



SAMMANSTÄLLNING AV PROGRAMARBETET FÖR
BERGS GÅRD
FRAM TILL 2020-03-27



BERGS GÅRD - DÄR STADEN MÖTER SALTSJÖN OCH NYCKELVIKEN

Bebyggelsen mellan Stockholm och Nacka växer mer och mer samman. År 2030 har västra Sicklaön blivit en del av innerstaden. Då har vi också fått en tätare stadsbebyggelse med nya bostäder och arbetsplatser 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.

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
Samråd	12

MÅL, VISION & STRATEGIER 14

Vision för Bergs gård	14
Projekt mål för Bergs gård	15

PROGRAMFÖRSLAG 16

Projektet i korthet	17
Markanvändning	20
Stråk och kopplingar	21
Övergripande gestaltningsmotiv	23
Principer för bebyggelse	26
Lokalklimat och dagsljus	31
Avfallshantering	31
Energiförsörjning	31
Trafik	32
Dagvattenhantering	34
Stadsrum och landskapsrum	35

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 40

Programområde	40
Riksintresse kulturmiljövård	40
Riksintresse sjöfart	40
Strandskydd	40
Regionalt perspektiv	40
Översiktsplan	41
Kust-, kulturmiljö- och grönstrukturprogram	41
Gällande planer	41
Markägoförhållanden	41

Geotekniska förhållanden	42
Vatten	42
Trafik	43
Natur	44
Stadsbild och landskapsbild	45
Kulturhistoriskt värdefull miljö	46
Vind	47
Service	47
Tillgänglighet, trygghet och hälsa	47
Risk och säkerhet	47
Teknik	48

PROGRAMFÖRSLAGETS KONSEKVENSER 50

Natur	50
Upphävande av strandskydd	51
Geotekniska förhållanden	51
Vatten	51
Trafik	52
Stadsbild och landskapsbild	52
Kulturhistoriskt värdefull miljö	53
Service	53
Tillgänglighet, trygghet och hälsa	53
Barnkonsekvenser	54
Störningar och risker	54
Hållbarhet – hushållning med resurser	55
Närliggande bostäder	56

GENOMFÖRANDE 58

Tidplan	58
Preliminär etappindelning	58
Behov av utredningar	59
Huvudmannaskap	59
Exploateringskostnader	60
Fastighetsrättsliga frågor	60
Avtal	60
Risk	60
Organisation	61

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplaneprogrammet är att ta ett helhetsgrepp över området Bergs gård och visa kommunens övergripande vision för området. I programhandlingen beskrivs även planeringsförutsättningar och konsekvenser av programmet. Programmet är inte juridisk bindande. Programmet kommer att ligga som underlag till vidare planering och 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 planerad tunnelbana och med cykelavstånd till centrala Stockholm. Området ligger dessutom naturskönt intill Saltsjön och Nyckelviken med en fantastisk utsikt över Stockholms inlopp. Vidare syftar den regionala planeringen till att Nacka stad växer ihop med Stockholms innerstad. Utvecklingen av Bergs gård är betydelsefull både lokalt och regionalt ur stadsutvecklingssynpunkt.

Den befintliga oljedepån ligger idag för centralt. När oljedepån uppfördes 1958 låg depån 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 tunga transporter farligt gods till och från verksamhetsområdet. Dessutom orsakar transporter, buller- och luktproblem och barriäreffekter. Depån utgör således ett hinder för hållbar och attraktiv stadsutveckling inom ett influensområde som är påtagligt större än depån.

En avgörande förutsättning för den planerade bostadsbebyggelsen på Bergs gård är att den nuvarande depåverksamhet upphör. Depåverksamhet drivs av Circle K som har tomträtt för fastigheten med depån. Under våren 2018 förlikades markägaren Nacka kommun och Circle K i rättprocess angående uppsägning av tomträttsavtalet. Förlikningen innebär att kommunen får åtkomst till marken 2037. Programmet hade varit på samråd reellt kort innan förlikningen nåddes. Då förlikningen innebär ett avbrott i planeringen i mer än tio år bedömdes vidare utveckling av programförslaget olämpligt. Det viktigaste arbetet som har utförts efter samråd är sammanställning av en lista av planeringsfrågor som behöver hanteras när arbetet upptas igen. Inkomna samrådssynpunkter har beaktats vid formuleringen den listan. Planeringspausen på mer än tio år medför även risk för att planeringsförutsättningar ändras. Det skulle kunna påverka utformning av bebyggelse grundligt.

Programmet var på samråd mellan den 13 november 2017 – 12 januari 2018. Ett samrådsmöte med öppet hus hölls för allmänheten i Nacka stadshus. Under samrådet inkom cirka 35 synpunkter från bland annat myndigheter och närboende. Synpunkterna har sammanställts i en samrådsredogörelse

PROGRAMFÖRSLAGET

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 föreslås. Planerad bebyggelse integrerar det nya området

med Nacka stad och gör Nyckelviken och Saltsjön mer tillgängliga. Nyckelviken avses tillgängliggöras genom ny pendelbåtsstation, nya stigar och ny busshållplats. Föreslagna målpunkter som exempelvis ett sport- och fritidscenter vid Skönviksvägen och inbjudande stadsrum med vattenutsikt öppnar upp området för övriga Nacka.

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

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

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

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

TIDPLAN

Efter programarbetet kommer arbete med att ta fram detaljplaner med juridisk bindande plankartor inledas. Området planeras att delas in i cirka tre detaljplaner som genomförs etappvis. Efter detaljplanering kan bygglov medges och bebyggelse uppföras.

På grund av förlikningen i tomträttstvist 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 en hög risk att planeringsförutsättningar kan komma att ändras. Av det skälet vidareutvecklades inte programförslaget efter samrådet som skedde relativt kort innan förlikningen. Programarbetet har därför även inte antagits utan har sammanställts i denna handling. Flera planeringsfrågor behöver hanteras för området som helhet innan området delas in i flera detaljplaner. Bebyggelse skulle kunna uppföras först 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.

Bild till höger visar en illustrationsplan över programförslaget. Programområdet markeras med orange streckad linje. Gräns till Nyckelvikens naturreservat markeras med grön linje. Planerade busshållplatser markeras med röda cirklar.



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 juridiskt bindande detaljplaner 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. Start-pm antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 12 maj 2015. Planarbetet har sedan dess utrett områdets planeringsförutsättningar och tagit fram det här programförslaget. Samråd pågick under tiden 13 november 2017 – 12 januari 2018. Synpunkterna har sammanställts i en samrådsredogörelse

På grund av förlikningen i tomträttstvist 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 en hög risk att planeringsförutsättningar kan komma att ändras. Av det skälet vidareutvecklades inte programförslaget efter samrådet som skedde relativt kort innan förlikningen. Programarbetet har därför även inte antagits utan har sammanställts i denna handling.

Flera planeringsfrågor behöver hanteras för området som helhet innan området delas in i flera detaljplaner.



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

Programskede

Började år 2015

Detaljplaneskede

Flera detaljplaner (cirka 2033 - 2040)

Genomförande / Utbyggnad

Flera faser (cirka 2037 - 2047)

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

Denna sammanställning av programarbetet

Förprojektering
Detaljprojektering
Förrättning
Utbyggnad

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 2018. 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. Befintliga bostäder i Jarlabergs 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 buller, lukt och barriärverkan 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 aktuella översiktsplanen från 2018 har området 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 planerad tunnelbana och med cykelavstånd till centrala Stockholm. Området ligger dessutom naturskönt intill Saltsjön och Nyckelviken med en fantastisk utsikt över Stockholms inlopp. Det även lämpligt givet regionens bostadsbehov och för att nyttja närliggande infrastruktur och service som tunnelbanan, skolor och vård med mera. Bergs gård skulle kunna rymma cirka 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 markägaren Nacka kommun ingick med Circle K (dåvarande Svenska Esso AB) 1958, upphör. Under våren 2018 förlikades Nacka kommun och Circle K i rättsprocess angående uppsägning av tomträttsavtalet. Förlikningen innebär att Circle K:s tomträtt upphör den 31 december 2036.

