenområde för angoringsbrygga, vattenområde med badplats, bastubyggnad vid badbrygga, strandpromenad samt gator och vägar inom strandskyddsområdet. Strandområdet planeras att tillgängliggöras genom exempelvis trappor, hissar och strandpromenad. För bebyggelse och anläggningar inom strandskyddsområde avses strandskyddet att upphävas.

Sammantaget bedömer kommunen i nuläget att ett upphävande av strandskyddet väger tyngre än att låta strandskyddet återinträda över hela planområdet.

De särskilda skäl som kommunen i nuläget sannolikt kommer att åberopas är 7 kap 18c § punkterna 1, 3 och 5 Miljöbalken. I samband med framtagande av detaljplanen kommer kommunen mer i detalj studera och beskriva hur strandskyddet påverkas samt motivera vilka särskilda skäl som kommer att åberopas för att strandskyddet kan upphävas. Intresset av att ta området i anspråk på ett sätt som avses med detaljplanen ska väga tyngre än strandskyddsintresset.

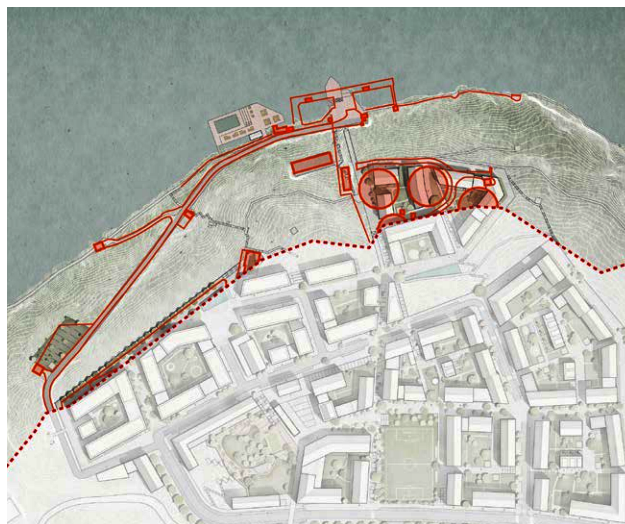


Bild illustrerar programförslagets planerade bebyggelse och anläggningar. Röda streck visar befintlig bebyggelse och anläggningar.

## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Geologiska förhållanden har inte varit möjliga att utreda utförligt eftersom kommunen vägrats tillträde till marken för att utföra provtagningar av verksamhetsutövaren CircleK. Konsekvenser av geotekniska förhållanden kommer att studeras i vidare planeringsarbete.

## VATTEN

### Miljökvalitetsnormer för vatten

EU:s vattendirektiv (ramdirektivet för vatten) infördes i den svenska lagstiftningen år 2004. Detta innebär att alla vatten (över en viss storlek) har delats in i så kallade vattenförekomster som utgår ifrån vattnets naturliga avrinningsområden istället för administrativa gränser i form av länder och kommuner. Vattenförekomsternas nuvarande ekologiska status, det vill säga dess miljötillstånd, bedöms enligt en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig. Målet är att inga vattenförekomster ska försämrats och att alla vatten ska ha uppnått minst miljökvalitetsnormen god status 1 år 2021. För vissa vattenförekomster anses dock målet vara tekniskt ogenomförbart och dessa har då fått dispens till år 2027. Se även stycket "Dagvattenhantering" under Planförutsättningar.

Belastningen på recipienten från planområdet måste minska efter exploatering, och den totala föroreningsmängden från Bergs Gård samt erforderlig reningsgrad för att minska belastningen har beräknats med hjälp av Stormtac. En dagvattenutredning har utförts i projektet. Utredningen visar att med föreslagna

reningssystem som kan omhänderta 10 millimeter avrinning kommer sannolikt upp till cirka 95 procent av den årliga avrinningen att genomgå rening. Då alla system är baserade på filtrering kommer reningen för alla partikelbundna föroreningar att vara hög. Belastningen på vattenförekomsterna kommer att minska för samtliga dagvattenrelaterade parametrar utom för krom. Den totala föroreningsmängden och därmed totala miljöpåverkan kommer dock att minska avsevärt till följd av den ändrademarkanvändningen samt rening efter exploatering jämfört med nuvarande situation. I det fortsatta planarbetet kommer dagvattenfrågan utredas vidare.

