

Nacka bygger stad

Kommunens behov av marken

i Bergs gård

Innehållsförteckning

1	Bergs gård och stadsutvecklingen i Nacka	4
1.1	Befolkningstillväxt och urbanisering	5
1.2	Nacka bygger stad på västra Sicklaön	6
1.3	Tunnelbanans betydelse för Nackas stadsutveckling	8
1.4	Betydelsen av en attraktiv stadsmiljö	11
1.5	Den kommunala markens betydelse för stadsutvecklingen ...	13
1.6	Behovet av Bergs gård för genomförandet av staden.....	14
2	Genomförande och sammanhållen planering	22
2.1	Översiktsplanering 2002 och 2012.....	22
2.2	Strukturplanerna från 2014 och 2015	23
2.3	Vision för Nacka stad	25
2.4	Fundamenta – en stadsbyggnadsstrategi för Nacka stad.....	26
2.5	Tunnelbaneavtalet.....	27
2.6	Uppsägning av tomträttsavtalet med Statoil.....	28
2.7	Startpromemorian	28
2.8	Pågående program- och detaljplanearbeten	29
3	Avslutning	31
4	Käll- och litteraturförteckning.....	34

Nacka bygger stad

Stockholm växer och Nacka bygger stad. Arbetet med att planera och genomföra denna stora omvandling och expansion av staden är omfattande och komplex. Vi har därför valt att göra denna sammanfattande och övergripande beskrivning av stadsutvecklingen på västra Sicklaön.

Rapporten beskriver hur regionen växer, att behovet av attraktiva stadsmiljöer ökar, hur västra Sicklaön förtätas och Bergs gårds betydelse för Nackas stadsutveckling.



Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör



Andreas Totschnig
Chef för enheten strategisk
stadsutveckling

I Bergs gård och stadsutvecklingen i Nacka

Bergs gård¹ är centralt och attraktivt belägen på västra Sicklaön i Nacka vid Saltsjön mellan Nacka strand och naturreservatet Nyckelviken. På västra Sicklaön bygger kommunen tät och blandad stad. Nacka stad är kommunens benämning på denna del av staden som mer och mer blir en utvidgning av Stockholms innerstad.



Bilden illustrerar västra Sicklaöns centrala läge och kopplingen mellan Stockholms stads bebyggelse och bebyggelsen i Nacka. Bilden visar också Bergs gård där Statoil idag driver oljedepåverksamhet.

Under de senaste 20 åren har bebyggelsen mellan Stockholm och Nacka vuxit mer och mer samman. Kommunen har under lång tid arbetat med omvandling av gamla industriområden till attraktiva bostadsområden och förtätning av existerande bostadsområden på västra Sicklaön. Efterfrågan på bostäder och lokaler ökar och att möta den efterfrågan är en förutsättning för tillväxt inte bara inom Nacka utan för hela Stockholmsregionen.

I januari 2014 träffade kommunen en överenskommelse med bland annat staten och Stockholms läns landsting om utbyggd tunnelbana till Nacka och kraftigt ökad bebyggelse längs med tunnelbanans influensområde. Utbyggnaden av tunnelbana till Nacka möjliggör tusentals nya bostäder och arbetsplatser i en takt som annars inte hade varit tänkbar, men innebär också ett åtagande att rent faktiskt genomföra stadsutvecklingen. Bergs gårds belägenhet inom influensområdet för tunnelbanan, på promenadavstånd från tunnelbanestationen vid Nacka centrum, och där Nacka stad nu stadigt växer fram innebär att kommunen utifrån flera aspekter har ett betydande intresse av att få tillgång till sin fastighet.

¹ Fastigheten Sicklaön 13:83 på västra Sicklaön i Nacka kommun benämns Bergs gård enligt gällande stadsplan från 1966.



Bilden illustrerar Bergs gårds belägenhet och närheten till befintliga bostadsområden.

Nedan redogör vi för hur Nacka utvecklas på västra Sicklaön, inom tunnelbanans influensområde, och hur Bergs gård är en del av den framtida staden.

1.1 Befolkningstillväxt och urbanisering

Bostadsförsörjning och tillgång till ett attraktivt och ändamålsenligt boende är en angelägen fråga i alla delar av landet och på alla nivåer; kommunalt, regionalt och nationellt. Sverige växer och befolkningstillväxten är mycket kraftig. Vid årsskiftet 2013/14 var invånarantalet 9,65 miljoner, en ökning med 700 000 personer från 2002. 12 av landets 21 län svarade för hela befolkningsökningen, medan övriga nio län hade en oförändrad eller något minskande befolkning. De tre storstads-länen Stockholm, Västra Götaland och Skåne ökade sammantaget med närmare 550 000 invånare.² Brist på bostäder riskerar att bli en begränsning för tillväxt och utveckling, bl.a. för att näringslivet får svårt att hitta rätt kompetens om människor inte ges goda boendeförutsättningar. Ökad nyproduktion av bostäder och effektiv stadsutveckling är därför centralt för en hållbar regional tillväxt och utveckling.³

SCB har prognostiserat att Sveriges befolkning år 2025 kommer att uppgå till cirka 10,5 miljoner, dvs. en ökning från i dag med cirka 850 000 invånare. SCB har då beräknat att invandringsöverskottet kommer att minska i framtiden. I en prognos i underlaget för Boverkets Vision 2025 utgår beräkningarna från att invandringsöverskottet kommer att fortsätta öka i takt med att befolkningen växer i andra områden i världen med konflikthärdar eller med svåra konsekvenser

² Fysisk planering och bostadsförsörjningsfrågor på regional nivå (SOU 2015:59) s. 274.

³ En nationell strategi för hållbar regional tillväxt och attraktionskraft 2015–2020, s. 26.

av klimatförändringar.⁴ Den prognosen innebär att folkmängden stiger till närmare 10,7 miljoner invånare 2025, dvs. folkökningen skulle uppgå till drygt 1 miljon invånare inom tolv år. Stockholmsregionen förväntas få en folkökning med drygt 30 000 personer per år, länen i Mälardalen exklusive Stockholm beräknas öka med uppemot 9 000 invånare per år och Skåne län med cirka 15 000 invånare per år under de närmaste åren.⁵

Samtidigt sker en kraftig urbanisering med en stark inflyttning till tätorter. Ungefär 70 procent av folkökningen beräknas ske i de tre storstadslänen.⁶ Den inhemska omflyttningen har inte varit så omfattande sedan 1960-talets flyttboom. Enligt Eurostat⁷ är Sverige det medlemsland i EU med snabbast tillväxt i urbana regioner. Tätortsbefolkningen ökade med 550 000 personer mellan åren 2000 och 2010. Ökningen skedde i alla åldersgrupper och har under lång tid skett framför allt i förortskommuner. År 2010 bodde 85 procent av Sveriges befolkning (drygt 8 miljoner invånare) i en tätort. Arbetsmarknaden är en drivande faktor bakom urbaniseringen, men även sociala faktorer spelar in.⁸

1.2 Nacka bygger stad på västra Sicklaön

Kommunfullmäktige i Nacka antog i juni 2012 en ny översiktsplan ”Hållbar framtid i Nacka”.⁹ Att skapa en tät och blandad stad på västra Sicklaön och att genom utbyggd tunnelbana skapa ett mer komplett och hållbart transportsystem är två av översiktsplanens viktiga strategier.

”För att förverkliga visionen i RUFSS gäller det att stärka regionens kapacitet och attraktionskraft i konkurrens med andra regioner. Nackas västra del utgör tillsammans med intilliggande områden i Stockholm ett utvecklingsområde av regional betydelse. I den regionala utvecklingsplanen utgör också västra Sicklaön en del av den så kallade centrala regionkärnan. Tanken är att detta område kommer att utvecklas samtidigt som storstaden, som en del av den regionala kärnan, och med en tydlig integration med kärnans södra del. Nacka har under flera år tagit ett stort ansvar för att bidra till regionens bostadsförsörjning, och den pågående planeringen av västra Sicklaön syftar bland annat till att göra bebyggelsestrukturen tätare och mer variationsrik. Den successiva förtätning som pågår kan göra västra Sicklaön till en självklar del av den centrala regionkärnan. De nuvarande bristerna i kollektivtrafiksystemen är dock ett hinder i utvecklingen och en förstärkning av trafikinfrastrukturen är nödvändig för det önskvärda bostadsbyggandet.”¹⁰

4 Nilsson, Åke, Befolkningsprognos för Sverige 2011–2040, PM 2011-09-26.

5 SOU 2015:59, s. 274f.

6 Vision för Sverige 2025, Boverket november 2012, upplaga 1, s. 24.

7 Eurostat är ett generaldirektorat inom Europeiska kommissionen med uppgift att sammanställa och redovisa officiell statistik för Europeiska unionen och dess medlemsstater.

8 SOU 2015:59, s. 275f.

9 Kommunfullmäktige beslut den 11 juni 2012 § 139, Hållbar framtid i Nacka, översiktsplan för Nacka kommun 37, 42-44, dnr KFKS 2009/336-212.

10 ÖP 2012, s. 37

Med ”RUFSS” ovan avses den ”Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen” som antogs av landstingsfullmäktige i maj 2010. Stockholms läns landsting och Länsstyrelsen i Stockholms län har inlett arbetet med att ta fram en ny regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, i samverkan med regionens aktörer. Den nya planen beräknas vara klar 2018.

Översiktsplanens inriktning är i linje med den tidigare översiktsplanen från 2002 som också lyfte fram bostadsbyggande och utbyggnad av vägnätet och kollektivtrafik som viktiga förutsättningar för gynnsam utveckling.

”Det sammanhängande området i Nackas västra del utgör tillsammans med intilliggande områden i Stockholm ett utvecklingsområde av regional betydelse. Möjligheterna till en gynnsam utveckling i Nacka är bl.a. i hög grad beroende på möjligheterna att förstärka de regionala förbindelserna för såväl kollektivtrafik och vägtrafik.”¹¹

Det finns flera anledningar till att kommunen valt att bygga stad på västra Sicklaön. Nacka är en av regionens och landets snabbast växande kommuner¹² och Stockholm och Nacka växer mer och mer samman. Stockholm växer utåt och Nacka stads bebyggelse är en naturlig fortsättning på Stockholms stads stadsutveckling till Nackas kommungräns.