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

RUFS 2050 färdigställdes parallellt med programarbetet. Till skillnad från RUFS 2010 där planområdet var markerat som utredningsområde är området i den nu antagna RUFS 2050 markerat som en del av Storstockholms regionala stadskärna.

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 för västra Sicklaön.
Föreslagen bebyggelse inom området har förändrats till följd av det efterföljande arbetet med detaljplaneprogrammet.



Nyckelviken

Bergs gård

NACKA STRAND

JARLABERG

Ryssbergen

CENTRALA NACKA

KVARNHOLMEN

NANTORP

HISTORIK

I nära anslutning till Bergs gård ligger Nyckelvikens 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-talet 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.

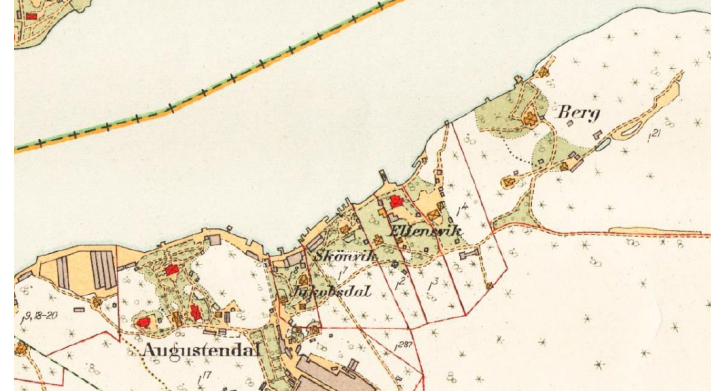
Bild överst: Utsnitt, Plankarta över Stockholm med omnejd 1917-23. Källa: Lantmäteriet.

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: Jarlaberget och Bergs gård



BERGS GÅRD IDAG

Bergs gård ligger topografiskt högt och skjuter ut i farleden. Läget är framträdande i gränslandet mellan en mer urban stadsmiljö 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 mindre än 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 av tunga transporter med 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 placerar 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 och håller avstånd till depån och Skönviksvägen på grund av hantering av farliga ämnen. 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 unisona i sitt uttryck. De har medvetet passats in i det kuperade landskapet på fyra avläsbara platåer 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. Cykelavstånd till centrala Stockholm.
- Läget intill Saltsjön och Nyckelviken med storslagen utsikt och goda rekreativsmöjligheter.
- Värdefulla natur- och kulturmiljöer. Naturlandskapet är en central del av Nackas kulturmiljö och industribyggnaden har unik spännande karaktär. Riksintresse kulturmiljö Stockholms inlopp.
- Samspel mellan befintliga bergknallar och plataer

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 inbjudande 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.
- Utveckla befintlig strandpromenad och möjliggöra koppling till Nacka strand och Nyckelviken.
- 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. Förlängning till Nyckelviken exempelvis inte möjlig på grund av 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

SAMRÅD

Samråd pågick under tiden 13 november 2017 – 12 januari 2018. Ett öppet hus med samrådsmöte hölls den 29 november 2017 i Nacka Stadshus. Till mötet kom cirka 30 personer. Vid samrådsmötet fanns kommunens tjänstemän från olika sakområden representerade för att berätta om programmet och svara på frågor samt ta del av besökarnas synpunkter. En fysisk modell och en digital 3D-modell hjälpte till att visa programförslaget vid mötet. Modeller och handlingar fanns att tillgå under samrådstiden på webben, kommunhuset och biblioteket i Forum Nacka.

Under samrådet inkom synpunkter från 18 myndigheter, kommunala nämnder och intresseorganisationer. 17 skriftliga synpunkter från närboende med sammantaget 26 underskrivna avsändare lämnades in. En inlämnad synpunkt åtföljdes av en protestlista med 221 namnunderskrifter. 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 samrådsynpunkter från myndigheter och remissinstanser berörde:

- Intresseavvägning mellan nuvarande markanvändning som depå och planerad användning som bostäder och verksamheter.
- Att markföroreningar och geotekniska förhållanden behöver utredas.
- 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 dagvattenutredningen behöver bearbetas. Bland annat behöver markföroreningsutredning beaktas och driftsperspektiv ses över.
- Att påverkan på riksintresse farled behöver utredas, exempelvis påseglingsrisk.
- Tveksamheter kring trafikföring kring förskola öster om Jarlaberg liksom dess lokalisering.
- Tveksamheter kring trafikföring kring förskola öster om Jarlaberg liksom dess lokalisering och utformning.

De viktigaste och största antalet samrådsynpunkter från närboende rörde:

- Övervägande positiva synpunkter kring att depåverksamhet omvandlas till föreslagen markanvändning.
- Påverkan på befintliga bostäder i Jarlaberg vad gäller utsikt, integritetsstörningar och 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. Bland annat risk för nedskräpning, trafikbuller och att det kan bli trångt och stökigt.
- Att naturmark närmast Jarlaberg ska bevaras och att Nyckelviken påverkas negativt på grund av ökat besöksstryck.

DENNA SIDA LÄMNAS AVSIKTLIGT TOM

MÅL, VISION & STRATEGIER

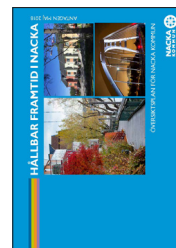
VISION FÖR BERGS GÅRD

Visionen syftar till att spänna bågen, att 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.”

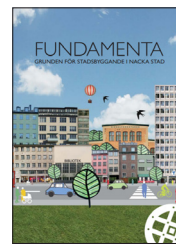
Bergs gård är en härlig och hållbar del av Nacka stad. Det är behagligt och tryggt att gå till centrala Nacka och tunnelbanan men även enkelt att cykla in till centrala Stockholm. På helgen kan man ta färjan med familjen till Djurgården eller träna karate på sport- och fritidscentret vid Skönviksvägen. 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 intill Nyckelviken och Saltsjön.

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 leker i grannskapsparken efter förskolan. En pappa passar på att handla middag i matbutiken, medans tonårsbarnen går till fotbollsplanen för att sparka boll och testa 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 2018

Innehåller strategi om tät och blandad stadsbebyggelse på västra Sicklaön och tunnelbana till Nacka. Tät och blandad bebyggelse ger förutsättningar för byggnad av nya tunnelbanan samt hållbart resande till fots och cykel. 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 grön- 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 planeras tät och blandad för 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 blandning till stor del genom att gestalta bebyggelse, stadsrum och landskapsrum så att de blir varierade och inbjudande. Blandning skapas även genom varierade upplåtelseformer, boendetyper och publika målpunkter som kulturverksamhet i det bevarade tapphuset och sport- och fritidscenter.