### Översvämningsrisk

Enligt Skyfallsanalys för västra Sicklaön framgår att programområdet belastas med maximalt 0,1–0,3 meter översvämningsdjup under ett 100-års regn med klimatkraftfaktor på 1. Då området är kraftigt kuperat och sluttar brant ner mot Lilla Värtan bedöms inte detta innebära en risk.



Urklipp ur Skyfallsanalys för västra Sicklaön

### TRAFIK

Programförslaget innebär att allmänheten får tillträde till ett område som idag till största delen är stängt. Bibehållandet av topografin innebär en del höjdskillnader. Huvudgatans anslutning mot Skönviksvägen i programområdets östra del får en lutning på cirka sju procent. Lutningen innebär sämre tillgänglighet för fotgängare, cyklister och funktionshindrade. Möjlighet att ta sig in i området utan stora lutningar finns genom att fortsätta längs med Skönviksvägen.

Skönviksvägen bedöms få en trafikbelastning på cirka 7 000 fordon per dygn, jämfört med dagens cirka 500 fordon per dygn. I huvudsak bedöms trafiken bestå av lokal trafik till och från programområdet samt Jarlaberg. Transporter med farligt gods kommer att upphöra helt. Den tunga trafiken kommer främst att bestå av bussar. Utöver det tillkommer det leveranser till verksamheterna i programområdet.

Möjligheterna att använda cykel förbättras gentemot idag. Dels genom att Skönviksvägen kompletteras med en separat cykelbana, dels genom koppling mellan Bergs gård och Jarlaberg. Programförslaget prioriterar cykeltrafik gentemot biltrafik genom att ge mer plats åt cykel i varje fastighet samt flera attraktiva cykelparkeringar i programområdet.

Antalet trafikanter som passerar genom Jarlaberg bedöms öka jämfört med idag. Förträdetsvis kommer det endast att handla om fotgängare och cyklister. Motorfordons-trafiken kommer att trafikera Skönviksvägen och inte lokalatorna i Jarlaberg.

Programförslaget innebär att Bergs gård öppnas upp för allmänheten, dels genom bostäder men även genom att området bedöms få en god kollektivtrafik. Tunnelbanan kommer att ligga cirka 700 meter bort och båttrafik samt en busslinje till området planeras.

### STADSBILD OCH LANDSKAPSBILD

Planförslaget innebär en påtaglig förändring av stadsbilden eftersom befintliga oljecisterner radikalt skiljer sig från föreslagen bostadsbebyggelse. Om bebyggelse uppförs i enlighet med planförslagens intentioner kan en ny årsring formas. Givet förslagens täta bostadsbebyggelse och anpassningen till omgivningens uttryck kommer skillnaden mellan den nya årsringen och befintlig bebyggelse att vara mindre tydlig på avstånd. Då bebyggelsen placeras i huvudsak på ianspråkstagen mark bedöms urberget och dess karaktärgivande bergsknallar fortsätta att prägla stadsbilden mot farleden. Programförslagens intentioner rörande byggnadshöjder, skala, material och färgsättning innebär att området anknyter till omgivningen och kan skapa en god helhetsverkan. Det bedöms positivt då ambitionen är att skapa en ny helhet samt en integrerad del av Nacka stad. Att området samtidigt föreslås ha en egen karkatär exempelvis genom materialval samt att plocka upp nuvarande industri användning i utformning av allmän plats bedöms också positivt.

Bergs gård nuvarande kanter föreslås att förändras. Dagens otrygga, baksidor och barriärer kan därigenom



omvandlas till väldefinierade stadsrum med tydliga bebyggelsefronter. Framför allt skulle det bli märkbart längs Skönviksvägen där Jarlaberg och Bergs gård till stor del skulle byggas samman. Det skulle även bli tydligt i den nya bebyggelsens front mot Nyckelviken.

## KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL MILJÖ

Enligt programförslaget ska Bergs gård omvandlas från oljedepå till att inrymma en ny stadsdel med cirka 2000 bostäder. En naturlig konsekvens av detta är att platsens nuvarande industrilandskap med de karaktäristiska cisternerna försvinner. Här kommer istället en ny årsring att växa fram och om området utvecklas med omsorg har det stor potential att bli en karaktärsfull miljö med förmåga att förvalta sitt industriella arv. Även om platsens industrihistoriska värde går förlorat när oljehamnen rivs, bevarar planförslaget en del industriella spår vilket sammantaget är positivt för det kulturhistoriska värdet. Det möjliggör en industriell karaktär i området som ger platsen en egen identitet och samspelar med dess historia. Exempelvis bevaras en mindre cistern samt läget för det befintliga tapphuset med tillhörande betongkaj centralt i området. Det är dock önskvärt att fler industriella spår sparas då de tillsammans kan verka som positiva resurser i området och tillföra ett historiskt lager till platsen. Generellt använder sig även den nya strukturen av redan ianspråktagen mark för bebyggelse, dagvattenhantering och trappor vilket gör att urberget bevaras och onödiga sprängningar undviks. Den synliga berggrunden är en betydelsefull del av området och ska beaktas. Infrastrukturen är också ett kulturhistoriskt lager och nuvarande