Karta som illustrerar västra Sicklaöns placering i förhållande till Södermalm, Hammarby Sjöstad och Stockholms innerstad i övrigt.

Västra Sicklaön inrymmer redan flertalet bostadsområden och genom att koncentrera bebyggelsen och ianspråkta marken mellan de olika bebyggelseområdena kan stora fördelar uppnås. Förtätningen innebär att ny bebyggelse förläggs till redan befintlig infrastruktur. Områdena byggs samman till

11 Nackas översiktsplan 2002, s. 6.

12 <http://www.trf.sll.se/Statistik/Demografi-och-prognoser/Migration-och-demografi/>

en stadskärna vilket skapar förutsättningar för god kollektivtrafik och för att fler resor sker till fots eller med cykel. En god kollektivtrafik skapar förutsättningar för nödvändigt bostadsbyggande i kommunen och inom regionen, vilket i sin tur är en förutsättning för regionens fortsatta attraktivitet och tillväxt. Genom att förtäta redan bebyggd miljö kan också orörda grönområden sparas i andra delar av kommunen trots ökad befolkning.

Rent allmänt kan framhållas att tätbebyggda städer erbjuder en ekonomiskt och geografiskt fördelaktig bas för god kollektivtrafik och infrastruktur för hushållning med och god återvinning av vatten, avfall och material. Den täta staden innebär en effektiv markanvändning och möjliggör effektiv energiproduktion, distribution och användning. En miljövänlig stad har ett hållbart energisystem med effektiv och förnyelsebar slutanvändning av energi för byggnader, transporter, infrastruktur och fjärrvärme. Slutna kretslopp kan tillvarata spillvärme, avfall, avloppsvatten med mera.

Tät bebyggelse är också en av huvudstrategierna i den regionala utvecklingsplanen (RUFS) från 2010. I denna anges västra Sicklaön som en del av den så kallade centrala regionkärnan tillsammans med Stockholms innerstad, de inre delarna av Söderort och Västerort samt delar av Solna och Sundbyberg.¹³

”När man nu bygger ut staden behöver fokus ligga på att skapa ny stad efter traditionella mönster, där det tidigare bara fanns förorter. Om bebyggelsestrukturen är tät går det att utveckla både urbana värden och naturvärden i regionen.”¹⁴

Nackas stadsutveckling har också ett direkt samband med utbyggnaden av Stockholms tunnelbana till Nacka, vilket redogörs för närmare nedan.

1.3 Tunnelbanans betydelse för Nackas stadsutveckling

I januari 2014 ingick staten, Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Solna stad, Nacka kommun och Järfälla kommun en överenskommelse om utbyggd tunnelbana. Överenskommelsen formaliserades genom det så kallade Tunnelbaneavtalet (huvudavtal och delprojektavtal) som undertecknades den 7 januari 2014. Överenskommelsen innebär bland annat en förlängning av tunnelbanans blå linje från station Kungsträdgården till Nacka centrum och ett åtagande från kommunens sida om stadsutveckling i anslutning till utbyggnaden.

Genom tunnelbaneöverenskommelsen har Nacka fått verkliga förutsättningar att genomföra en tät och blandad stad på västra Sicklaön, i en takt som annars inte hade varit möjlig. Att åstadkomma en kraftigt ökad bostadsbebyggelse i

13 RUFS 2010, s. 138.

14 RUFS 2010, s. 99.

anslutning till och längs med tunnelbanans influensområde är också ett av huvudsyftena med utbyggnaden. Detta framgår både av uppdraget från regeringen till förhandlingspersonen för utbyggd tunnelbana¹⁵ och är helt centralt för de mellan parterna träffade avtalen.

”En tunnelbaneutbyggnad möjliggör en kraftigt utökad bostadsbebyggelse längs de aktuella linjerna. Detta gäller i synnerhet områdena där tunnelbanan förlängs, men även i övriga angränsande områden och längs den befintliga tunnelbanan ska en kraftigt ökad bostadsbebyggelse krävas av berörda kommuner och vara en del av överenskommelsen.”¹⁶

”I Stockholmsregionen finns nästan en tredjedel av Sveriges arbetsmarknad och länet har en dryg femtedel av Sveriges befolkning på två procent av Sveriges yta. Befolkningen växer med drygt 35 000 personer per år och väntas nå 2,5 miljoner år 2022. Den höga befolkningstätheten möjliggör resurseffektiva lösningar och en effektiv arbetsmarknadsregion. Det regionala transportsystemets snabbhet och tillförlitlighet är av central betydelse för näringslivets möjligheter att utveckla sin internationella konkurrenskraft och därmed motivera sin verksamhet i landet. Tillväxten i regionen ställer således krav på utbyggnad av transportinfrastrukturen och effektiva kollektivtrafiktransporter.”¹⁷

”Att minska bostadsbristen och dimensionera bostadsmarknaden för framtida behov samt att bygga ut kollektivtrafiken i länet är sålunda en förutsättning för att Stockholmsregionen ska kunna fortsätta att utvecklas på ett positivt sätt. En förutsättning för att kunna bygga det stora antalet bostäder i regionen som behövs är att ha ett kollektivtrafiksystem som kan möta detta behov. Den spårbundna kollektivtrafiken är här central då det behövs en utbyggd kapacitetsstark kollektivtrafik.”¹⁸

Utbyggnaden innebär nio nya stationer och en ökad tillgänglighet till flera delar av centrala Stockholmsregionen. Utbyggnaden av tunnelbanan startar senast 2016 och de första delarna börjar trafikeras cirka år 2020. Den sammanlagda investeringen för tunnelbaneutbyggnaden beräknas till 25,7 miljarder kronor.

¹⁵ Utbyggnad av tunnelbanan och ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län, kommittédirektiv 2013:22.

¹⁶ Ibid, s. 4.

¹⁷ Tunnelbaneavtalet – Huvudavtalet, s. 1 p. 1.

¹⁸ Tunnelbaneavtalet – Huvudavtalet, s. 1-2, p1.



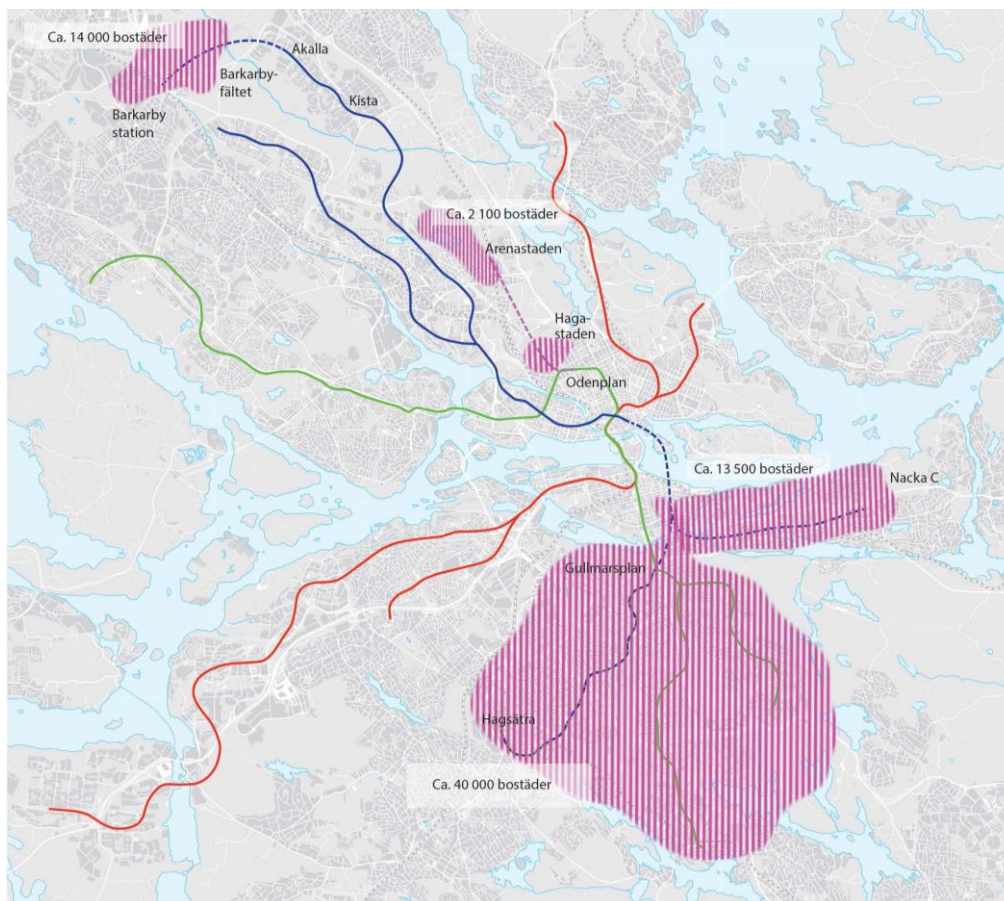
Framtidens spårkarta cirka år 2025, källa www.stockholmsförhandlingen.se

Enligt tunnelbaneavtalet ska Nacka kommun själv eller genom annan markägare/bostadsexploator uppföra minst 13 500 bostäder på västra Sicklaön fram till senast år 2030, med en genomsnittlig takt av drygt 800 bostäder per år. Bostäderna ska ligga inom det som kallas tunnelbanans influensområde. I Nacka kan området enklast beskrivas som västra Sicklaön. Antalet gäller färdigställda bostäder vars detaljplaner antagits från och med 2014.

Omvandlingen av Bergs gård till en levande stadsdel med cirka 2000 bostäder var en del av underlaget i Stockholmsförhandlingen och är inräknat som en del av tunnelbanans influensområde.¹⁹ Nacka kommun har i tunnelbaneavtalet åtagit sig att bidra med 850 miljoner kronor i medfinansiering till utbyggnaden. Avtalen är bindande för kommunen.²⁰

¹⁹ Utbyggd tunnelbana för fler bostäder, delrapport från 2013 års Stockholmsförhandling (N 2013:01), karta s. 32.

²⁰ Tunnelbaneavtalet – Delprojektavtal, s. 3, p. 3.5.