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 och besökare. Ett pendelbåt öppnar upp och tillgängliggör området och intilliggande Nyckelviken. Förutom nya kopplingar kan inbjudna målpunkter öppna upp området för andra än de som bor lokalt. Exempel på sådana målpunkter i programförslaget är ett sport- och fritidscenter, strandpromenad och 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 tillgängliggörs de 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 bebyggelsekaraktär ska anknyta till omgivande landskap 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 lokalt 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 som ramar in attraktiva stadsrum med samstämmig 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 forma inbjudande sociala mötesplatser. Friytorerna 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 bör synliggöras inom området och på så sätt bidra positivt till miljön, både estetiskt och ekologiskt. Avfallshandlingen ska göra det enkelt för boende att återvinna avfall och bidra till attraktiv stadsmiljö med små trafikstörningar. Energiförsörjningen av området ska vara hållbar.

PROGRAMFÖRSLAG

IDÉSKISS - BERGS GÅRD



PROJEKTET I KORTHET

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

Det centrala motivet för bebyggelsens struktur och karaktär är dess **samspel och följsamhet med det dramatiska berglandskapet**. Bebyggelse placeras och utformas för att ge intryck av att klättra upp för berget. Byggnadernas material och färger föreslås anknyta 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, 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 dagvattenhantering** på kvartermark främjas genom tillämpning av grönytefaktor.

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

Bild till höger visar en illustrationsplan över programförslaget. Programområdet markeras med orange streckad linje. Gräns till Nyckelvikens naturreservat markeras med grön linje. Planerade busshållplatser markeras med röda cirklar.







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 det sammanhängande naturområdet längs Augustendalsvägen bebyggs inte utan tas tillvara och utvecklas. Tillgängligheten till naturområdena ökar genom föreslagna trappor, stigar och broar. Rekreativsvärdet ökar genom anläggning av bland annat strandpromenad, platsanpassade 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 hällar behålls till stor del för att bidra till områdets karaktär. Naturrummen tillgängliggörs genom varsamt utformade anläggningar som exempelvis trappor och gångbro. En knall med gammal tallskog omvandlas till grannskapspark.

Förutom att landskapsrummen skänker skönhet och vistelsevärden till stadsmiljön är de i delar skyddsvärda genom riksintresset för kulturmiljövården och strandskydd. I riksintresset för kulturmiljövården 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 inärvant 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. Då området ligger i kanten av Nacka stad är underlaget för kommersiell service begränsat. Ett sport- och fritidscenter föreslås vid Skönviksvägen. 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 och bastu samt inbjudande stadsrum vid vattnet med storslagen utsikt som breda och attraktiva målpunkter. Genomförbarhet av anläggningar längs strandpromenad behöver utredas närmare.

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, dock utmanande, att planera för en dagligvaruhandel vid centrumtorget. Centrumtorget, grannskapsparken och sport- och fritidscentret föreslås ligga intill varandra för positiva synergi effekter. Tre förskolor med 4, 5 och 7 avdelningar planeras.



- Flerbostadshus
- Radhus
- Förskola. Siffra anger antal avdelningar
- Äldreboende med lokaler i markplan
- Lokaler i markplan
- Kultur
- Grannskapspark

Målpunkter

- Sport- och fritidscenter (lokaler mot Skönviksvägen)
- Strandpromenad med bad, bastu
- Stadsrum
- Landskapsrum

STRÅK OCH KOPPLINGAR

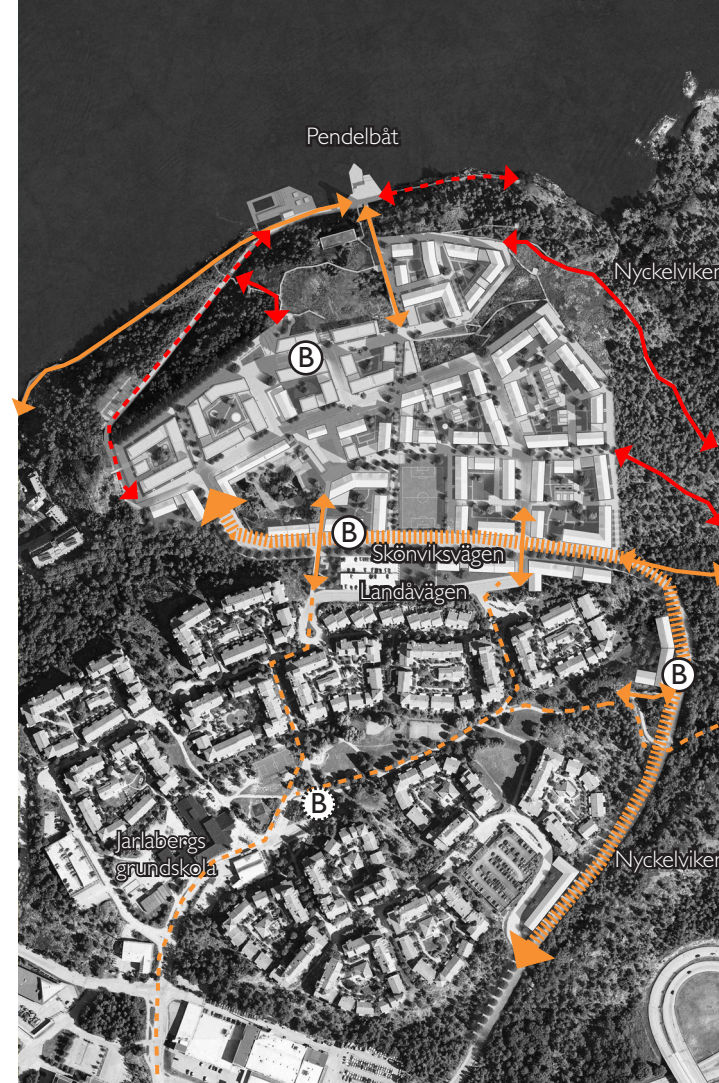
Nya vägar knyter samman Bergs gård med Jarlabergsområdet. Skönviksvägen lyfts cirka två meter vid dess östra kurva vilket möjliggör en plankorsning i korsningen Landåvägen/Skönviksvägen. En bro anläggs väster om befintligt parkeringshus i Jarlaberg. Bron möjliggör en genkoppling mellan Bergs gård och den planerade tunnelbanan. Bron underlättar även flöden från Jarlaberg till publika delar av Bergs gård.






Skönviksvägen breddas för att möjliggöra separerade gång- och cykelvägar samt busshållplats för kollektivtrafik. I sträckningen mellan nuvarande depå 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 trygghet samt en attraktiv 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 tillgängliggörs genom pendelbåt, nya stigar och ny busshållplats. Från områdets västra gräns utformas strandpromenaden tillgänglig i liknande bredd som i Nacka strand fram till pendelbåtsbrygga.

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 byggs om till stadsgata för samtliga trafikslag
-  Ny tillgänglig förbindelse
-  Ny framkomlig förbindelse
-  Befintlig tillgänglig förbindelse
-  Befintlig framkomlig förbindelse

-  Ny busshållplats
-  Befintlig busshållplats
-  Planerad tunnelbaneuppgång

VY SKÖNVIKSVÄGEN

Skönviksvägen utvecklas till ett stadsrum med huvudgatu-karaktär. En trädrad längs hela gatans sträckning leder besökare in i Bergs gård. Gångbro, plankorsning och bebyggelsen på båda sidor av gatan binder ihop Jarlaberg och Bergs gård. Det planerade sport- och fritidscentret under fotbollsplanen, lokaler i markplan och en bred gatusektion med generösa trottoarer ger stadsrummet en publik karaktär.



ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSMOTIV

Ny bebyggelse ska samspela med natur- landskapet 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 bör accentueras genom exempelvis 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 bör vara lågmälda och samstämmiga för att rikta uppmärksamhet mot naturlandskap och stadsrum. Kvarter bör delas in i flera byggnadskroppar vars taknockar bör variera något och följa topografin för att ge upplevelsen av bebyggelse som klättrar uppför ett berg. Byggnadshöjder bör även variera medvetet för att förstärka den upplevelsen. Högre byggnader bör därför placeras i bakkant och högre upp på berget.