Skönviksvägen utvecklades vid mitten av 1800-talet. I planförslaget anpassas vägen till den nya bebyggelsen men behåller sin sträckning vilket är positivt.

En av utmaningarna utifrån ett kulturhistoriskt perspektiv är hur den nya bebyggelsen kommer att påverka upplevelsen längs med farledsmiljön. Planförslaget behöver ta hänsyn till platsens storslagna och obebyggda förkastningsbrant så att kustens sammansatta karaktär och viktiga upplevelsevärden bevaras. Den nya strandpromenaden som föreslås längs med vattnet till Nyckelviken riskerar att påverka upplevelsen av strandlinjen och berget negativt. Det är viktigt att den underordnar sig den branta bergssidan och inte heller påverkar viktiga naturvärden negativt. Däremot är det positivt för områdets kulturhistoriska värde att den nya småskaliga bebyggelsen varsamt samspelar med naturlandskapet och befintlig topografi. Omsorgsfullt klättrar den uppför berget och karaktäristiska upplevelsevärden i det nuvarande industrilandskapet har tagits tillvara i form av vyer, siktlinjer och smala gränder mellan huskroppar. Bergsknallarna, ljungheden och grönska tillåts ta plats och leta sig in i området och befintliga förutsättningar används för att bland annat skapa en grannskapspark. Den nya bebyggelsens material knyter an till omgivningen och plockar upp kulörer från berget, naturen och angränsande områden som Jarlaberg.

## SERVICE

Genom planförslaget uppförs servicefunktioner på Bergs gård. Bostäder på Bergs gård innebär att fler personer kommer att bo nära redan befintlig och framtida service i Nacka stad, vilket är av godo för befintliga och framtida utveckling av närservice. Delar av den service som planeras i Bergs gård bidrar främst till de som bor i området och närområdet. Exempelvis förskolor, äldreboende, kommersiell service vid centrumtorget och kulturverksamhet. Även badet med bastu bedöms i huvudsak få ett lokalt upptagningsområde. Det beror till stor del på hur påseglingensrisken och den ekonomiska genomförbarheten påverkar utformningen av badet. Sport- och fritidscentret vid Skönviksvägen bedöms kunna få ett stort upptagningsområde för hela Nacka givet det tillgängliga läget intill Nyckelviken och brist på idrott- och rörelseytor i tät och central bebyggelse.

## TILLGÄNGLIGHET, TRYGGHET OCH HÄLSA

Planförslaget ger flera möjligheter att röra sig genom området med god tillgänglighet, men flera undantag finns. Dels två stråk i nordsydlig riktning, med branta vägar, trappor och terrasser. En nord-sydlig gata öster om bollplanen från Skönviksvägen norrut genom området har en lutning på sju procent. För gång- och cykeltrafik säkerställs tillgängligheten i och med Skönviksvägen går in i området samt med den planerade gång- och cykelbron från Jarlaberg. Många upplever att tryggheten ökar då bostadshus och flera belysta gator anläggs, och när gaturum och torg utformas på ett överskådligt och

trivsamt sätt. En tätare stad med bostäder i detta läge, nära till allmänna kommunikationer och mötesplatser, uppmuntrar till att vistas och röra sig i det offentliga rummet under dygnets alla timmar. Det bidrar positivt till det sociala livet och bidrar till ökad trygghet. En blandning mellan hyresbostäder och bostadsrätter, stora och små lägenheter ger underlag för en befolkning med mångfald. Närhet till busstrafik, skolor, förskolor, parker och idrottsplatser gynnar samtliga boende. Området kan vara vindutsatt särskilt vintertid. Luftföroreningar är genom sitt läge starkt begränsade.

