

Kommunstyrelsen

Upphåll i programarbete för Bergs gård på västra Sicklaön

Informationsärende

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande. Kommunstyrelsen noterar informationen om programarbetet för Bergs gård på västra Sicklaön till protokollet. Med den noteringen bedömer kommunstyrelsen att de programhandlingar som har tagits fram är fullt tillräckliga att utgå ifrån vid ett eventuellt antagande av programmet och underlag för planläggning efter 2030, förutsatt att inga väsentliga förändringar sker.

Sammanfattning

Programarbetet för Bergs gård syftar till att vägleda områdets framtida utveckling gällande markanvändning, bebyggelseutformning, trafikföring och hantering av riksintressen, natur- och kulturhistoriska värden samt visa kommunens övergripande vision för området.

Parallellt med programarbetet pågick inledningsvis en rättsprocess mellan markägaren Nacka kommun och tomträttsinnehavaren Circle K som driver nuvarande depåverksamhet. Processen rörde uppsägning av tomträttsavtalet och slutade med förlikning som innebär att kommunen får åtkomst till marken 2037. Programmet hade varit på samråd relativt kort innan förlikningen nåddes under våren 2018. Efter förlikningen vidareutvecklades inte programförslaget eftersom en paus i planeringsarbetet på mer än tio år innebär att betydelsefulla planeringsförutsättningar kan ändras.

Programområdet utgörs i huvudsak av befintlig depåfastighet norr om Jarlaberg. Depån ligger på en cirka 60 meter hög bergknalle som skjuter ut i Saltsjön. Området ingår i riksintresset för kulturmiljövård för Nackas norra kust. Programmet föreslår cirka 2000 nya bostäder på kommunal mark. Bebyggelse placeras i huvudsak på ianspråktagen mark. Planerad bebyggelse integrerar det nya området med Nacka stad och gör Nyckelviken och Saltsjön mer tillgängliga. Det centrala motivet för bebyggelsens struktur och karaktär är dess samspel och följsamhet med det dramatiska berglandskapet. Biltrafik begränsas och gator föreslås till stor del vara lugna, trånga och grönskande i syfte att skapa höga vistelsevärden för fotgängare.

Programmet var på samråd mellan den 13 november 2017 – 12 januari 2018.



Till följd av den planeringspaus som förlikningen innebar har programförslaget inte utvecklats efter samrådet. En lista över planeringsfrågor som behöver hanteras i kommande planering har tagits fram. Resultatet av samrådet samt ett fåtal studier som inleddes kort in på samrådet – trafikutredning, lokalklimatstudie och studie av förskolor – har beaktats i framtagandet av listan. Listan sammanfattar frågor som behöver hanteras för området som helhet innan det sannolikt delas upp i flera detaljplaner samt frågor som ska hanteras inom respektive detaljplan.

Sammantaget finns det skäl att avvakta det formella antagandet av detaljplanprogrammet. De programhandlingar som har tagits fram bedöms vara fullt tillräckliga att utgå ifrån vid ett antagande av programmet och underlag för planläggning efter 2030, förutsatt att inga väsentliga förändringar sker.

Ärendet

Programområdet omfattar i huvudsak fastigheten Sicklaön13:83 med befintlig oljedepåverksamhet samt ytor längs Skönviksvägen där byggnader idag inte kan uppföras på grund av farligt gods transporter. Programförslaget utgår från översiktsplanens strategi om tät och blandad stadsbebyggelse på västra Sicklaön och tunnelbana till Nacka, visionen för Nacka stad "Nära och Nyskapande", stadsbyggnadsstrategin Fundamenta och andra strategiska styrdokument. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 12 maj 2015, § 87, att anta startpromemoria för programmet.

Programförslaget

Ett förslag till detaljplaneprogram för Bergs gård har tagits fram i syfte att vägleda områdets framtida utveckling gällande markanvändning, bebyggelseutformning, trafikföreläggning och hantering av natur- och kulturhistoriska värden samt visa kommunens övergripande vision för området. Programförslaget föreslår tät och blandad bebyggelse med cirka 2000 bostäder i området. Bebyggelse placeras i huvudsak på ianspråktagen mark. Befintligt värdefullt naturlandskap tas tillvara och utvecklas bland annat genom att varsamma åtgärder som ökar rekreativvärden förslås. Planerad bebyggelse integrerar det nya området med Nacka stad och gör Nyckelviken och Saltsjön mer tillgängliga. Nyckelviken föreslås tillgängliggöras genom ny pendelbåtsstation, nya stigar och ny busshållplats. Föreslagna målpunkter som exempelvis ett sport- och fritidscenter vid Skönviksvägen och inbjudande stadsrum med vattenutsikt öppnar upp området för övriga Nacka.