Områdets knallar avses bevaras för att bidra med upplevelser av den natursköna terrängen samt skapa en spännande kontrast mellan det orörda och det byggda.

Bebyggelsens fasadmateriell samspelar med platsens befintliga natur- och industrikaraktär.

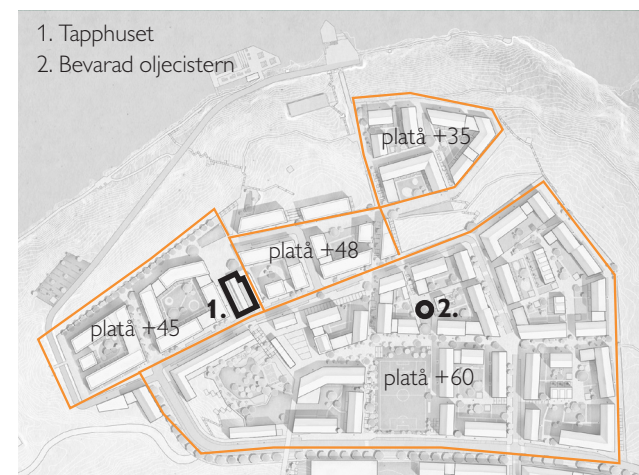
Byggnaders fasadmateriell ska anknyta till platsens industrihistoria och naturkaraktär. Exempel på materiell med industrikaraktär kan vara tegel, korten och andra stålmaterial som anknyter till oljedepåns stålcisterner och teglade byggnader på platå +45. Platsens naturkaraktär består både av det klippiga skärgårdslandskapet och Nyckelvikens täta skog. Exempel på fasadmateriell kan vara obehandlat trä, slamfärgat trä och sten. Fasadmateriell kan variera som regel i området för att ge variation, men vissa stadsrum bör präglas genom ett mer enheligt materiellval. Till exempel bör bebyggelsefronten mot Nyckelviken samspela med naturreservatets karkatär genom att exempelvis domineras av träfasader. Bebyggelsen kring tapphuset bör istället domineras av materiell med industrikaraktär som exempelvis tegel.

Nyansrik och harmonisk färgsättning som samspelar med omgivningens färger.

Färgsättning ska plocka upp toner från klipplandskapet, Nyckelviken och Jarlaberg för att harmoniera med platsen och ge en god helhetsverkan. Vid Jarlaberg plockas områdets röda och beige toner upp. Vid Nyckelviken plockas kulörer från skogen upp. Vid områdets kanter mot Saltsjön bör färgtoner bland annat anknyta till förkastningens nakna berghällar. Färgerna varierar lågmäلت 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 industrimateriell. Utformning av allmän plats bör anknyta till industrihistorien. Exempelvis kan fundament till cisterner bevaras, 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.



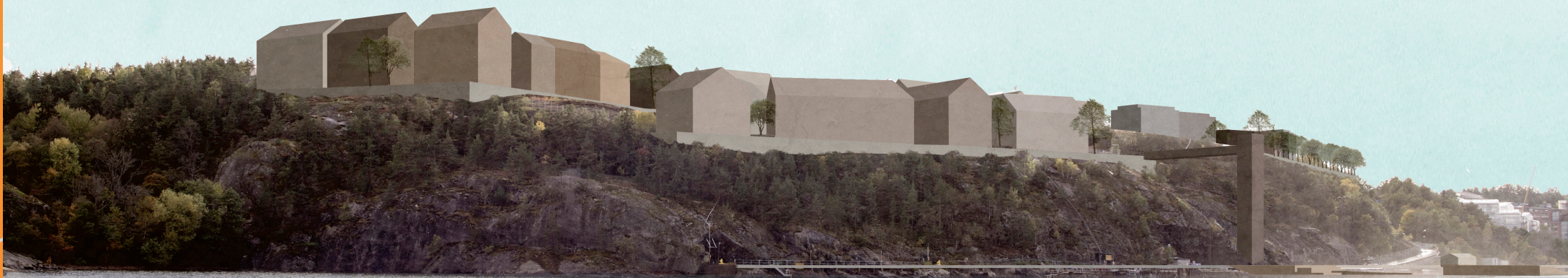
Plushöjd för respektive platå anger höjd över havsnivå i meter

IDÉSKISS - BERGS GÅRD



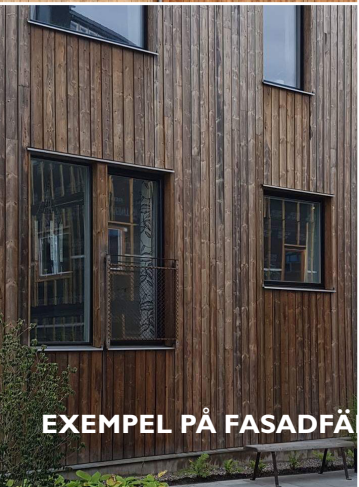
VY FARLED FRÅN VÄSTER

IDÉSKISS - BERGS GÅRD



VY FARLED FRÅN ÖSTER

ELEVATION MOT FARLEDEN



EXEMPEL PÅ FASADFÄRGER, FASADMATERIAL OCH BYGGNADSUTTRYCK



DIAGRAM: FÄRG PÅ BYGGNADER

PRINCIPER FÖR BEBYGGELSE

Finmaskigt gatunät på de gåendes villkor

Grunden för föreslagen gatustrukturen i Bergs gård är en huvudgata som går i en ögla igenom området. Huvudgatan kompletteras av ett nät av anslutningsgator 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 syftar till att ge orienterbarhet och sprida ut korttidsparkering samt leda biltrafik för boende till parkeringsgarage. På platå +60 är området som mest finmaskigt. Där föreslås bland annat ett stråk av mysiga gränder mellan bostadsgårdarna.

Attraktiva och varierade stadsrum och landskapsrum

Programförslaget föreslår stadsrum med unika och varierande karaktärer 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 föreslås placeras vid den mest kommersiella punkten i området på vägen till tunnelbanan och ska rymma lokaler i bottenvåningar. Grannskapsparken föreslås anläggas på en bergknalle med befintliga naturvärden i form av äldre tallskog och innehåller en stor lekplats. Områdets kanter mot Saltsjön och Nyckelviken ska utvecklas till inbjudande, väldefinierade 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. Låga huskroppar och marklägenheter i de större kvarteren kan även uppföras som radhus.



Stadsrum

Stadsrum inom programområdet beskrivs under Stadsrum och landskapsrum på sid 35.

Bebyggelse med småskalighet och upplevelserikedom

Varje kvarter avses 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 spännande och småskalig upplevelse. Trappgränder skär rakt igenom bebyggelsemassan och ger 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 föreslås radhus för att öka platsernas intimitet och variation i uttryck, se sid 20. Den täta bebyggelsen ska utformas med en omsorgsfull detaljering för att bidra till en stimulerande 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 Övergripande gestaltningsmotiv på sid 23.