### Buller

Mitt i bostadsområdet planeras en 7-manna fotbollsplan. En större fotbollsplan kan skapa störningar till närboende då spelare vid matcher och dess publik kan vara mer högljudda. Med en liten fotbollsplan är det yngre spelare samt mindre antal människor i publik, vilket gör att risken för störningar bedöms som mindre. För bästa boendemiljö planeras kringliggande kvarter vara nästan slutna och lägenheter ha genomgående planlösningar. Även vissa bullerdämpande åtgärder i form av vind- och väderskydd för publik kan utredas för att förbättra boendemiljön i området.

Skönviksvägen är huvudgata genom Bergs gård som alstrar trafikbuller. Trafiken planeras i huvudsak gå längs denna gata, vilket minskar bullerspridning inne i området. Detta ger större förutsättningar att skapa fler platser med god ljudmiljö i områdets parker och torg. Den ekvivalenta ljudnivån längs Skönviksvägen sträckning från föreslagen fotbollsplan och söderut ut beräknas bli kring 60 dBA. Ljudnivåerna från vägtrafik, fotbollsplanen samt båttrafiken behöver beaktas i framtida planeringsarbete.

### BARNKONSEKVENSER

Området bedöms kunna innehålla bra lek- och vistelsemöjligheter både i Bergs gårds parker, Nyckelviken och Jarlabergsparken. Utöver det kan gårdarna till bostadshusen bli trygga samt få en tydlig skillnad mellan privat och offentligt. Detta anses vara positivt för barn. Vidare är utformning av kvartersbebyggelsen anpassad för att ge goda sol-, dagsljus och vindförhållanden på friytor, vilket också är positivt.

Två förskolor planeras i området med små förskolegårdar på cirka 10 kvadratmeter per barn. Förskolegårdar bedöms ha goda förutsättningar för en god utformning och möjlighet finns även att bedriva förskoleverksamhet i omgivande park och natur. Biltrafiken föreslås begränsas i stora delar av området vilket innebär att gator och torg ger goda förutsättningar för social kontakt och lek. Gång- och cykelbanor blir generellt sett säkra även om bergsbranter, trappor och dagvattendammar kan vara riskfaktorer för små barn. Service så som befintlig grundskola, planerade förskolor och möjlig kommersiell service bedöms ligga inom gångavstånd och kan nås via trygga gång- och cykelvägar.

### STÖRNINGAR OCH RISKER

Planförslaget innebär att explosionsrisker och risker i samband med transport av farlig gods upphör. Konsekvensen minskar risken för befintligt boende i närområdet samt framtida invånare i närområdet.

Avveckling av den centralt belägna oljedepån innebär möjligheter till utveckling av tät bebyggelse. Det möjliggör också utveckling av Nacka stad som en attraktiv stad med effektiv markanvändning.

### Markföroreningar

En ändring av markanvändning från oljedepå till bostäder innebär ur miljösynpunkt att risken för lokala negativa effekter på närmaste omgivningen minskar när oljedepåverksamheten upphör.

En förutsättning för att marken ska kunna användas för bostadsändamål är att alla nödvändiga undersökningar och åtgärder utförs inom området. Det måste säkerställas att det inte finns föroreningar som kan utgöra oacceptabla hälsorisker för de människor som kommer att bo i området.

Bergrummen har använts för lagring av bensin. De är inte sanerade. När markanvändningen ändras måste en avvecklingsplan för bergrummen tas fram och sedan ska bergrummen saneras. Då det planeras att bygga bostäder ovanför bergrummen är det viktigt att säkerställa att eventuella ångor inte sprids till ovanliggande bostäder.

Huruvida det finns föroreningar i bergets spricksystem har ännu inte kunnat undersökas. Det exakta läget för bergrummen har heller inte kunnat fastställas. Orsaken till detta är att Nacka kommun inte givits tillträde till området för att göra nödvändiga undersökningar. För att utreda föroreningläget inom området behöver



undersökningar göras stegvis. Bland annat bör kompletterande karteringar av berg, geologiska och hydrologiska undersökningar samt provtagning av relevanta medier utföras för att kunna bedöma spridningsförutsättningarna och miljö- och hälsoriskerna inom området.