Bilden visar schematiskt i vilken geografi de närmare 78 000 bostäderna ska tillkomma till år 2030 (från 2014 räknat) enligt Tunnelbaneavtalet. Av bilden framgår att Bergs gård ligger inom influensområdet för tunnelbanan till Nacka där kommunen åtagit sig att uppföra 13 500 bostäder till år 2030.²¹

1.4 Betydelsen av en attraktiv stadsmiljö

Att bygga stad innebär inte bara en stor förvandling i form av ny bebyggelse för bostäder och verksamheter, utan i lika hög grad för ytorna där emellan; gator, platser och stråk där invånarna förflyttar sig mellan olika platser. Det handlar om att skapa en bra, attraktiv och sammanhållen stad.

Alla delar av stadsplaneringen måste ske i relation till helheten. En stad planeras för flera hundra år och i framtagandet av detaljplaner måste man ta hänsyn till mycket långa tidsperspektiv, 50-100 år. För att åstadkomma en långsiktigt hållbar stad studeras helheten och en framtida struktur för hela västra Sicklaön redovisas. Därför definierar kommunen utvecklingen av Nacka stad, den täta och blandade staden på västra Sicklaön, som ett stort sammanhållet stadsbyggnadsprojekt. Det inkluderar bostäder, arbetsplatser, grönområden och alla typer infrastruktur, både för transport och teknisk försörjning.

²¹ Ibid, s. 32.

Många faktorer måste samverka för att man ska uppnå en god fysisk miljö, t.ex. anpassning till natur, landskap och kulturell tradition, användning av kulturmiljöer och gammal bebyggelse samt en hög kvalitet i gestaltningen. Hänsyn ska tas till existerande bebyggelse. Valfärden ska byggas ut. Trafik och gatunät ska utformas. Miljö- och avfallsfrågor ska hanteras liksom vatten, avlopp och dagvatten.

Dessutom hanteras ett antal risker i planeringen. Det finns flera aspekter på utbyggnadsordningen och den kommunala exploateringsekonomi är av stor betydelse. Det måste tas fram övergripande genomförandeplaner med etappindelning av olika byggnads- och infrastrukturprojekt. Det ska planeras för trafikstruktur för att kunna säkerställa tillgänglighet. Stadsutvecklingsprojekt av denna storlek innebär stora utmaningar. Det krävs många hänsynstaganden för att bygga ett fungerande samhälle utifrån de krav och möjligheter som har vuxit fram efter århundraden av samhällsutveckling.

Hur den fysiska miljön utformas har stor betydelse för såväl näringslivets utveckling och konkurrenskraft som för utvecklingen av attraktiva livs- och boendemiljöer för olika grupper oavsett kön, ålder och bakgrund. Attraktiva stadsmiljöer som skapar en livsmiljö med goda möjligheter att kombinera bra boende med arbete, service, omsorg och fritid lyfts också fram som avgörande för att skapa konkurrenskraftiga regioner och kommuner i den nationella strategin för regional tillväxt och attraktionskraft 2014-2020.²²

”Sveriges hållbara tillväxt och utveckling är inte enbart beroende av näringslivets villkor. Den är också beroende av de miljöer människor bor och verkar i. Tillgång till bl.a. utbildning, tillgänglig infrastruktur, arbetsmarknad, service, it, kultur och boende är viktiga förutsättningar för en attraktiv miljö där människor och företag kan verka och växa. Möjligheten att erbjuda goda livs- och boendemiljöer är avgörande för att skapa regioner som kan attrahera, behålla och utveckla såväl kompetenser som företag och kapital. Attraktivitet är därför en central förutsättning för hållbar tillväxt och utveckling och därmed en viktig utgångspunkt i det lokala och regionala tillväxtarbetet.”²³

För att lyckas med stadsutvecklingen på västra Sicklaön, och därmed uppnå målen i den regionala utvecklingsplanen, Nackas översiktsplan och syftet med tunnelbaneavtalet, arbetar kommunen strategiskt med ett övergripande planeringsarbete. Byggandet av en tät stad av den dignitet och i den takt som Nacka nu är mitt uppe ställer stora krav på planering och samordning. Både inom kommunen och med externa parter såsom exempelvis Trafikverket, Trafikförvaltningen (SL), Stockholm Vatten AB och Förvaltning för utbyggd

²² En nationell strategi för hållbar regional tillväxt och attraktionskraft 2015–2020, bilaga till beslut IV 2 vid regeringssammanträde den 9 juli 2015, N2015/5297/RT, s. 5 och 23.

²³ Ibid, s. 5.

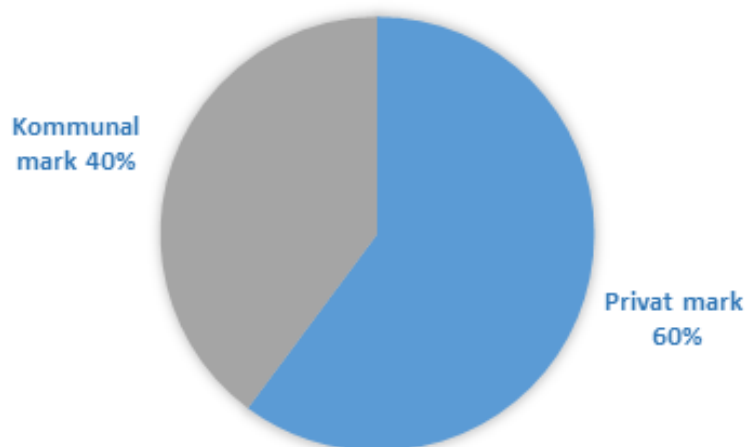
tunnelbana (Stockholms läns landsting). Det är mot denna bakgrund som kommunen under de senaste åren arbetat fram och beslutat om ett antal särskilt strategiskt viktiga dokument, vilka vi närmare redogör för under kapitel 2.

1.5 Den kommunala markens betydelse för stadsutvecklingen

På västra Sicklaön, inom influensområdet för tunnelbanan, äger kommunen cirka 40 procent av marken och privata aktörer cirka 60 procent.

Ett av huvudsyftena med tunnelbaneutbyggnaden är, som nämnts ovan, att åstadkomma en kraftigt ökad bostadsbebyggelse i anslutning till och längs med utbyggnaden.

FÖRDELNING PRIVAT / KOMMUNALÄGD MARK, VÄSTRA SICKLAÖN



Diagrammet ovan illustrerar fördelningen av privat- och kommunalägd mark på västra Sicklaön där kommunen bygger stad.

Kommunen förfogar över planläggningen av marken och kan därmed skapa byggrätter, däremot har kommunen ingen möjlighet att förmå privata markägare att bygga i enlighet med antagen detaljplan eller att styra inom vilken tid byggnationen ska vara färdigställd. Kommunen har heller inga verktyg för att styra upplåtelseformen till exempelvis hyresrätt på den privata marken. Denna möjlighet har dock kommunen på den kommunalt ägda marken. Kommunen kan efter antagen och laga kraftvunnen detaljplan själv eller efter markanvisning (försäljning eller upplåtelse) av marken till en annan part styra byggtakt och färdigställande samt ange upplåtelseform. Den kommunala marken är därför av

stor betydelse för kommunens förutsättningar att skapa en hållbar stad med ett varierat utbud av bostäder och verksamheter.

”Ungefär 70 procent av folkökningen sker i de tre storstadslänen. Ett tungt ansvar vilar därför på politiker och administratörer i dessa tre län. Förutsättningar måste skapas så att kommunikationer, barnomsorg, skola och tillgång till bostäder anpassas till de krav som en växande befolkning ställer.”²⁴

Kommunens bostadsförsörjningsansvar omfattar samtliga invånare och de kommunala behoven tillgodoses inte alltid av byggande på den fria marknaden.

”Byggherrar agerar på en marknad och bygger när förutsättningarna är de rätta. De bygger för målgrupper som har råd att efterfråga en ny bostad. Kommunernas bostadsförsörjningsansvar däremot omfattar samtliga invånare. De bredare behov kommunen ser löses inte alltid av byggande på den fria marknaden. Många av de som är i behov av en bostad har svårigheter att betala dagens marknadspriser i nyproduktionen.”²⁵

Genomförandeplaneringen av staden i Nacka, det vill säga vad som ska byggas och vid vilken tidpunkt, är också en viktig aspekt för stadens framväxt. Många byggherrar ska samsas om marken och tillgängligheten måste säkras för genomförandet av byggnationerna, infrastrukturen, boende i området och de som behöver passera till och från hem och arbete. Där kommunen äger marken har kommunen möjlighet att styra tidsplan för genomförande i förhållande till andra planerade eller pågående projekt till skillnad från på privat mark där fastighetsägaren råder över om och när det ska byggas.

”Större utvecklingsprojekt planeras ofta för en blandning av verksamheter och boende för att skapa förutsättningar för stadsliv. För att attrahera boende till de bostäder som ska byggas behöver det finnas såväl service, kollektivtrafik och barnomsorg på platsen. Dessa funktioner byggs ofta ut successivt och påverkar i vilken takt bostäderna blir byggda.”²⁶

1.6 Behovet av Bergs gård för genomförandet av staden

Bergs gård ligger centralt och attraktivt belägen vid Stockholms inlopp där Nacka stad stadigt växer fram och på promenadavstånd till Nacka centrum och den där planerade tunnelbaneuppgången. Bergs gård ingår i influensområdet för den nya tunnelbanesträckningen till Nacka centrum och kommunen har för avsikt att uppföra cirka 2000 bostäder på fastigheten.

24 Vision för Sverige 2025, Boverket november 2012, upplaga 1, s. 24.

25 Outnyttjade detaljplaner för bostäder, Lägesbild i 13 av länets kommuner i mars 2014, Länsstyrelsen i Stockholm, rapport 2014:7, s. 22.

26 Ibid, s. 18.

Tillgång till Bergs gård är centralt för att kommunen ska kunna leva upp till sina åtaganden enligt tunnelbaneavtalet och det centrala nationella och regionala syftet med tunnelbaneutbyggnaden, nämligen att åstadkomma en kraftigt utökad bostadsbebyggelse längs de aktuella linjerna. Fastighetens läge innebär att tillgång till marken och ändrad markanvändning från tung och miljöfarlig industri till stadsbebyggelse är av väsentlig betydelse för genomförandet av *bela* Nacka stad och regionens målsättning om en tät stadsbebyggelse.

I planerandet och genomförandet av Nacka stad ansvarar kommunen, i det allmännas intresse, för att skapa en långsiktigt hållbar och attraktiv bebyggelsemiljö där människor vill leva och verka idag och i framtiden. Det handlar inte bara om att bygga ett visst antal bostäder och verksamheter utan det är helheten som avgör stadens attraktivitet och hållbarhet på sikt.

