

2017-12-20

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2017/1109

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Detaljplaneprogram för Bergs gård

Yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar förslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 20 december 2017.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 54 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Programförslaget föreslår en stadsdel med cirka 2000 bostäder. Bergs gård är en viktig del i Nackas övergripande plan att bygga tät och blandad stad på västra Sicklaön längs tunnelbanans nya sträckning till centrala Nacka. En ny stadsdel i Bergs gård är en naturligt lämplig utveckling av Nacka stad, bland annat med hänsyn till områdets utmärkta läge cirka 700 meter från föreslagen tunnelbaneentré. Tillkommande bebyggelse placeras i huvudsak på ianspråktagen mark. Befintliga värdefulla naturlandskap tas tillvara och utvecklas bland annat genom att varsamma rekreationsåtgärder genomförs. Nya kopplingar i form av gator och nya byggnader integrerar den nya bebyggelsen med Nacka stad och gör Nyckelviken och Saltsjön mer tillgängliga. Det är av stor vikt att detaljplaneprogrammet för Bergs gård kan färdigställas under 2018.

Ärendet

Kommunstyrelsen har fått förslaget till detaljplaneprogram för Bergs gård på remiss. I tjänsteskrivelsen och förslaget till yttrande behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för, det vill säga översiktliga planer och strategiska dokument, bostadsförsörjning och arbetsplatser, välfärdsfastigheter, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare i för ärendet relevanta delar. Däremot behandlas inte byggnaders gestaltning, miljöfrågor och teknisk försörjning.

Programförslagets syfte är att möjliggöra för en tät och blandad bebyggelse med cirka 2000 bostäder i Bergs gård. Området ingår i tunnelbaneavtalet där kommunen har åtagit sig att i utbyte mot tunnelbana uppföra 13 500 bostäder på västra Sicklaön. Bebyggelse placeras i huvudsak på ianspråktagen mark. Befintliga värdefulla naturlandskap tas tillvara och utvecklas 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.

Programförslaget 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.

Här är programhandlingen som yttrandet avser:

https://infobank.nacka.se/ext/Bo_Bygga/stadsbyggnadsprojekt/Bergs%20g%C3%A5rd/Samr%C3%A5d/Detaljplaneprogram.pdf

Uppfyllande mål, översiktliga planer och strategiska dokument

En ny stadsdel i Bergs gård väntas ge ett betydande bidrag till kommunens mål om 20 000 bostäder, varav 13 500 på västra Sicklaön, till och med 2030. Bergs gård väntas inom samma tidshorisont, även bidra till målet om 15 000 nya arbetsplatser, varav 10 000 på västra Sicklaön. Samrådsförslaget över Bergs gård överensstämmer med översiktsplanen och den utvecklade strukturplanen för Nacka stad. Planområdet ligger öster om det av kommunstyrelsen antagna programmet för Nacka strand. Tunnelbanan till Nacka planeras få en entré ca 700 meter från planområdet.

Välfärdsfastigheter

Inom Bergs gård föreslås två förskolor. Förskoleverksamheterna bedöms, utöver de planerade gårdarna, kunna nyttja omgivande park och natur för lek och rekreation. I Jarlaberg ligger en befintlig grundskola, Jarlabergsskolan, inom cirka 300 meters gångavstånd. Området kommer att inrymma ytor för spontanidrott samt anläggningar och lokaler för sportaktiviteter.

Tidplan

Detaljplaneprogrammet för Bergs gård avses färdigställas år 2018. Efter programarbetet inleds arbetet 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. En avgörande förutsättning för den planerade bostadsbebyggelsen på Bergs gård är att den nuvarande markanvändningen upphör. Utgången i rättsprocessen påverkar i allra högsta grad tiden för uppförande av bebyggelse inom planområdet. Om rättsprocessen går

kommunens väg är ekonomiska faktorer, marksaneringsarbete och en eventuell etappvis avveckling av depåverksamheten styrande för när bebyggelse kan uppföras.

Ekonomiska konsekvenser

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.

Bergs gård utgör en knapp tredjedel av den kommunala marken i Nacka stad. Utvecklingen av Bergs gård utgör en betydande del av den totala exploateringsekonomi för Nacka stad. Den kommunala marken är särskilt betydelsefull för kommunens förutsättningar att skapa en stad med ett varierat utbud av bostäder och verksamheter. Här finns stora möjligheter att tillskapa en blandning av upplåtelseformer och därigenom bidra till kommunens inriktning om att en tredjedel av den kommunala marken som planeras för bostadsbebyggelse ska upplåtas som hyresrätter.

Konsekvenser för barn

Bergs gård bedöms kunna planeras för bra lek- och vistelsemöjligheter både i parker samt i angränsande Nyckelviken och Jarlabergsparken. Bostadshusens gårdar bedöms bli trygga samt få en tydlig skillnad mellan privata och offentliga ytor, vilket anses vara positivt för barn. Utformning av bebyggelsen ska anpassas 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. Förskoleverksamheterna bedöms kunna nyttja omgivande park och natur för lek och rekreation. 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.

Bilagor

Bilaga 1 Förslag till yttrande

Andreas Totschnig
Enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Henrik Svensson
Översiktsplanerare
Enheten för strategisk stadsutveckling