Undersökning och efterbehandling av föroreningar i berg är komplicerat. Föroreningar kan finnas i sprickor djupt i berget. Det är inte alltid tekniskt möjligt eller ekonomiskt motiverat att åtgärda sådana föroreningar. Därför kan det vara en fördel att i ett tidigt skede i planeringen även beakta byggnadstekniska åtgärder som en säkerhetsåtgärd om det finns svåråtkomliga lättflyktiga kolväten i berget. Byggnadstekniska åtgärder är inte ett åtgärdsalternativ i första hand. De är ett komplement till de åtgärder som avser att reducera föroreningen. Exempel på byggnadstekniska åtgärder kan vara:

- Att byggnadernas grundläggning utförs vattentäta eller med olika typer av radonskydd (tätningar) eller radonsäkra konstruktioner (tätningar och aktiva/passiva ventilationssystem)
- Att förse byggnaden med ett FT-ventilationssystem som minimerar undertryck (exempelvis mekanisk från- och tilluftssystem med värmeåtervinning).
- Att installera dräneringsledningar under byggnaden. Ventilering bör projekteras passivt men ledningarna kan vid behov kopplas till pumpar eller fläktar som ventilerar luften under byggnaden.
- Att bygga garage (öppna eller stängda) under bostäder.

- Att bygga med minimal markkontakt exempelvis pelare eller plintar.
- Att bygga med kryppgrund.
- Att undvika källar- eller suterrängvåning i känsliga områden.

Utöver ovanstående åtgärder kan reglering av markanvändningen göras, till exempel så att känslig markanvändning (bostäder, förskolor) inte tillåts i bottenplan. Bottenplanen eller källarvåningar får då endast nyttjas för mindre känslig markanvändning (exempelvis handel, kontor, garageplan).

### Påsegling

Det har ännu inte utförts någon riskutredning för området. Av erfarenhet från tidigare riskutredningar i samband med planläggning utmed farleden har det då krävts en bebyggelsefri zon för byggnader med verksamheter där folk stadigvarande vistas på 15 meter från kajkanten. Området mellan byggnaderna och kajkanten kan istället användas för anläggningar där människor har god uppsikt och kan förväntas upptäcka ett fartyg i god tid för att kunna sätta sig i säkerhet, till exempel parkeringsplatser och promenadstråk. I det fortsatta planarbetet kan det bli aktuellt att utreda riskfrågan med hänsyn till närheten till farleden.

## HÅLLBARHET - HUSHÅLLNING MED RESURSER

Planerad bebyggelse föreslås huvudsakligen inom redan är ianspråktagen mark. Programområdet är relativt centralt beläget i Stockholmsregionen vilket möjliggör jämförelsevis korta resor och god kollektivtrafikförsörjning. Från energiförsörjningssynpunkt är det lämpligt att ansluta området anslutet till befintligt fjärrvärmenät. Föroreningar i mark kommer att omhändertas vilket innebär att diffus spridning till vatten och mark förhindras. Belastningen av föroreningar på Lilla Värtan och Strömmen kommer att minskas när planen genomförs.

Följande bör beaktas i de fortsatta planarbetena:

- Hushållningsaspekterna, till exempel energihushållning
- Kollektivtrafiken och turtätheten till området.
- Att marksaneringar gör marken lämplig för bostäder
- Fortsätta utreda och säkerställa dagvattenhanteringen

## ÖVRIGA KONSEKVENSER

Planförslaget föreslår en gång- och cykelbro väster om befintligt parkeringshus på fastighet Sicklaön 13:82 i Jarlaberg. Anläggningen möjliggör en gen förbindelsen för fotgängare och cyklister mellan planerad tunnelbaneuppgång och Bergs gård. Bron blir även en viktig länk mellan boende i Jarlaberg och Bergs gård. Utformningen och placering av bron är inte studerad i detalj, men bedöms kunna utformas utan att medföra märkbart negativa konsekvenser för fastigheten Sicklaön 13:82.

# GENOMFÖRANDE

Programmet är vägledande och anger en viljeinriktning för kommande detaljplanearbete. Först när detaljplaner inom området vinner laga kraft kan byggstart ske. Detaljplanering och utbyggnad behöver ske i flera etapper och vissa områden är tidsmässigt beroende av varandra.

## TIDPLAN

Detaljplaneprogrammet för Bergs gård avses färdigställas år 2018. Efter programarbetet inleds arbete med att ta fram detaljplaner med juridisk bindande plankartor. Området planeras att delas in i cirka tre detaljplaner som genomförs etappvis. Den sista detaljplanen bedöms kunna antas cirka år 2024. Efter detaljplanering kan bygglov medges och bebyggelse uppföras. Bebyggelse skulle därmed kunna uppföras mellan cirka 2020 – 2030.

Flera faktorer kan påverka tiden för uppförande av bebyggelse in om planområdet. Exempelvis ekonomiska faktorer, marksaneringsarbete och en eventuell strukturerad avveckling av depåverksamheten. Kommunen kommer att bidra till att avveckla depåverksamheten på ett ansvarsfullt sätt.