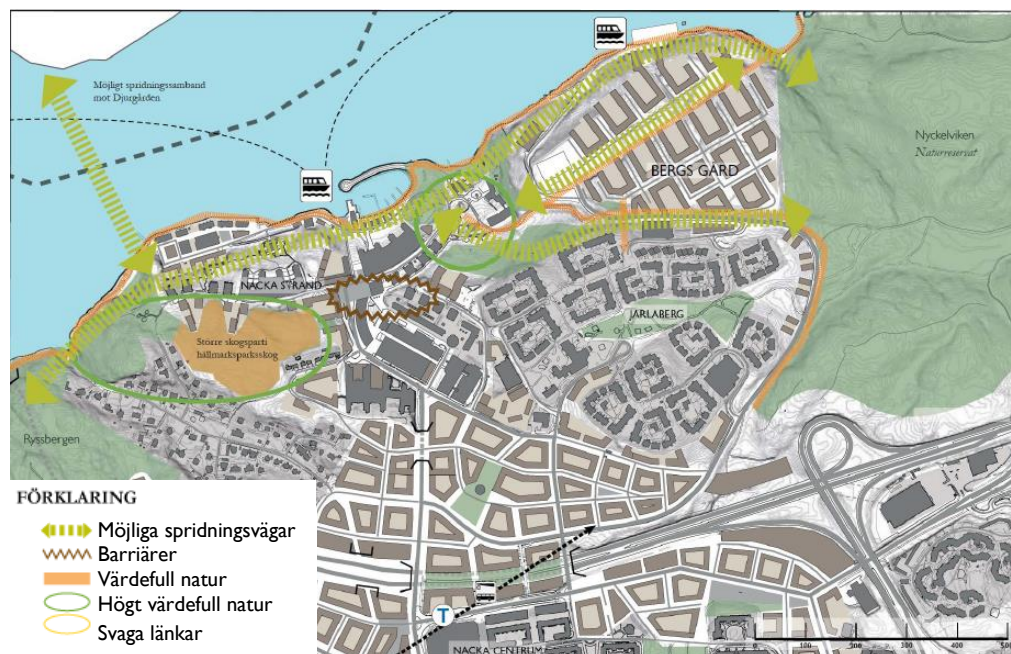
Statoils oljedepå ligger idag som en barriär mellan bebyggelseområdena för bostäder och verksamheter samt Nyckelvikens naturreservat. Den nuvarande användningen blockerar tillgängligheten längs kusten mellan bostadsområdena och Nyckelviken. Nyckelvikens naturreservat är redan idag, men kommer i än större utsträckning när staden växer, att vara en viktig plats för rekreation och aktiviteter för stadens invånare.

LANDSKAPSANALYS BEFINTLIG MILJÖ



Bilden ovan visar hur den nuvarande oljedepåverksamheten och dess transporter blockerar flödena i staden. Detta påverkar tillgängligheten längs med vattnet nedanför Bergs gård mellan Nacka strand och Nyckelvikens naturreservat samt stadens access till naturreservatet längs Skönviksvägen vid Bergs gård.

En ändrad markanvändning möjliggör nya gröna samband och tillgängliggör naturen i staden. En strandpromenad längs med vattnet från Nacka strand till Nyckelviken knyter samman staden med naturen och vattnet.



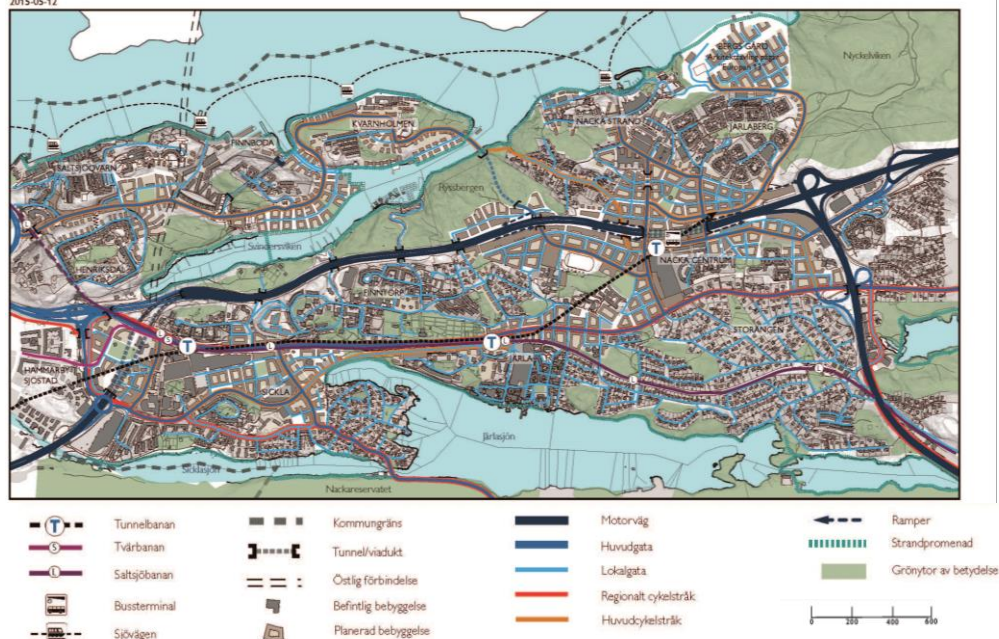
Bilden illustrerar hur en ändrad markanvändning i Bergs gård till bostäder skapar nya samband och flöden staden.

Dagligen färdas cirka 120 tunga tankbilar till och från Bergs gård ner längs Skönviksvägen som ligger mellan bostadsbebyggelsen i Nacka strand och Jarlaberg samt Nyckelvikens naturreservat vidare till Värmdöleden.

Skönviksvägen planeras bli stadsgata med ett huvudcykelstråk. Dagens transporter sker alltså i och genom det som redan idag är bebyggt med bostäder och det som kommer att utgöra en tät stad med stadsgator, cykelstråk och där cirka 50 000 människor planeras bo inom år 2030. Bergs gård med närmare 2000 lägenheter kommer att kunna rymma cirka 4000-5000 boende. Till detta kommer ytterligare ett tiotal möjliga kvarter längs Skönviksvägens södra del innehållandes uppskattningsvis 2000-3000 boende.

UTVECKLAD STRUKTURPLAN Trafik

2015-05-12



Bilden visar planerad infrastruktur i Nacka stad. Av kartan framgår bland annat att Skönviksvägen planeras bli huvudgata och huvudcykelstråk samt att bebyggelse planeras längs med Skönviksvägen.

Den tänkta utformningen och användningen av Skönviksvägen som stadsgata och cykelstråk kommer att påverkas om oljedepåverksamheten och dess transporter ska fortgå. Det kommer även att påverka den omkringliggande bebyggelsen och den möjliga exploateringsgraden eftersom större skyddsavstånd till bostäder och verksamheter kommer att krävas om petroleumprodukter fortsatt ska transporteras längs vägen. För att leva upp till nuvarande regelverk innebär detta att Skönviksvägen skulle behöva bli cirka 2-3 gånger bredare än Hornsgatan på Södermalm. Sannolikt kan även busslinjenätet, genom exempelvis begränsningar vad gäller förläggning av bussnoder, komma att påverkas om petroleumtransporterna ska fortsätta eftersom Skönviksvägen blir en viktig led i staden.

Depåverksamheten med sina transporter, både vattenvägen och landvägen, omfattar och påverkar även området utanför fastigheten Bergs gård. Fortsatt markanvändning får därför negativ påverkan också på andra delar av staden och kan komma att påverka antalet bostäder och verksamheter som kan byggas, stadens utformning, tillgänglighet och attraktivitet.

Skönviksvägen idag och i framtiden



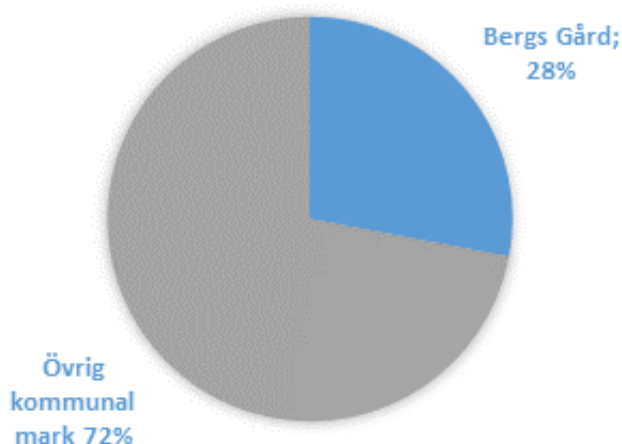
Den översta bilden visar Skönviksvägen vid Bergs gård idag. Den nedre bilden visar samma sträckning på Skönviksvägen illustrerad i enlighet med kommunens planerade omvandling av gatan till stadsgata.



Den översta bilden visar Skönviksvägen mot centrala Nacka idag och den nedre bilden visar samma sträckning illustrerad som framtida stadsgata. Genomförs en överdäckning av Värmdöleden (länsväg 222) och oljedepån finns kvar skulle också denna del av Skönviksvägen komma att trafikeras av oljetransporter.

Bergs gård utgör en betydande del av den kommunala marken i Nacka stad. Med sina 15,6 hektar mark utgör den 28 procent av den kommunalt ägda marken. Som vi beskrivit tidigare är den kommunala marken betydelsefull för kommunens förutsättningar att skapa en stad med ett varierat utbud av bostäder och verksamheter.

FÖRDELNING KOMMUNAL MARK VÄSTRA SICKLAÖN



Bilden visar hur stor del Bergs gård utgör av den kommunalt ägda marken på västra Sicklaön där kommunen bygger stad.

En annan viktig aspekt vad gäller genomförandeplanering är att Bergs gård är belägen på en plats som innebär att inga stora infrastrukturinvesteringar behöver göras för kunna exploatera området. Kommunen kan därför så fort Statoil avflyttat och marken sanerats påbörja utbyggnaden av området. Detta skiljer sig mot andra områden som till exempel Kvarnholmen där en förutsättning för exploateringen varit byggandet av Kvarnholmsförbindelsen.

Det är *nu* kommunen bygger stad, det är *nu* kommunen behöver sin mark. Det är också en väsentlig förutsättning för att nå regionens målsättning om en flerkärnig och tät stadsbebyggelse och för att mångmiljardinvesteringar som görs genom utbyggd tunnelbana i syfte att skapa bostäder ska få den avsedda effekten.