Stadsgrönska förstärker stadsrummets karaktär

Stadsgrönska ska förstärka 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 tilläts ta plats. Stadsgrönskan planeras förstärka stadsrummets olika karaktärer med exempelvis en trädrad längs kanten mot Saltsjön på platå +45 och mer ledigt placerade gatuträd längs Nyckelviksstråket, se sid 35. 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 angringsgator bland annat för att särskilja stadsrummets karaktär och skapa levande gaturum. Då grönytefaktor avses 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 och Midsommarkransen i Stockholm. Friytorna är i regel små, men tillräckligt stora för att rymma exempelvis både rörelselek och matplatser. Tydlig rågång mellan privat och offentlig efterstävas och kan skapas bland annat tack vare markerade gårdsgränser genom exempelvis häckar och nivåskillnader. Bebyggelsemassan är utformad för att skydda från framförallt kalla vindar från det öppna vattnet i norr. Kvarteretsform och bebyggelsehöjder anpassas efter väderstreck för att skapa så goda sol- och dagsljusförhållanden på friytor som möjligt. I det fortsatta planarbetet behöver sol- och dagsljusförhållanden utredas vidare.





VY GÅRDSGRÄNDER PÅ PLATÅ +60

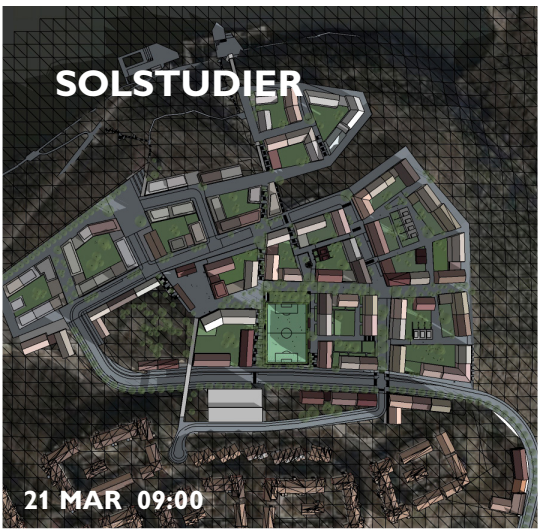
På platå +60 föreslås ett sammanhängande nät av intima gränder och små platsbildningar för god social samvaro. Förutsättningar så som begränsad biltrafik, stationär sopsug och brandskyddade rapphus (TR2) ger goda förutsättningar för en trivsamma och grönskande stadsrum.



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

LOKALKLIMAT OCH DAGSLJUS

Genomförd lokalklimatsstudie indikerar att områdets stadsrum får varierade vind- och solförhållanden. Bryggor, grannskapspark, fotbollsplan och stora delar av områdets yttre kanter får goda solförhållanden, men det finns även stadsrum och framförallt friytor där solförhållanden bör förbättras genom förändrad bebyggelseutformning. Exempelvis skulle den initmitet som radhus bidrar till lösas på ett sätt som samtidigt möjliggör större friytor med sol. I ett fåtal platser är även dagljusförhållanden utmanande, främst huvudgatan norr om grannskapsparken. Bebyggelseförslaget ger som regel acceptabel vindkomfort på planerade bostadsgårdar och i stadsrum på den övre plattan. Stadsrum närmast vattnet bedöms bli blåsiga även om befintlig vegetation, som inte var med i beräkningar i lokalklimatsstudien, mildrar vindhastigheten. På grund av förlikning i tomträttstvist avbröts lokalklimatsstudien efter granskningshandling.

AVFALLSHANtering

Avfall från bostäderna i området avses samlas in via en

stationär sopsugsanläggning med ett ledningsnät som förgrenar sig till alla kvarter. Sopsugen föreslås hantera fyra avfallstyper – matavfall, restavfall, plast- och pappersförpackningar – det är de avfallsslag som genererar mest volym och som också luktar. Detta innebär att det behövs ett stomledningsnät med fyra inkast vid varje fastighet. Via elektronisk styrning transporteras avfallet genom ledningsnätet till varsin container i sopsugsterminalen. Sopsug minskar mängden sopbilar som behöver åka in i området och möjliggör tätare och friare bebyggelseutformning. Inkasterna placeras inne på gårdar eller ovanför trappor vilket gör det enkelt och tillgängligt för boende att lämna sitt avfall nära bostaden.

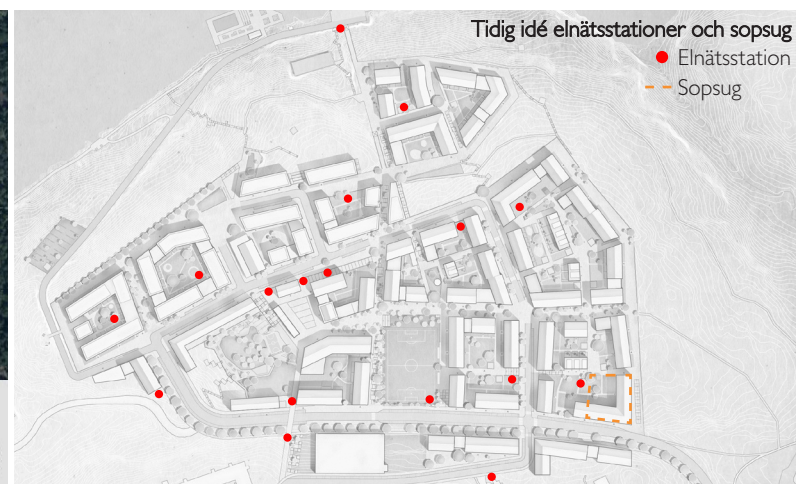
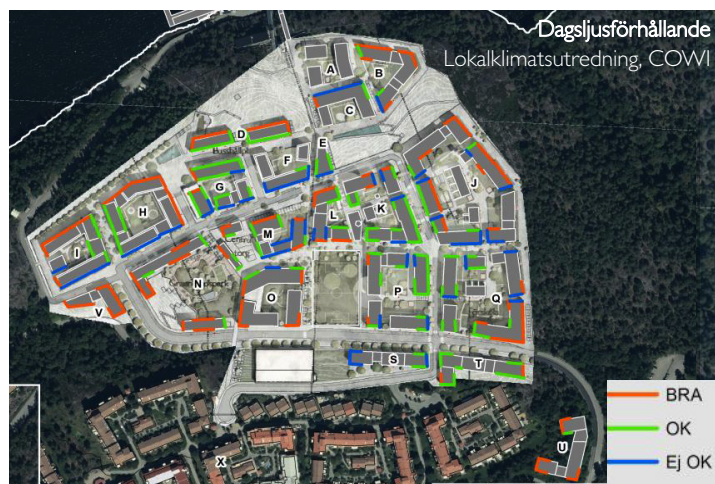
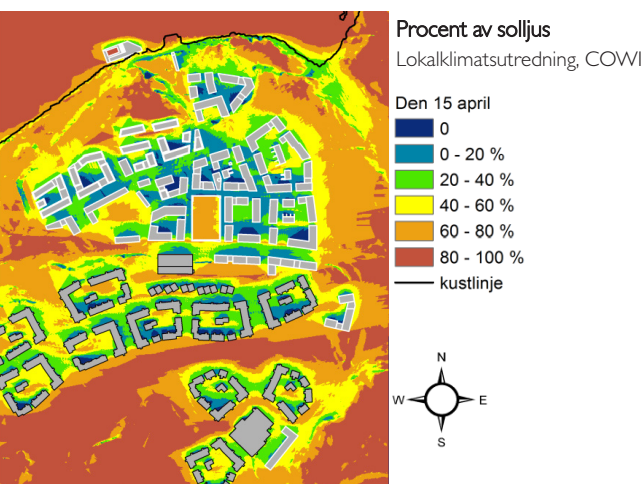
Sopsugsterminalen planeras i kvarter med förskola norr om Skönviksvägen närmast Nyckelviken i syfte att minimera tung trafik i området. Utformningen ska möjliggöra vänplats inomhus. Utformningen av terminalen kan göras på olika sätt avseende volymkapacitet, hämtningsteknik och utseende vilket sammantaget i viss mån påverkar kostnaden. Terminalen i sig är en sevärd anläggning och möjligheter att synliggöra den genom

till exempel ett fönster mot Skönviksvägen kan bidra till förståelse hos de boende för hur systemet fungerar. Sopsugen behöver ingå som en tidig planeringsförutsättning i utformning av kvarteret där den planeras liksom i markanvisning. Både en kommunal och en samfällighetslösning bedöms möjliga.