## PRELIMINÄR ETAPPINDELNING

Programområdet för Bergs gård är omfattande och föreslås att byggas ut i etapper för att säkerställa genomförbarheten. Tidplanen för den föreslagna etappindelningen är gjord utifrån en bedömning av vilka områden som skulle kunna byggas ut relativt tidigt och för vilka områden en utbyggnad bedöms mer lämplig att ske längre fram. Planeringen görs i samband med att detaljerade utredningar av möjliga föroreningar och geotekniska förutsättningar inom planområdet färdigställs. Beroende på vad utredningarna visar kan etapper justeras såväl tidsmässigt som geografiskt. Anläggning och utbyggnad avses ske i etapper. Etappindelningen är preliminär och kan komma att ändras. Faktorer så som exempelvis ekonomi och framkomlighet spelar in.

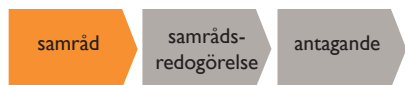


Preliminär etappindelning

### Programskede

2017 - 2018

Syftet med programmet är att ange en viljeinriktning för det fortsatta arbetet



Tillfällen att lämna synpunkter  
Information och återkoppling

### Detaljplaneskede

Flera detaljplaner (cirka 2018 - 2024)

Syftet med detaljplaner är att utreda och reglera lämplig markanvändning och bebyggelseutformning



### Genomförande / Utbyggnad

Flera faser (cirka 2020 - 2030)

Förprojektering  
Detaljprojektering  
Förrättning  
Utbyggnad



## BEHOV AV UTREDNINGAR

Inför detaljplaneskedet kommer programförslaget bearbetas vidare. Exempel på utredningar som kommer att behöva utredas är:

- Teknisk förstudie för allmän plats
- Utredning av markföroreningar
- Utredning om geotekniska förutsättningar
- Påseglsrisk
- Besiktning av befintlig brygga
- Konsekvenser av strandpromenad in till Nyckelviken samt dess lämplighet
- Gestaltungsprinciper för allmän plats och kvartersmark

Flera utredningar tillkommer inom respektive detaljplan. Frågor som kommer att behöva utredas noggrannare i detaljplaner är exempelvis utformning av bebyggelse och tekniska system, dagvattenhantering, påverkan på kulturmiljö och naturvärden och buller.

## HUVUDMANNASKAP

Nacka kommun är huvudman för allmänna platser, det vill säga gator, parker och torg. Nacka vatten och avfall AB är huvudman för VA-nätet. Nacka Energi är huvudman för elnätet och Skanova för telenätet. Huvudmannen är ansvarig för drift, underhåll och reinvestering.



Planområde markeras med orange streckad linje. Kvartersmark markeras i rött

I detaljplanearbetet är avgränsning mellan allmän plats och kvartersmark viktig för att säkerställa allmänhetens långsiktiga tillgång till det som anses allmänt. Inriktning är att kommande byggrätter ska bekosta åtgärder inom det som planläggs som allmän plats.

## EXPLOATERINGSKOSTNADER

Största markägare inom planområdet är Nacka kommun och huvudprincipen är att kostnader för samtliga för planprogrammets nödvändiga infrastrukturåtgärder inom och i anslutning till området ska finansieras av försäljningsintäkterna av kommunens mark. Byggrätterna säljs med kostnaderna för infrastrukturåtgärder i form av till exempel nya gator, ombyggnaden av befintliga gator till stadsgator, gång- och cykelvägar, parker och

torg, inkluderade i priset. De mindre områden som utgör privatägd mark bidrar till exploateringskostnaderna genom en schablonkostnad fördelat per andel byggrätter/kvadratmeter bruttototalarea (BTA) som erhålls. I detaljplaneskedet kommer tillåtet antal kvadratmeter byggrätt per fastighet att klargöras. Dessa förutsättningar ligger sedan till grund för regleringen av rättigheter och skyldigheter i kommande exploateringsavtal. Schablonkostnaden utgör ett bidrag som avser medfinansiering för utbyggnad av tunnelbanan till Nacka och det kommer att erläggas av alla byggherrar på Västra Sicklaön. Kommunen står för 850 miljoner kronor av kostnaderna för tunnelbaneutbyggnaden i enlighet med det avtal som Nacka kommun tecknat med staten och ett antal andra kommuner. Eftersom byggherrarna och fastighetsägarna på västra Sicklaön kommer att ta del av de fördelar som utbyggnaden av tunnelbanan medför ska de stå för en del av kostnaden. Beslut om medfinansiering av tunnelbanan har tagits av kommunstyrelsen. Medfinansieringen av tunnelbaneutbyggnaden kommer stegvis att trappas upp under ett antal år. De byggherrar som exploaterar de närmsta åren belastas med en lägre avgift medan de som bygger närmre inpå tunnelbanelinjens driftsättning får betala mer. Tunnelbanan planeras att tas i drift år 2025. Mer om medfinansieringen av tunnelbanan och beslutad fördelningen av kostnaderna återfinns på Nacka kommuns webbplats.

## FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

En gång- och cykelbro planeras byggas för att möjliggöra förbindelse mellan tunnelbanan och Bergsgård. Bron påverkar fastigheten Sicklaön 369:9 som ägs av Jarlabergs Samfällighetsförening.

Bron avses planeras som allmän plats för vilken Nacka kommun är huvudman. En överlåtelse av marken från Jarlabergs samfällighet till Nacka kommun kommer att studeras vidare i planeringsarbetet.

## AVTAL

Innan ett detaljplanearbete på privat mark startar upp tecknar kommunen ett planavtal med respektive byggherre. I planavtalet regleras hur detaljplanearbetet ska genomföras och bekostas. I slutskedet av detaljplanearbetet, som en förutsättning för att detaljplanen ska kunna antas, tecknas sedan ett exploateringsavtal mellan kommunen och byggherren. I exploateringsavtal regleras hur genomförande av detaljplaner ska ske. Bland annat klargörs kostnads- och ansvarsfördelning för allmänna anläggningar, fastighetsrättsliga åtgärder samt eventuella marköverlåtelser. För den kommunala marken som markanvisas, oavsett om det sker i syfte att sälja marken eller om marken avser att upplåtas med tomträtt för hyresrätter, tecknas innan detaljplanläggning ett markanvisningsavtal mellan kommunen och byggherren. Markanvisningsavtal reglerar samma frågor som ett planavtal på privat mark gör, såväl som andra frågor som kommer av att marken utgör kommunal mark. På samma

sätt som för den privatägda marken tecknas i slutskedet av detaljplanearbetet ett exploateringsavtal mellan kommunen och byggherren och är en förutsättning för att detaljplanen ska kunna antas. Dessa exploateringsavtal reglerar i stort de frågor som ett exploateringsavtal på privat mark gör men behandlar även andra frågor som kommer av att marken tidigare utgjorts av kommunal mark.

## RISK

### Tomträttstvist

Den 7 november 1958 ingick kommunen ett tomträttsavtal med Statoil (dåvarande Svenska Esso AB) enligt vilket kommunen upplät fastigheten Nacka Sicklaön 13:83 (tidigare stadsägan nr 2244) från och med den 1 januari 1959. Ändamålet för upplåtelsen var för industriell eller annan därmed jämförlig verksamhet, till exempel oceanupplag för import och distribuering av petroleumprodukter jämte därmed förenlig verksamhet. Anläggningarna i Bergs oljehamn ägs och drivs numera av Circle K Sverige AB. Som skäl för uppsägningen angavs att kommunen har behov av fastigheten för att tillgodose regionens behov av bostäder och att fastigheten därför behövs för bebyggelse av annan art och för annan användning.

En avgörande förutsättning för den planerade bostadsbebyggelsen på Bergs gård är att den nuvarande markanvändningen upphör. Kommunen har sagt upp Circle K för avflytt senast den 31 december 2018. Circle K har dock klandrat uppsägningen och skälen för uppsägningen. Rättstvist pågår. Prövningstillstånd har

meddelats av Mark- och miljööverdomstolen. En positiv utgång för kommunen i rättsprocessen är en förutsättning för ändrad markanvändning och bostadsbebyggelse i Bergs gård. Nästa avtalsperiod enligt tomträttsavtalet löper på fyrtio år. Kommunen måste dock arbeta utifrån förutsättningen att uppsägningen är giltig och att Circle K har avflyttat och sanerat marken enligt tomträttsavtalet och gällande lag. Att fortsätta nuvarande markanvändning skulle innebära att den planerade utbyggnaden av området Nacka Stad inte kommer att kunna genomföras och att utbyggnaden av tunnelbanan inte kommer att få den positiva effekt som eftersträvas. Varje ny avtalsperiod enligt tomträttsavtalet uppgår till fyrtio år.