Under kapitel 2 nedan redogör vi närmare för viktiga principer och strategier som kommunen har arbetat fram och beslutat om i syfte att skapa en sammanhållen, tät och blandad samt långsiktigt hållbar stad. Om oljedepåverksamheten blir kvar kommer det att påverka kommunens förutsättningar för genomförande på ett påtagligt negativt sätt. Utformningen av gator i närheten av Bergs gård kommer att påverkas. Gröna stråk och strandpromenader likaså. Stadens karaktär och

innehåll skapar helheten och i den platsar inte en oljedepåverksamhet. Det kan också bli svårt för kommunen att nå de uppsatta bostadsmålen utan ändrad markanvändning. Detta gäller inte endast de planerade bostäderna i Bergs gård utan sannolikt kommer även kommunens förutsättningar att planera för och bygga på andra ställen i staden att påverkas negativt om oljedepåverksamheten ska fortlöpa. Om kommunen inte får tillträde till sin fastighet nu är nästa möjliga tid för uppsägning av tomträttsavtalet först om 40 år, alltså 2059.

2 Genomförande och sammanhållen planering

För att lyckas med den ovan beskrivna stora omvandlingen av västra Sicklaön till en tät, sammanhållen och attraktiv stad har kommunen under de senaste åren tagit fram och beslutat om ett antal strategiskt viktiga dokument för övergripande planering och samordning, nämligen:

- Översiktsplanerna för 2002 och 2012
- Strukturplanerna från 2014 och 2015
- Vision för Nacka stad
- Fundamenta
- Tunnelbaneavtalet
- Uppsägning av tomträttsavtalet med Statoil
- Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Bergs gård 2015
- Pågående program- och detaljeplanearbeten

Nedan redogör vi mer ingående för bakgrund och innehåll i dessa viktiga dokument.

2.1 Översiktsplanering 2002 och 2012

Redan översiktsplanen från 2002 lyfte fram bostadsbyggande och utbyggnad av vägnätet och kollektivtrafik som viktiga förutsättningar för gynnsam utveckling. Sedan 2002 års översiktsplan har Nacka arbetat med en förtätning av västra Sicklaön. När Nackas kommunfullmäktige i juni 2012 antog en ny översiktsplan "Hållbar framtid i Nacka" förstärktes detta arbete. I översiktsplanen slås fyra stadsbyggnadsstrategier fast. Två av dessa har direkt bäring på stadsutvecklingen på västra Sicklaön där Bergs gård ingår. Översiktsplanen behandlar också framtida markanvändning med områdesvisa riktlinjer.

Den första strategin av dessa två nämnda strategier är skapandet av en tät och blandad stad på västra Sicklaön. Så här sammanfattas strategin och dess utgångspunkter:

"Den täta staden erbjuder lösningar på flera av de utmaningar Nacka står inför. I den täta staden finns goda förutsättningar för "Ett effektivt och klimatanpassat transportsystem", då tät bebyggelse skapar förutsättningar för god kollektivtrafik och för att fler resor sker till fots eller med cykel. Där finns även möjlighet att skapa "En attraktiv och hållbar byggd miljö" med resurssnålt byggande och en blandning av funktioner. Genom att förtäta redan bebyggd miljö kan vi "Värna natur och vatten för rekreation och biologisk mångfald" trots ökad befolkning. Det förutsätter dock att små grönområden som innehåller natur- och rekreativvärden inte byggs bort. En förtätning på Sicklaön stämmer dessutom överens med regionplanens redovisning av västra Sicklaön, det vill säga "Ett regionalt tänkande i planeringen", även om

översiktsplanen redovisar en mer detaljerad markanvändning för det som RUFSS 2010 betecknar centrala regionkärnan.²⁷

Den andra av ovan nämnda strategier heter ”Komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka”. Strategin har sitt ursprung i Nackas och regionens mycket starka befolkningstillväxt och de ökade resandemängder som kommer på grund av detta. Utifrån förtätningen på Sicklaön fastställdes det att en utbyggd tunnelbana till Nacka är det enda rimliga alternativet för att tillgodose framtida behov av kollektivtrafik.

Översiktsplanen redovisar också åtgärder för att genomföra strategin och vilka områden som bör utredas särskilt. Förändrad markanvändning för Bergs gård är en av dessa åtgärder, en åtgärd som har utretts²⁸ och genomförts i samband med uppsägning av tomträttsavtalet²⁹ och beslutet att inleda planarbete för platsen.³⁰

I juni 2015 beslutade kommunstyrelsen att påbörja aktualitetsprövning av 2012 års översiktsplan.³¹ Kommunen avser att uppdatera översiktsplanen med bl.a. tunnelbaneavtalet, program för centrala Nacka, förlängning av tvärbanan och påbörjad planering för blandad bebyggelse i Bergs gård.³²

2.2 Strukturplanerna från 2014 och 2015

En övergripande strukturplan för arbetet med att bygga den täta staden på västra Skicklaön beslutades av kommunstyrelsen den 13 januari 2014.³³ Strukturplanen och den sedermera fördjupade strukturplanen³⁴, beslutad av kommunstyrelsen den 16 juni 2015, är utgångspunkter för stadsutvecklingen.

Syftet med strukturplaneringen för västra Sicklaön är att skapa effektivitet i stadsbyggandet och säkra genomförandet av översiktsplanens stadsbyggnadsstrategier och kommunens åtaganden i tunnelbaneavtalet. Strukturplaneringen är pågående och strukturplanerna kommer utvecklas över tid. Därför sträcker sig tidsperspektivet längre än till 2030, det år då kommunen ska ha uppfyllt de krav som ställs i tunnelbaneavtalet.

27 Översiktsplan 2012, s. 40.

28 I uppföljningen av översiktsplanen för 2015, som beslutades den 13 april 2015, konstaterade kommunstyrelsen att konsekvenserna av en avveckling av oljehamnen i Bergs gård enligt översiktsplanen var utredda och att möjlig alternativ lokaliserings av oljeverksamheten finns. Se kommunstyrelsens beslut den 13 april 2015, § 116, dnr KFKS 2015/167-219 samt tillhörande tjänsteskrivelse daterad den 9 mars 2015 ”Uppföljning av översiktsplanens strategier 2015”, KFKS 2015/167-219.

29 Kommunfullmäktige beslut den 23 september 2013 § 182, dnr KFKS 2013/263-256 ”Uppsägning av tomträttsavtal avseende Bergs oljehamn.

30 Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 29 april 2014, § 101, dnr KFKS, att inleda planarbete för bostäder på fastigheten Sicklaön 13:83, Bergs oljehamn. Den 12 maj 2015 beslutade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott, § 87, dnr KFKS 2014/381-214, att anta startpromemoria för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt i Bergs gård, Sicklaön 13:83, västra Sicklaön.

31 Kommunstyrelsens beslut den 15 juni 2014 § 174, dnr 2015/362-219.

32 Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen ”Aktualitetsprövning av översiktsplanen ”Hållbar framtid i Nacka””, KFKS 2015/362-219.

33 Strukturplan för västra Sicklaön, kommunstyrelsens beslut § 10 den 13 januari 2014, dnr KFKS 2013/231-219.

34 Utvecklad strukturplan för Nacka stad, kommunstyrelsens beslut § 176 den 15 juni 2015, dnr KFKS 2013/231-219.

Frågor som berörs är sådana där en helhetsplanering krävs för att skapa en sammanhängande stad, det handlar bland annat om bebyggelsestruktur, övergripande trafiksystem, bil- och kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik samt övergripande grönstruktur.³⁵ Begreppet strukturplan har valts för att markera skillnaden gentemot de formella planer som styrs av plan- och bygglagen. Nedan följer ett citat från kommunstyrelsen sammanträdesprotokoll.

”Den utvecklade strukturplanen utgår från översiktsplanens strategi ”En tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön” och från visionen ”Nära och nyskapande”. Den innehåller ny bebyggelse i en omfattning som möjliggör en levande stad. Nacka avser att bygga cirka 14 000 bostäder och 10 000 arbetsplatser till 2030, men strukturplanen innehåller mer bebyggelse eftersom utbyggnaden av Nacka stad inte kommer att upphöra 2030. Planeringen på västra Sicklaön ska vara en levande process där underlag och kartor hela tiden uppdateras och kompletteras. Den utvecklade strukturplanen för Nacka stad är därför ingen färdig plan, utan en utgångspunkt för den fortsatta stadsutvecklingen. Begreppet strukturplan har valts för att markera skillnaden gentemot de formella planer som styrs av plan- och bygglagen.”³⁶

Vidare framgår betydelsen av den nya tunnelbanan av tjänsteskrivelsen till kommunstyrelsen, upprättad i samband med antagandet av den nya strukturplanen, nedan.

”Utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka är grundläggande för utvecklingen av Nacka stad och de tre stationerna, Sickla, Järta och Nacka centrum är betydelsefulla noder i stadsstrukturen.”³⁷

Nedan bild är hämtad från kommunens utvecklade strukturplan och illustrerar den framtida stadsstrukturen med kvarter, gator, torg och parker/natur i Nacka stad efter 2030. Exempelvis redovisas tunnelbanans utbyggnad till Nacka, en strandpromenad mellan Nacka strand och Nyckelvikens naturreservat och ny bebyggelse längs med Skönviksvägen.³⁸

35 Strukturplan för västra Sicklaön, tjänsteskrivelse KFKS 2013/231-219, s. 1.

36 Utvecklad strukturplan för Nacka stad, tjänsteskrivelse 2015-05-12, KFKS 2013/231-219, s. 1.

37 Ibid. s. 2.

38 Utvecklad strukturplan för Nacka stad maj 2015, s. 19.

UTVECKLAD STRUKTURPLAN

Stadsstruktur

2015-05-17

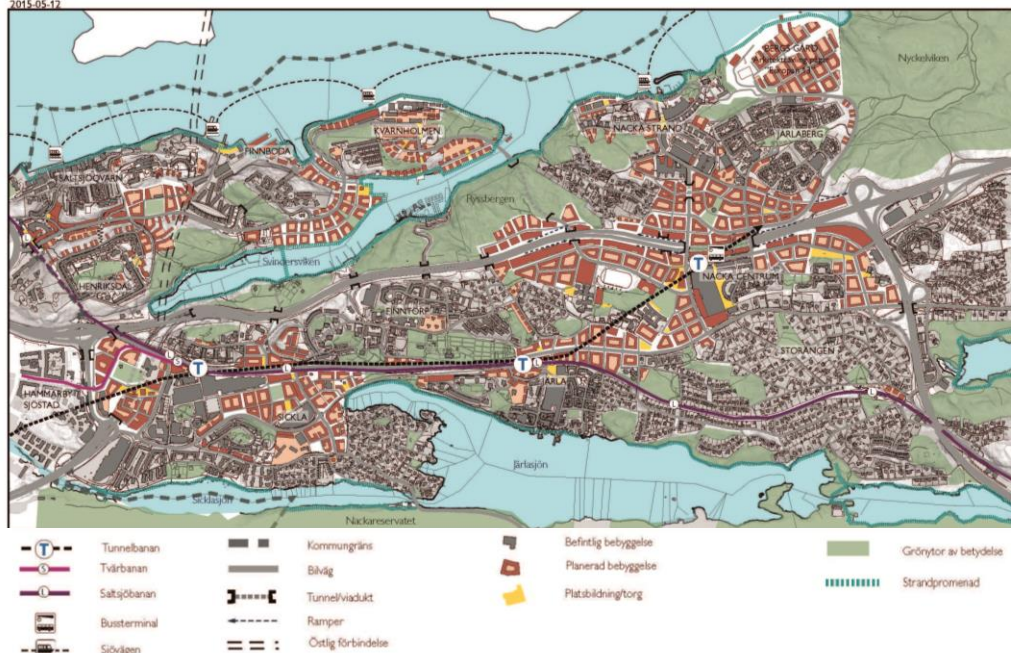


Bild från Nacka kommuns utvecklade strukturplan, s. 13, som visar planerad stadsstruktur i Nacka stad.

2.3 Vision för Nacka stad

Den 3 mars 2014 antog kommunstyrelsen visionen ”Nära och nyskapande” (Visionen).³⁹ Visionen ska vara vägledande när Nacka bygger stad på västra Sicklaön. Arbetet med att ta fram visionen inleddes 2013 och föregicks av ett brett förankringsarbete tillsammans med Nackaborna. Femtusen Nackabor var med och bidrog till visionen om framtidens Nacka stad. Närheten till naturen, en levande och hållbar stad för alla och viljan att tänka långsiktigt och innovativt är viktiga fundament i Visionen. Den antagna visionen för staden i Nacka beslutades med följande exemplifiering.

Nära och nyskapande – vision för Nacka stad

- Här är det nära till allt – mötesplatser, natur och kultur – stadens puls, lugna platser och varandra.
- Här är det enkelt att leva och arbeta – och att gå, cykla och åka kollektivt.
- Här får du möta det oväntade – en mångfald av arkitektur, uttryck och människor – med ett aktivt liv mellan husen.
- Här skapar vi en levande och hållbar stad för alla – där det kuiperade landskapet, vattnet och platsens historia ger staden karaktär.
- Här utvecklar vi staden i samspel med många – tänker nytt, långsiktigt och innovativt.⁴⁰

³⁹ Vision för staden i Nacka, kommunstyrelsens beslut den 3 mars 2014 § 49, dnr KFKS 2013/540-201.

⁴⁰ Ibid.

2.4 Fundamenta – en stadsbyggnadsstrategi för Nacka stad

I början av år 2014 gav kommunstyrelsen planenheten i uppdrag att tillsammans med exploateringsenheten, trafikenheten och stadsarkitekten i Nacka kommun ta fram en stadsbyggnadsidé för Nacka stad. Uppdraget mynnade ut i antagandet, kommunstyrelsebeslut den 2 mars 2015, av vad som kallas Fundamenta.⁴¹ Till grund för Fundamenta ligger strukturplanerna och visionen för Nacka stad.

Dokumentets syfte är att ge en gemensam bild av hur Visionen och strukturplaneringen ska omsättas i praktiken. Fundamenta har sju delar och ska tjäna som ett verktyg för analys och vägledning i planering, gestaltning och byggandet av Nacka stad.

”Fundamenta är grunden för vår syn på den växande staden. Med Fundamenta har vi fastställt begreppet som ska vara grundläggande för stadsbyggande i Nacka stad. Vi vill skapa fysiska förutsättningar för stadsliv. Fundamenta skall alltid styra och vägleda vår utveckling av staden. Typiskt för en stad är det offentliga rummet där alla har rätt att vistas. Typiskt för en stad är ett ständigt flöde av människor. Tillgänglighet och kommunikation är grundläggande för stadens flöden. Stadsliv är mötet mellan bofasta, verksamma och besökare. Möten som är avgörande för stadens utveckling. Det är utifrån vår historia och vår kulturmiljö som människan får ett sammanhang. Staden är en helhet.”⁴²

De sju delarna i Fundamenta är:

1. Sammanhang (flöden & noder)
2. Offentliga rum & mötesplatser
3. Stadsgator
4. Stadsgrönska
5. Kvartersformer
6. Stadens objekt
7. Karaktärsdrag⁴³

Gatunätets utformning lyfts fram som en viktig komponent för stadens struktur och karaktär.

”Gatorna utformas utifrån funktion, innehåll och trafikmängd men också gatans betydelse som ett offentligt rum måste medvetandegöras. Gatunätet präglar områdets struktur och karaktär. I nätet finns huvudgator, lokalgator, trappgränder och gågator. Hur, var och om träd planteras längs gatorna och om

⁴¹ ”Fundamenta”, en stadsbyggnadsstrategi för Nacka stad på västra Sicklaön, kommunstyrelsens beslut den 2 mars 2015 § 28, dnr KFKS 2013/231-219.

⁴² Fundamenta - Grunden för stadsbyggande i Nacka stad, s. 1.

⁴³ Ibid, s. 1.

kantparkering finns påverkar dessa bredd och rumslighet. Lokalgatorna utformas fartdämpande och på de gåendes villkor. Höghastighets- och pendlingscykling kan ges möjlighet utmed huvudgator. Stadsgatan är ett rum i vilket husen bildar väggar. Trädrader förstärker formmässigt det linjära rummet gatan utgör.”⁴⁴

Närheten och tillgängligheten till natur och vatten är ett annat viktigt fundament i skapandet av staden.

”Större grönområden och vatten ramar in Nacka stad. Det gröna i staden ska ha en funktion och ge möjlighet att följa årstidsväxlingarna. System av parker, strandpromenader och sparad natur för rekreation ska bibehållas eller skapas. Men grönska finns också i prydnadsparkar, gårdsmiljöer, på byggnader och längs trädkantade gator. Stadsgatornas alléer ger rumslighet och rörelse. Stadsgrönskans möjligheter för dagvattenhantering, skydd mot vind och hetta, stadsodling och vinterskerud ska utnyttjas. De gröna stråken ska förbindas och ge förutsättningar för biologisk mångfald. Vägen till vattnet ska vara tydlig. Det är nära till naturen.”⁴⁵

Gestaltning och innehåll formar stadens betydelse. Staden ska ses som en helhet.

”Stadsrummens gestaltning och stadens innehåll formar betydelsen. Stadslandskapet ska ses som en helhet. Utformningen är ömsom enbetydlig, ömsom varierad. Det befintliga, det nya och tiden ger tillsammans staden karaktär. Kulturarvet ger perspektiv och identitet. Innovativa former och lösningar ska utmana och premieras i både stor och liten skala. Varje stadsdel och plats ska ha någon karaktärsgivande del, ny eller befintlig. Sammanhängande bebyggelse ska delas upp i mindre och tydliga delar. Miljövänliga lösningar kan ges synliga uttryck. Platsens identitet och individens upplevelse och användande av den ger stadsidealerna. Barnens vistelse ger liv och oväntade rörelser.”⁴⁶

2.5 Tunnelbaneavtalet

Vi har tidigare redogjort för den tunnelbaneöverenskommelse som kommunen träffat med bl.a. staten och Stockholms läns landsting. Centralt för överenskommelsen är att minska bostadsbristen i Stockholmsregionen och därmed främja regionens tillväxt. Att bygga ut kollektivtrafiksystemet anges som en förutsättning för att åstadkomma ett kraftigt bostadsbyggande.⁴⁷ Nacka kommun har, som nämnts ovan, bindande bostadsmål enligt ingångna avtal.

⁴⁴ Ibid, s. 6.

⁴⁵ Ibid, s. 8.

⁴⁶ Ibid, s. 14.

⁴⁷ Tunnelbaneavtalet – Huvudavtalet, s. 1-2, p 1.

2.6 Uppsägning av tomträttsavtalet med Statoil

Den nuvarande markanvändningen har sin grund i det tomträttsavtal som kommunen ingick med Statoil (dåvarande Svenska Esso AB) 1958. Kommunfullmäktige i Nacka beslutade den 23 september 2013 att tomträttsavtalet med Statoil skulle sägas upp för avflytt senast den 31 december 2018.

Bergs gårds placering i den numera centrala regionkärnan, regionens behov av bostäder och den sedan lång tid pågående stadsutvecklingen på västra Sicklaön i kombination med tunnelbaneöverenskommelsen var avgörande skäl för uppsägningen. Vi väljer att nedan citera skälen för uppsägningen från tjänsteskrivelse och kommunfullmäktiges beslut.

”Om Nacka inte säger upp avtalet vid årsskiftet förlängs avtalet på fyrtio år. Eftersom det finns ett regionalt behov av bostäder och då oljeförvaring inte är förenligt med Nackas utveckling av en tät och blandad stad på Sicklaön beslutar kommunfullmäktige att kommunen ska säga upp avtalet.”⁴⁸

”Grunden för Nacka kommun för att säga upp tomträttsavtalet avseende Bergs oljehamn är att området behövs för att tillgodose regionens behov bostäder. Utbyggnaden av tunnelbana till Nacka medför förutsättningar för att bygga bostäder i en tät och blandad stad och lika mycket som området behövs för bostäder, lika olämpligt är det med en oljehamn i den stadsmiljö som Nacka kommun nu skapar.”⁴⁹

”Platsen där Bergs oljehamn idag är belägen ligger direkt i anslutning till det som i RUF 2010 är markerat som central regionkärna. Det är en naturlig utveckling att det området i framtiden också ingår i regionkärnan, vilket också återspeglas i kommunens översiktsplan. Inte minst då en framtida tunnelbanestation vid centrala Nacka och en sammanbyggnad av stadsmiljöerna vid Nacka forum och Nacka strand/Jarlaberg kommer vara inom gångavstånd från platsen. Möjligheten att nyttja platsen för bostadsexploatering måste därmed anses ligga i intresse för hela storstadsregionen.”⁵⁰

2.7 Startpromemorian

Den 12 maj 2015 antog kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott i Nacka kommun startpromemorian för stadsbyggnadsprojekt Bergs gård, Projekt 9238, Sicklaön 13:83 på västra Sicklaön, Nacka kommun.⁵¹

48 Uppsägning av tomträttsavtal avseende Bergs oljehamn, kommunfullmäktige beslut den 23 september 2013 § 182, dnr KFKS 2013/263-256.