Bergs gård omfattas av riksintresse för kulturmiljömiljövården för Nackas norra kust, vilket är en viktig förutsättning för föreslagna bebyggelseutformning. Det centrala motivet för bebyggelsens struktur och karaktär är dess samspel och följsamhet med det dramatiska berglandskapet. Bebyggelse placeras och utformas för att ge intryck av att klättra upp för berget. Byggnadernas material och färger anknyter till landskapets karaktär, platsens industrihistoria och Jarlaberg.

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



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

Bebyggelseförslaget är relativt detaljerat i syfte att visa hur en stor mängd bostäder kan formas till en attraktiv miljö med särskilt hänsyn till områdets kuperade terräng och riksintresset för kulturmiljön.

Programsamråd

Samråd pågick under tiden 13 november 2017 – 12 januari 2018. Vid samrådet hade närboende och andra berörda möjlighet att ge synpunkter på förslaget och kommunen kunde hämta in mer kunskap.

Ett öppet hus med samrådsmöte hölls i Nacka Stadshus. Till mötet kom cirka 30 personer. Vid samrådsmötet fanns kommunens tjänstemän från olika sakområden representerade för att berätta om programmet och svara på frågor samt ta del av besökarnas synpunkter. En fysisk modell och en digital 3D-modell hjälpte till att visa programförslaget vid mötet.

Under samrådet inkom cirka 15 synpunkter från myndigheter, kommunala nämnder och intresseorganisationer och cirka 20 synpunkter från närboende. En inlämnad synpunkt åtföljdes av en protestlista med 221 namnunderskrifter och två synpunkter åtföljdes av medborgarförslag. Endast en synpunkt har lämnats av boende utanför Jarlaberg och en betydande majoritet av inlämnade synpunkter kommer från boende i direkt anslutning till planerade byggnader. Synpunkterna har sammanställts i en samrådsredogörelse.

De viktigaste och största antalet samrådssynpunkter från myndigheter och remissinstanser berörde:

- Intresseavvägning mellan nuvarande markanvändning som bränsledepå och planerad användning som bostäder och verksamheter.
- Att det är positivt på att exploatering sker främst på ianspråktagen mark och att bebyggelsen anpassas väl till platsens natur- och kulturvärden.
- Att strandskydd ska respekteras och att konsekvenser för Nyckelviken ska studeras.
- Att markföroreningar och geotekniska förhållanden behöver utredas.
- Att dagvattenutredningen behöver bearbetas. Bland annat behöver markföroreningsutredning beaktas och driftsperspektiv ses över.
- Att påverkan på riksintresse farled behöver utredas, exempelvis påseglingsrisk.

De viktigaste och största antalet samrådssynpunkter från närboende rörde:

- Övervägande positiva synpunkter kring att depå omvandlas till föreslagen markanvändning.
- Påverkan på befintliga bostäder i Jarlaberg vad gäller utsikt, integritetsstörningar samt sol- och skuggförhållanden. Påverkan på Jarlabergsområdets bebyggelsekaraktär som planerades med utgångspunkt i en Toskansk by.
- Oro för ökade störningar från trafik kring och genom Jarlaberg och att Nyckelviken påverkas negativt på grund av ökat besöksstryck.
- Tveksamheter kring trafikföring kring förskola öster om Jarlaberg liksom dess lokalisering och utformning.



Ändring av programförslag efter samråd

Efter samrådet nådde Nacka kommun och Circle K förlikning i rättsprocess angående uppsägning av tomträttsavtal, vilket resulterade i att Circle Ks tomträtt upphör först den 31 december 2036. Efter förlikningen vidareutvecklades inte programförslaget eftersom en paus i planeringsarbetet på mer än tio år kan innebära att planeringsförutsättningar ändras och att nuvarande programförslag behöver omarbetas.