### Föroreningar i mark och byggnader

Undersökning och sanering av mark, berg och berggrum kan dra ut på tiden beroende på vilka föroreningar som förekommer, i vilket medium de finns och hur mycket. Undersökningar och efterbehandling av löst jordmaterial är förhållandevis okomplicerade åtgärder att utföra och eventuellt förorenad jord tas lättast omhand genom att jorden schaktas upp och omhändertas på deponi. Undersökning och efterbehandling av föroreningar i berg är mer komplicerat då föroreningar kan förekomma i spricksystem långt ner i berget.

I samband med sanering kan utsläpp till luft förekomma, vissa av ämnen kan innebära luktolägenheter för de boende i Jarlaberg.



## ORGANISATION

Planeringsarbete har bedrivits av en projektgrupp på Nacka kommun med representanter från flera enheter:

### Hans Andrasko

*Delprojektledare planeringsarbete - planenheten*

### Jacob Gerson

*Projektledare stadsutvecklingsprojektet Bergs gård - exploateringsenheten*

### Mats Haglund

*Landskapsarkitekt - planering allmän plats enheten*

### Emma Hirsch

### Martin Nilsson

*Trafikplanerare - trafikenheten*

### Linda Thörner

*Sakkunnig kulturmiljö, - inledningsvis planenheten, därefter som konsult på Arkitale*

### Maria Legars

*Kommunantikvarie - planenheten*

### Alice Ahoniemi

*Miljöplanerare - miljöenheten*

### Birgitta Held Paulie

*Miljöstrateg - miljöenheten*

### Katarina Söderström

### Mats Ericsson

*Avfallshandläggare - Nacka vatten och avfall AB*

### Christian Kvarnström

*Exploateringsingenjör - enheten för anläggningsprojekt*

### Kerstin Söderberg

*Kommunikatör - kommunikationsenheten*

### Erika Västberg

*VA-ingenjör - Nacka vatten och avfall AB*

Planförslaget är i framtaget i tätt samarbete med arkitekten Karl Zetterholm som vann arkitekttävlingen European 13. Karls medarbetare på arkitektkontoret Society samt ett fåtal underkonsulter till Karl har medverkat.

Övriga konsulter som har bistått projektgruppen i utformningen av planförslaget är:

- Optimal Progress - Bedömning av lämplig planering av kommersiella verksamheter i gatuplan. Stöd i utformning av den fysiska miljön.
- SMHI - sakkunnigt stöd vindfrågor
- Sweco - sakkunnigt stöd tillgänglighets frågor
- Tyréns - sakkunnigt stöd dagvattenhantering

Illustrationsmaterial har tagits fram av Nacka kommun och Society arkitekter med hjälp av visualiseringsföretaget Tomorrow.

## Illustrationer, foton, kartor & produktion

**Flygbildsmontage:** Society/Tomorrow

**Illustrationsplaner:** Society, bearbetningar av Nacka kommun.

**Övriga illustrationer:** Society och Nacka kommun

**Foton:** Om inget annat anges är bildkällan Society och Nacka kommun.

**Kartor och produktion:** Nacka kommun, planenheten

## Utredningar och underlag

Följande utredningar har tagits fram inom ramen för detaljplanearbetet:

- Naturvärdesinventering Bergs gård, januari 2017, Calluna AB,
  - Landskapsanalys, april 2017, Ekologigruppen
  - Antikvarisk förundersökning inför detaljplaneläggning, januari 2017, Arkitale
  - Översiktlig vindstudie, januari 2017, SMHI
  - Dagvattenutredning Bergs gård, oktober 2017, Tyréns
  - Fördjupad utredning, stationär sopsug bergs gård, april 2017, Sweco
  - PM - Jämförelse avfallssystem Bergs gård, Nacka Kommun
  - PM - Möjlig kommersiell service i Bergs Gård, Nacka, Optimal Progress
  - PM - Konsekvenser, förutsättningar och genomförande av ny detaljplan utifrån ett geologiskt perspektiv och eventuella markföroreningar vid Bergs gård, augusti 2017, Geosigma
  - Kartläggning Fartygsbullen, november 2017, Akustikkonsulten
- Övriga utredningar har utgjort underlag:**
- Rapport: Stockholmsregionens framtida oljeförsörjning maj 2014, WSP
  - Utlåtande: Risk-sårbarhetsbedömning Bergs depå, oktober 2016, Sweco

## **Program för Bergs gård Nacka kommun**

Planenheten

KFKS 2014/381-214

Projekt 9238