49 Uppsägning av tomträttsavtal avseende Bergs oljehamn, tjänsteskrivelse till uppsägningen 2013-08-05, dnr 2013/263-256, s. 3.

50 KF 2013-08-05: tjänsteskrivelse till uppsägningen, s. 3

51 Start-PM för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt Bergs gård, Sicklaön 13:83, västra Sicklaön, kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts beslut den 12 maj 2015 § 87, KFKS 2014/381-214.

Av startpromemorian framgår att projektets övergripande syfte är en del av fullgörandet av stadsbyggnadsstrategierna i kommunens översiktsplan. Bergs gård ingår vidare som en del i Nackas åtagande enligt 2014 års tunnelbaneöverenskommelse att uppföra 13 500 bostäder på västra Sicklaön, varav cirka 2 000 bostäder i Bergs gård. Planarbete för bostäder har inletts på området.⁵²

Kommunen deltar med området Bergs gård i en av världens största arkitekttävlingar European 13⁵³. Bergs gård är en av två svenska tävlingstomter och har temat: ”Nacka from oil to City.” Avsikten är att stadsbyggnadsprojektet ska utformas bland annat utifrån resultatet i arkitekttävlingen. Tävligen avslutas i juni och vinnaren utses efter ett omfattande juryarbete i december 2015.

2.8 Pågående program- och detaljplanarbeten

Nacka arbetar för fullt med att bygga tät och blandad stad på västra Sicklaön. Bilden nedan illustrerar pågående planeringsprojekt för bostäder i Nacka stad till år 2030. Med hänsyn till risken för överklaganden och att en betydande del av marken inte är kommunalt ägd uppgår antalet bostäder till en högre siffra än kommunens åtagande om 13 500 enligt tunnelbaneavtalet.

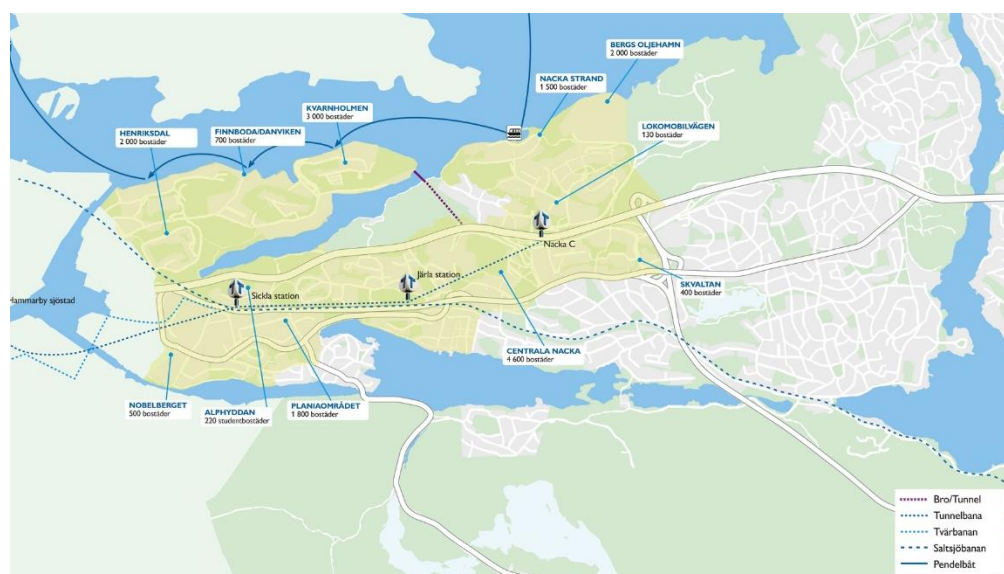


Bild från Nackas utvecklade strukturplan 2015.

52 Ibid, s. 2 ff.

53 <http://www.european-europe.eu/>

För att möta utmaningarna i kommunens mål om att bygga Nacka stad har en ny organisation införts och ett större antal rekryteringar av nya medarbetare har genomförts. Arbete pågår nu med full fart och för närvarande har tre program⁵⁴ inom området antagits och kopplat till dessa program pågår arbete med cirka 40 detaljplaner⁵⁵. Vidare pågår arbete med ytterligare två program⁵⁶ som kommer att innebära start av cirka 16 nya detaljplaner. Utöver dessa planerar kommunen, och har redan startat några av dem, för cirka 32 detaljplaner i Nacka stad utanför programområdena.

Under första halvåret 2015 har kommunen antagit detaljplaner för cirka 2000 bostäder som till största delen ligger på Kvarnholmen och i Nacka Strand. Parallellt med program- och detaljplanearbetet pågår ett antal stora och strategiskt viktiga infrastrukturprojekt. Svindersviksbron som förbinder Kvarnholmen med centrala Nacka och förlängningen av tvärbanan till Sickla⁵⁷ är redan byggstartade och kommer att vara färdigbyggda under 2016 respektive 2017. För tunnelbanan till Nacka pågår arbetet med järnvägsplan och byggstart är planerad till 2018.

Tunnelbanan ska enligt kommunens avtal med staten vara färdigbyggd och klar för trafikstart 2025.

För att få till en bra trafiklösning behöver en bussterminal byggas i anslutning till Värmdöleden (länsväg 222) och tunnelbanestationen vid Nacka Forum. Nacka kommun har ingått ett avtal med Stockholms läns landsting om att dela på finansieringen av en bussterminal och planeringen utgår från att bussterminalen ska stå färdig när tunnelbanan är färdig för att få en integrerad bytespunkt mellan anslutande busstrafik och tunnelbana⁵⁸. Kommunen planerar också för en överdäckning av Värmdöleden där tunnelbanans station Nacka C och bussterminalen planeras ligga, för att knyta ihop och för att skapa en kollektivtrafikknutpunkt.⁵⁹ Med denna investering knyts Nacka Strand, Jarlaberg och Bergs Gård ihop med området runt Nacka Forum och Stadshuset där många kommunala anläggningar för sport och idrott samt gymnasium och andra skolor kommer att placeras.

54 Här avses program enligt plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) 5 kap. 10 §. De program kommunen antagit är: detaljplaneprogram för Centrala Nacka, Program Nacka Strand och Program för detaljplaner Kvarnholmen, Hästholsundet och Östra Gäddviken.

55 För närvarande är 7 av dessa detaljplaner antagna, detaljplanearbete pågår med 4 detaljplaner och det planeras för ytterligare 29 detaljplaner i enlighet med programmen.

56 Planprogram Henriksdal och program Planiaområdet.

57 Detaljplan för tvärbanan antogs av kommunfullmäktige den 16 juni 2011. Kommunfullmäktige i Nacka godkände den 17 juni 2013 ett genomförandeval mellan kommunen och AB Storstockholms Lokaltrafik (SL).

58 Den 1 juli 2014 ingick Stockholms läns landsting, Stockholm stad, Nacka kommun och Värmdö kommun en överenskommelse för en bussterminallösning för ostsektorn, omfattande både en bussterminal vid Slussen i Katarina-berget och en vid Nacka centrum.

3 Avslutning

Människors närområde är centralt för livskvaliteten. Det är där man tillbringar sin lediga tid, där som barnen ska kunna fara runt och leka utan att behöva vara oroliga; det är där vardagen ska fungera. Att bostaden och närområdet ligger nära hjärtat märks i det engagemang som väcks när något önskat planeras eller dyker upp i närheten.

Många människor vill bo nära andra. Staden fortsätter att locka till sig allt fler, både globalt och i Sverige. Det finns påtagliga fördelar av att bo nära; man får tillgång till butiker, caféer, service och kultur, det blir nära till vänner och grannar, man kan välja avskildhet eller puls och gatuliv. I staden finns gemenskap och mångfald.

För att en stad ska bli levande och trivsamt måste den rymma flera funktioner. Bostäder måste varvas med arbetsplatser, så att inte hela stadsdelar släcks ner för att människor åker hem till sina familjer i sovstäderna utanför. Det är viktigt att de olika funktionerna hänger ihop och varken avgränsas av långa avstånd eller andra barriärer. Tanken på en promenadstad är populär. I en modern stad ska man kunna ta sig runt till fots bland butiker, bostäder, arbetsplatser, nöjen och service.

Det finns en tydlig efterfrågan på att bo i en tät och blandad stadsmiljö. Många fler vill bo i en sammanhängande stadsmiljö än vad det finns tillgängliga bostäder. Det gäller särskilt i Stockholmsområdet där många människor står i kö för att få bo i myllrande stad. Vi vet också att många vill bo nära vatten; så nära som möjligt. Vattnets attraktionskraft är utomordentligt stark. Det är en av Stockholms och Nackas mest påtagliga fördelar.

Under århundraden var vattenvägen från Stockholm via Nacka ut i Östersjön en central del av Stockholms infrastruktur. När jordbrukssamhället förvandlades till industrisamhälle fick närheten till vattnet en annan betydelse. Längs Nackas kust växte en mängd industrier upp. Som ett led i detta fick Bergs gård ge plats åt Bergs oljehamn. När nu industrin försvunnit från innerstaden ligger oljehamnen kvar som en rest från en tid som varit.

Vattnet har fått en annan roll i staden. Nu växer nya attraktiva boenden fram i anslutning till Stockholms vatten. Inhägnade och nedsmutsade industriområden ger plats åt hållbara stadsdelar. Bostadsområden byggs miljövänligt och är internationella föredömen.