En lista över planeringsfrågor som behöver hanteras i kommande planering har tagits fram. Resultatet av samrådet samt ett fåtal studier som inleddes kort inpå samrådet – trafikutredning, lokalklimatstudie och studie av förskolor, har beaktats i framtagandet av listan. Listan sammanfattar frågor som behöver hanteras för området som helhet innan det sannolikt delas upp i flera detaljplaner samt frågor som ska hanteras inom respektive detaljplan.

Innan förlikning nåddes studerades kvarteret öster om Jarlaberg med förskola bland annat på grund av inkomna samrådssynpunkter. Kvarteret, liksom förskolan, och trafiklösningen för förskolan finns med i listan över planeringsfrågor som behöver hanteras i kommande planering har utvecklats i programhandlingen. Ställningstagande till antal förskolor i området som helhet sker i samband med planläggning. Samrådssynpunkter har resulterat i enstaka förtydliganden och korrigeringar av fel i programhandlingen.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Bebyggelsen som föreslås inom planområdet är tät och byggnader är vända mot gator och torg vilket innebär att det finns trygghetsskapande ”ögon på trottoaren”. I stora delar av området planeras för publika lokaler och inbjudande offentliga rum för social samvaro, vilket tillsammans med området stora mängd bostäder bör resultera i att området befolkas i stor utsträckning från tidig morgon till sen kväll. De bevarade bergknallarna i området bedöms vara relativt trygga på grund av visuell kontakt med närliggande byggnader. Området närmast vattnet med strandpromenad och bryggor kommer ligga nästintill helt utom synhåll för planerade bostäder och bedöms därför utgöra de minst trygga delarna av området. Pendelbåtsbryggan och hissförbindelsen till bebyggelsen avses tryggas genom belysning, men vad beträffar landskapsrummen i övrigt är avsikten att belysa dem mycket sparsmakat för att tillvarata deras naturliga karaktär till skillnad från de i övrigt upplysta stadsmiljöerna.

Tidplan

På grund av förlikningen i tomträttsvist mellan Nacka och Circle K, som nåddes under pågående programarbete, får kommunen markåtkomst först 2037. Planeringsarbetet behöver därför pausas i mer än tio år. Det innebär att planeringsförutsättningar kan komma att ändras. Av det skälet vidareutvecklades inte programförslaget efter samrådet som skedde relativt kort innan förlikningen. Sammantaget finns det skäl att avvakta det formella antagandet av detaljplanprogrammet. De programhandlingar som har tagits fram bedöms vara fullt tillräckliga att utgå ifrån vid ett antagande av programmet och underlag för planläggning efter 2030, förutsatt att inga väsentliga förändringar sker.

Flera planeringsfrågor behöver hanteras för området som helhet innan området delas in i flera detaljplaner. Planeringsarbete bedöms kunna upptas cirka år 2033 och avslutas cirka år 2040. Bebyggelse bedöms kunna uppföras cirka 2037–2047.

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

Ekonomiska konsekvenser

Principen inom programområdet är att kostnader för samtliga för programmet nödvändiga infrastrukturåtgärder och andra åtgärder avseende allmänna anläggningar inom och i anslutning till programområdet ska finansieras av tillkommande bebyggelse och intäkter från markförsäljning av kommunal mark. En ersättning som avser medfinansiering för utbyggnad av tunnelbanan till Nacka kommer också att tas ut av alla byggaktörer på Västra Sicklaön.

Konsekvenser för barn

Området bedöms kunna innehålla bra lek- och vistelsemöjligheter både i Bergs gårds framtida parker och i närliggande Nyckelviken och Jarlabergsparken. Utöver det kan gårdarna till bostadshusen bli trygga samt få en tydlig skillnad mellan privat och offentligt, vilket bedöms positivt för barn. Utförd lokalklimatstudie visar att kvartersbebyggelsen kan anpassas för att ge i huvudsak god vindkomfort på friytor, vilket är positivt för lek, men att potential finns att förbättra solförhållanden på en del friytor. 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 såsom befintlig grundskola, planerade förskolor och möjlig kommersiell service bedöms ligga inom gångavstånd och kan nås via trygga gång- och cykelvägar.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Samrådsredogörelse för program
- Sammanställning av programarbetet för Bergs gård fram till 20-03-27.

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

Susanne Werlinder
Planchef
Planenheten

Emma Castberg
gruppchef Nacka stad
Planenheten

Översikt Bergs gård, kommunala beslut och programområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM, program antagande	2015-05-12	KSSU	
✓	Programsamråd	2017-11-27 – 2018-01-15	Planchef	MSN