ENERGIFÖRSÖRJNING

Området bedöms lämpligt att ansluta till fjärrvärme. En tidig idé för lokalisering av elcentraler visas i bild och behöver utredas i vidare planering. Då området planeras för tät bebyggelse med effektiv markanvändning är i princip all mark som bedöms lämplig för bebyggelse planerad för bostäder vilket är utmanande för planeringen av elcentraler. Flera utpekade lägen är ytor under bostadsgårdar som på grund av den kuperade terrängen är möjliga att nå via dörr från gata.

Energiförsörjningsfrågan behöver utredas vidare i planarbetet. Exempelvis skulle befintliga berggrum och Saltsjön kunna vara möjliga att använda för energiförsörjning.



TRAFIK

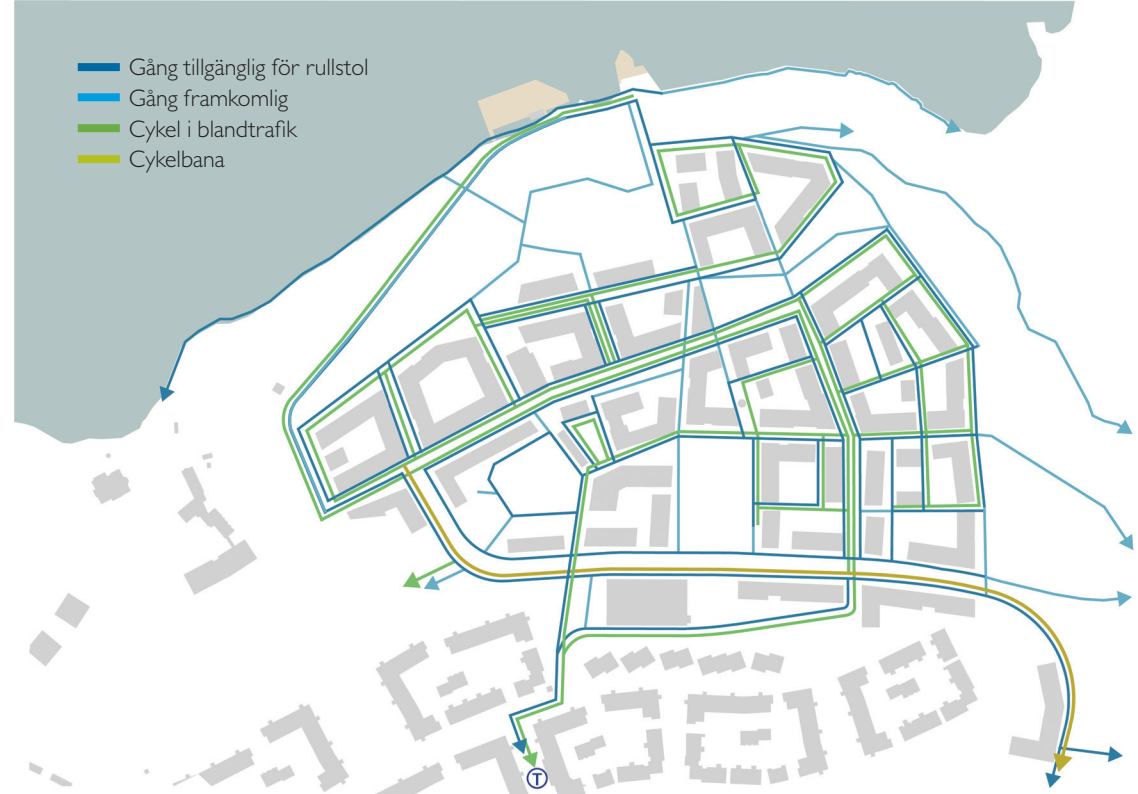
Vägnät för biltrafik

Den huvudsakliga tillfartsvägen till programområdet planeras 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 eller gågator.

Befintlig vägsträckning föreslås bibehållas ner till kajplan. Dock bör vägen endast vara tillgänglig för motorfordon 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 planeras mellan Bergs gård och Jarlaberg. Brons norra landfäste föreslås öster om planerad grannskapspark och ansluter



i Jarlaberg vid befintlig vändzon i slutet av Landågatan. Därifrån kan cyklisterna fortsätta in i området eller i blandtrafik längs med Fyrspannvägen 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 2030. Avståndet till närmsta tunnelbaneentré bedöms uppgå till cirka 700 meter. För att överbygga Skönviksvägens barriärverkan 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 gändes villkor, förslagsvis med gångfartsområden alternativt gågator. Lokalgatorna ansluter till den huvudgata som föreslås gå runt i programområdet. Längs huvudgatan föreslås gångbanor. 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. I öst-västlig riktning lutar gator endast två till tre procent och möjliggör tillgänglig bilangöring.

Parkering och angöring

Garage avses inte att rymmas i varje fastighet. Istället samlas parkering för bilar till ett antal större garage i syfte att kanalisera trafik till huvudgatan. Ett mindre parkeringsgarage för funktionsnedsatta planeras nära respektive bostadshus. Parkeringstal från kommunens parkeringsstrategi ska följas. Bebyggelseförslaget har planerats med 0,7 platser per lägenhet vilket följer nuvarande riktlinjer. Längs med huvudgatan planeras kantstensparkering för korttidsparkering. Under den planerade fotbollsplanen kan 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. Parkeringshus har inte utretts men bör studeras när planering återupptas efter 2030.

Cykelparkering ska följa kommunens parkeringsstrategi och planeras för de boende i varje fastighet. Nackas nuvarande riktlinjer föreslår 2-3 platser per lägenhet beroende på lägenhetsstorlek. Utöver det behöver det

också anläggas cykelparkering på olika platser i programområdet, främst i anslutning till lokala målpunkter som fotbollsplanen, grannsskapsparken, förskolor, centrumtorget 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 ett fåtal cyklar.



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 tillämpas. Vid framtagandet av dagvattenutredning för området var det osäkert om funktionen av anläggningar på privata fastigheter kunde säkerställas i ett längre perspektiv. Programförslaget har därför dimensionerat anläggningar på allmän platsmark så att dessa kan rena avrinning från kvartersmark. Att området är kraftigt kuperat medför 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 planerat för tät stadsbebyggelse och bergschakt kommer att krävas. Det är därmed svårt att med endast växtbäddlösningar uppnå kommunens krav för hela programrådet. 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 släppas ut till centraliserade reningssystem i lägre liggande områden. Reningssystem kan med fördel bestå av större versioner av växtbäddar. 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.