När staden nu förändrats och Nacka mer och mer blir en del av innerstaden är Nackas kust oerhört värdefull för många invånare i både Nacka och Stockholm. Gamla otillgängliga industrihamnar blir nya tillgängliga kajer, platser som sjuder av folkliv. Skeppsbron, Stadsgården och kajerna vid Saltsjökvärn, Finnboda, Kvarnholmen och Nacka strand har förvandlats eller är på väg att omvandlas till

ett sammanhängande och levande gångstråk. Efter att oljeverksamheten vid Bergs gård upphört kommer det vara möjligt att gå utmed stranden från Stockholms city till Nyckelvikens naturreservat.

Vattnet återgår till att bli en viktig del i människors vardagsresor. Snabba och bekväma båtförbindelser binder ihop de framväxande stadsdelarna på västra Sicklaöns norra kust med Stockholms city, Djurgården och Lidingö. I takt med att staden växer blir vattenvägen allt mer viktig. Bergs gårds unika läge skulle göra det möjligt för många fler att använda vattnet för pendling och utflykter.

När staden växer längs med vattnet skapas värden för miljö, hälsa och livskvalitet. Dessutom skapas också ekonomiska värden som möjliggör nödvändiga investeringar i bostäder och infrastruktur.

Den täta och blandade staden är också resurseffektiv och bra för miljön. Infrastruktur kan användas mycket mera effektivt. Det krävs mindre energi för uppvärmning. Det är möjligt att gå eller cykla, vilket minskar behovet av att använda bil. Service och handel koncentreras på mindre yta. Mötesplatserna blir fler.

I den vision för Nacka stad som det råder bred enighet om bland både politiker och medborgare, kombineras dessa värden. Planen är att bygga en sammanhängande stad som sträcker sig ner till vattnet. En promenadstad med goda kommunikationer, både på land och vatten. Viktiga värden som medborgarna lyfte fram i framtagandet av visionen för Nacka stad var närheten till naturen och vattnet; värden som starkt bidrar till kommunens attraktivitet.

Visionen för Nacka stad utgör grunden för kommunens stadsutveckling och beskriver hur den täta staden ska utvecklas. En stad med puls såväl som lugn, närhet till natur och till vatten. En levande och hållbar stad. En stad som utvecklas i takt med tiden med utgångspunkt i platsens historia. Visionen antogs i full politisk enighet.

Samtidigt som utbyggnaden av tunnelbanan är en förutsättning för bostadsbyggandet är bostadsbyggandet en förutsättning för tunnelbanan. Båda är i sin tur också en förutsättning för medborgarnas förtroende för våra politiska institutioner, Kommunfullmäktige, landstingsfullmäktige och riksdag. I en opinionsundersökning gjord av Opinion Stockholm i september 2013 framkom att bostadspolitikerna är den fråga där invånarna i Storstockholm har lägst förtroende för den förda politiken.⁶⁰

Mot denna bakgrund är det naturligt att breda politiska överenskommelser om utbyggd tunnelbana och stora ambitioner för stadsutveckling får starkt stöd hos

⁶⁰ <http://opinionstockholm.se/bostadspolitikerna-far-svagast-fortroende/>

medborgarna. När medborgarna också har möjlighet att aktivt delta i utvecklingen av sitt närområde är responsen mycket positiv. Enligt Statistiska Centralbyråns medborgarundersökning⁶¹ är en stor majoritet av Nackaborna positiva till förtätning av staden på västra Sicklaön och enligt en undersökning gjord av Stockholms läns landsting är 79 procent av Nackaborna positiva till en utbyggd tunnelbana.⁶²

Precis som stadsutvecklingen i stort har brett stöd råder det stor enighet för bostadsbyggande i Bergs gård. Omvandlingen av Bergs gård från industri till en levande stadsdel följer inte bara en naturlig utveckling av stadens expansion utan också den vision som finns för hela Nacka stad.

⁶¹ SCB, Medborgarundersökning för Nacka kommun 2014.

⁶² http://www.sll.se/Global/Verksamhet/Kollektivtrafik/Aktuella%20projekt/Nya%20tunnelbanan/Kungstradgarden-Nacka/nollmatning_tunnelbana_till_nacka.pdf

4 Käll- och litteraturförteckning

Offentligt tryck

Utredningen om utbyggnad av tunnelbanan och ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län, delrapport från 2013 års Stockholmsförhandling, (N 2013:01).

En nationell strategi för regional tillväxt och attraktionskraft 2015–2020, bilaga till beslut IV 2 vid regeringssammanträde den 9 juli 2015, N2015/5297/RT.

Fundamenta – Grunden för stadsbyggande i Nacka stad (Fundamenta 2015)

Fysisk planering och bostadsförsörjningsfrågor på regional nivå (SOU 2015:59)

Hållbar framtid i Nacka, översiktsplan för Nacka kommun, antagen av kommunfullmäktige den 11 juni 2012.

Kommittédirektiv, Utbyggnad av tunnelbanan och ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län, dir 2013:22.

Nacka översiktsplan 2002, antagen av kommunfullmäktige 2002-10-14.

Outnyttjade detaljplaner för bostäder, Lägesbild i 13 av länets kommuner i mars 2014, rapport 2014:7, Länsstyrelsen i Stockholm.

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, Så blir vi Europas mest attraktiva storstadsregion, RUF 2010.

Stockholmsregionens framtida tillväxtarbete, Länsstyrelsen i Stockholms län, 2011.

SOU 2015:59 En ny regional planering – ökad samordning och bättre bostadsförsörjning, betänkande av Bostadsplaneringskommittén Stockholm 2015.

Utbyggd tunnelbana för fler bostäder, delrapport från 2013 års Stockholmsförhandling, (N 2013:01).

Utbyggnad av tunnelbanan och ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län, kommittédirektiv 2013:22.

Utvecklad strukturplan för Nacka stad maj 2015, Nacka kommun.

Vision för Sverige 2025, Boverket november 2012, upplaga 1.

Övergripande strukturplan för västra Sicklaön, februari 2014, Nacka kommun.

Beslut, tjänsteskrivelser m.m. Nacka kommun

Aktualitetsprövning av översiktsplanen ”Hållbar framtid i Nacka”, tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen den 2015-05-13, rev 2015-05-29, KFKS 2015/362-219.

Kommunfullmäktige i Nacka beslut den 11 juni 2012 § 139, Hållbar framtid i Nacka, översiktsplan för Nacka kommun 37, 42-44, KFKS 2009/336-212.

Kommunfullmäktige i Nacka beslut den 23 september 2013 § 182, Uppsägning av tomträttsavtal avseende Bergs oljehamn, KFKS 2013/263-256.

Kommunstyrelsen i Nacka den 13 januari 2014 § 10, Strukturplan för västra Sicklaön, KFKS 2013/231-219.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott i Nacka beslut den 29 april 2014 § 101, Uppdrag att inleda planarbete för bostäder på fastigheten Sicklaön 13:83, Bergs oljehamn, KFKS 2014/381-214.

Kommunstyrelsen den 2 mars 2015 § 28, ”Fundamenta”, en stadsbyggnadsstrategi för Nacka stad på västra Sicklaön, KFKS 2013/231-219

Kommunstyrelsen i Nacka den 3 mars 2014 § 49, Vision för staden i Nacka, KFKS 2013/540-201.

Kommunstyrelsen i Nacka den 13 april 2015 § 116, KFKS 2015/167-219.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott i Nacka beslut den 12 maj 2015 § 87, Start-PM för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt Bergs gård, Sicklaön 13:83, västra Sicklaön, KFKS 2014/381-214.

Kommunstyrelsen i Nacka den 26 maj 2015 § 104, Inriktningsbeslut för fortsatt planering av tunnelbana till Nacka avseende placering av entréer, arbetstunnlar och etableringsytor, KFKS 2014/1027-214.

Kommunstyrelsen i Nacka den 15 juni 2015 § 176, Utvecklad strukturplan för Nacka stad, KFKS 2013/231-219.

Kommunstyrelsen i Nacka den 15 juni 2015 § 174, Aktualitetsprövning av översiktsplanen ”Hållbar framtid i Nacka”, KFKS 2015/362-219.

Kommunstyrelsen i Nacka den 15 juni 2015 § 174, Inriktningsbeslut för fortsatt planering av tunnelbana till Nacka avseende placering av entréer, arbetstunnlar och etableringsytor, KFKS 2014/1227-214.

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Bergs gård, Projekt 9238, Sicklaön 13:83, Nacka kommun, 2015-03-27, KFKS 2014/381-214.

Uppföljning av översiktsplanens strategier 2015, tjänsteskrivelse den 9 mars 2015, KFKS 2015/167-219.

Uppsägning av tomträttsavtal avseende Bergs oljehamn, tjänsteskrivelse till uppsägningen 2013-08-05, KFKS 2013/263-256.

Utvecklad strukturplan för Nacka stad, tjänsteskrivelse 2015-05-12, KFKS 2013/231-219.

Elektroniska källor

<http://www.trf.sll.se/Statistik/Demografi-och-prognoser/Migration-och-demografi/>

<http://www.euopan-europe.eu/>

[http://www.sll.se/Global/Verksamhet/Kollektivtrafik/Aktuella%20projekt/Nya%20tunnelbanan/Kungstradgarden-Nacka/nollmatning tunnelbana till nacka.pdf](http://www.sll.se/Global/Verksamhet/Kollektivtrafik/Aktuella%20projekt/Nya%20tunnelbanan/Kungstradgarden-Nacka/nollmatning_tunnelbana_till_nacka.pdf)

<http://opinionstockholm.se/bostadspolitiken-far-svagast-fortroende/>

Litteratur

Nilsson, Åke, Befolkningsprognos för Sverige 2011–2040, PM 2011-09-26.

Övrigt

2013 års Stockholmsförhandling 2014-01-07, Huvudavtal, Avtal om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling.

2013 års Stockholmsförhandling 2014-01-07, Delprojektavtal, Avtal om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling. Tunnelbana till Nacka och Gullmarsplan/Söderort.

Överenskommelse om finansiering av bussterminallösning för Ostsektorn, Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Nacka kommun och Värmdö Kommun, den 1 juli 2014.

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*



POSTADRESS

Nacka kommun, 131 81 Nacka

BESÖKSADRESS

Stadshuset, Granitvägen 15

TELEFON

08-718 80 00

E-POST

info@nacka.se

SMS

716 80

WEBB

www.nacka.se

ORG.NUMMER

212000-0167