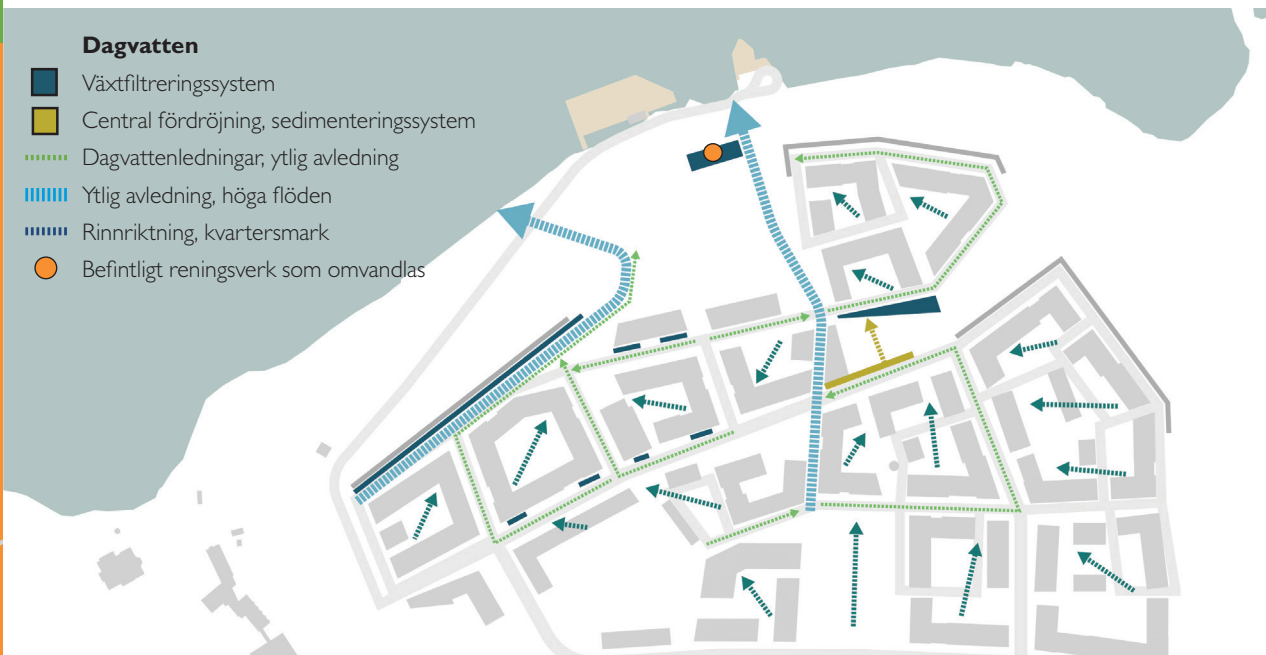
Dagvattnet synliggörs inom området och bidrar till en positiv miljö, både estetiskt och ekologiskt. Större öppna växtbäddar föreslås enligt plan nedan. Förutom de stora växtbäddarna på allmän plats planeras även för vanligt förekommande förgårdar på kvartersmark som kan bidra till lokal dagvattenhantering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

Den planeringspaus på mer än tio år som följer av förlikning i tomträttstvist innebär med hög sannolikhet att förutsättningar för dagvattenhantering kommer att vara annorlunda. Dagvattenhanteringen behöver även vidareutvecklas utifrån samrådssynpunkter. Bland annat behöver markföroreningsutredning samt driftsperspektiv beaktas.

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

Dagvatten

-  Växtfiltreringssystem
-  Central fördröjning, sedimenteringssystem
-  Dagvattenledningar, ytlig avledning
-  Ytlig avledning, höga flöden
-  Rinnriktning, kvartersmark
-  Befintligt reningsverk som omvandlas



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. Lekplats
- 5. Kolonilotter
- 6. Skönviksvägens förlängning
- 7. Bergs terrasser
- 8. Lugna grönskande lokalgator
- 9. Gårdsgränder
- 10. Utsiktstorget
- 11. Huvudgatan
- 12. Bussgatan
- 13 Trappgränder
- 14 Hissar
- 15 Stigar, spänger och trappor
- 16 Grannskapspark
- 17 Centrumtorget
- 18 Lilla torget
- 19 Fotbollsplan
- 20 Nyckelviksstråket
- 21 Kvartersgrönska
- 22 Skönviksvägen, bred
- 23 Bergsbron
- 24 Landåvågen
- 25 Skönviksvägen, smal

Landskapsrum

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



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, omklädning och kiosk. Genomförbarhet av anläggningar behöver utredas vidare.

3. Pendelbåt

Berg gårds fina läge vid vattnet utnyttjas genom att planera för vattentransporter.

4. Lekplats

Lekplatsen kompletterar Utsiktstorget och Utsiktspåtan med lekytor för barn. Läget innebär att lekplatsen erbjuder annorlunda kvaliteter än den i grannskapsparken.

5. Kolonilotter

Odlingslotter erbjuder mötesplatser för närboende och vattenutsikt. Utformning beror bland annat på vad strandskydd medger.

6. Skönviksvägens förlängning

Befintlig väg till brygga används i huvudsak.

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

Platsbildning med vacker utsikt i anslutning till det bevarade tapphuset, lekplats och bostadskvarter med lokal i markplan

11. Huvudgatan

Gatans karaktär liknar Skönviksvägen och likvärdiga gator i Centrala Nacka, vilket bidrar till att området upplevs som en del av Centrala Nacka.

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 Katarinahisskaraktär binder samman bebyggelsen uppe på berget med bryggorna nere vid vattnet. Fasadgestaltning bör vara diskret och elegant.

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, exempelvis klätterställningar och sportplan till solplattformar.

17. Centrumtorg

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

18. Lilla torget

Mindre torgbildning mellan Centrumtorg och Fotbollsplan.

19. Fotbollsplan

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

20. Nyckelviksstråket

Öst-västligt stråk med riklig trädplantering uppe på den övre platåns rygg. Binder samman Grannskapsparken med Nyckelviken.

21. Kvartersgrönska

Inne bland gårdsgränderna anläggs små dolda fickparker för att bidra till upplevelse av komplexitet och imitimitet.

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.

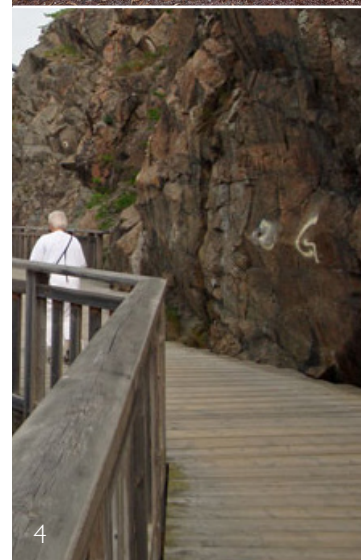
24. Landåvägen

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 västsida in mot Jarlaberg.

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 via anlagda stigar i stenmjöl och ibland på lejdarkonstruktioner. Mot murarna i söder och i fina utsiktsslagen 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 vattenpanoramata 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 samvaroplatz.

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.

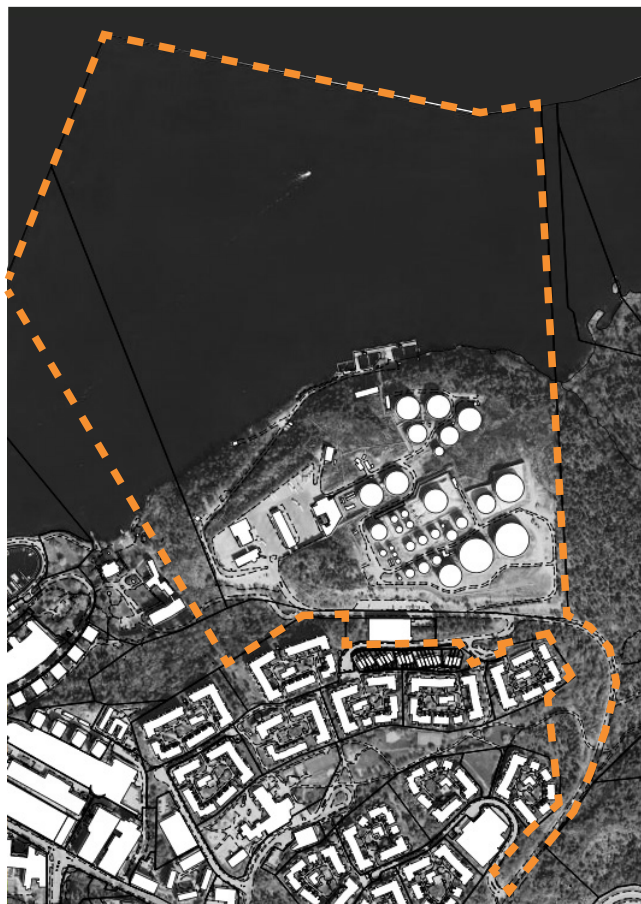
7

8

DENNA SIDA LÄMNAS AVSIKTLIGT TOM

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Förlikningen i tomträttstvist mellan Nacka och Circle K innebär att kommunen får markåtkomst först 2037. Planeringsarbetet behöver därför pausas i mer än tio år. Pausen innebär en hög risk att planeringsförutsättningar kan ändras. Exempel på nya förutsättningar kan vara nya lagar, förändrad politisk vilja, nya kommunala riktlinjer, tekniska landvinningar och klimatförändringar.



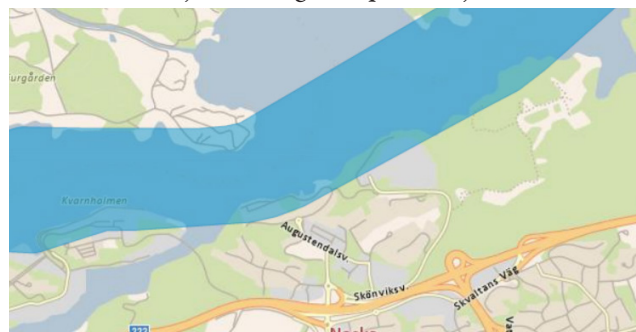
Planområdet illustreras med orange streckad linje

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. Även ett naturparti väster om oljedepån som inte planerades i samband med Nacka strands planprogram inkluderas. Österut avgränsas programområdet av gränsen för Nyckelvikens naturreservat. Fastigheten Sicklaön 369:9 längs Skönviksvägen med ett parkeringshus har inkluderats då utrymmet väster om parkeringshuset skulle kunna möjliggöra en gen förbindelse mellan planerad tunnelbana och Bergs gård. Dialog med Jarlabergs samfällighet som äger fastigheten har förts.

RIKSINTRESSE SJÖFART

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



Farledens utsträckning inklusive buffertzoner visas i blått. Källa Trafikverket

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.

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 då gällande reglerna.

REGIONALT PERSPEKTIV

RUFS 2050 färdigställdes parallellt med programarbetet. Till skillnad från RUFS 2010 där planområdet var markerat som utredningsområde är området i den nu antagna RUFS 2050 markerat som en del av Storstockholms regionala stadskärna.

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 översiktsplanen 2018 finns 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 industribyggelse 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 ny 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 detaljplaner:

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 planlades år 1998 för hotell och kontor, men medger inte byggrätt.
3. Marken inom fastighet Sicklaön 369:9 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 byggrätt 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



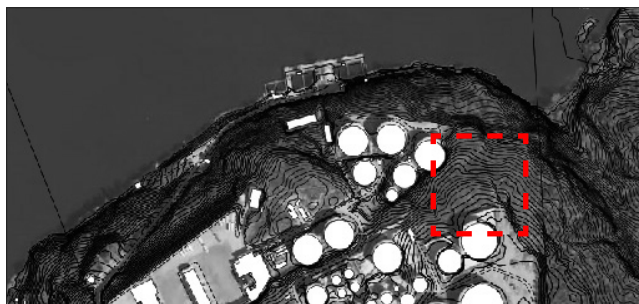
Planområdet markeras med orange streckad linje. Fastigheter inom planområdet visas i olika färger.

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.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Området för oljedepån är beläget på en bergshöjd där 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 bergrum, de ligger i den nordöstra delen av depåområdet. Deras exakta lägen är ej fastställda.

Bergrummen ligger under havsnivå. Bergtäckningen ovanför bergrummen bedöms runt 30 meter. Utifrån grundläggningstekniska förutsättningar bedöms det i sådant fall inte finnas hinder för att bygga bostäder på



Läget för befintliga bergrum redovisas schematisk

platsen. Det viktigt att säkerställa att eventuella ångor av lättflyktiga kolväten inte sprids till ovanliggande bostäder.

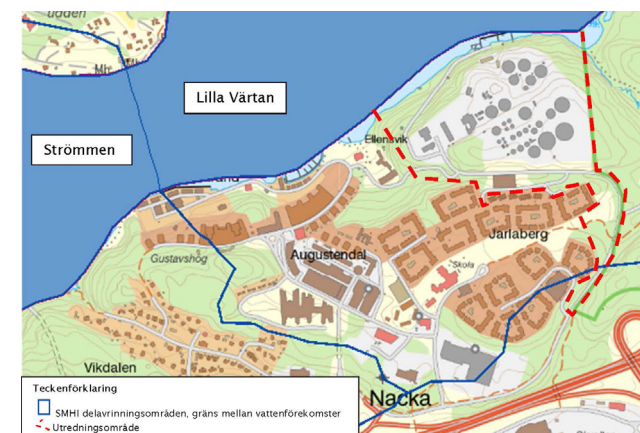
Geotekniska förhållanden var i tidigt skede inte möjliga att utreda utförligt då kommunen vägrades tillträde till marken för att utföra provtagningar av verksamhetsutövaren Circle K. På grund av förlikning i tomträttsvist avses provtagningar utföras när depåverksamheten har avvecklats.

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. Miljö kvalitetsnormen 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”. Miljö kvalitetsnormen 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 miljö kvalitetsnormen 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”. Miljö kvalitetsnormen 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.



Blå linje visar gränsdragning mellan delavrinningsområdena för vattenförekomsterna Strömmen och Lilla Värtan. Källa: Länsstyrelsen

TRAFIK

Vägnät

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

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, Handenterminalen 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 Nyckelvikens i höjd med Nyckelviksvägen, i södra delen av 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 nivåskillnad på cirka 100 meter. Berget erbjuder utsikt över hela Stockholms inlopp.

Landskapet 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 lövträd 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, tallticka, myskbock och spår av spillkråka förekommer. Resterande delar av Bergs 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 tallticka, 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.

Efter samråd har grod- och kräldjursinventering genomförts där fynd noterats av vanlig padda, mindre vattensalamander och snok.

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 det 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 säker 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.

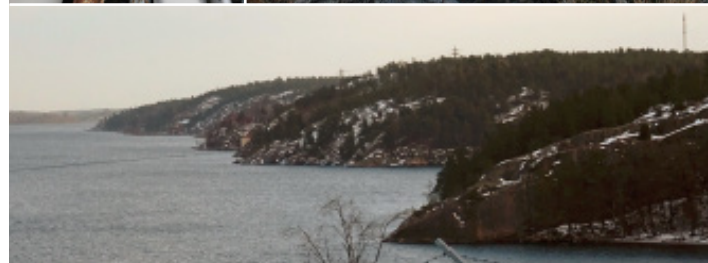
Genom sina hållmarker och plataer som skjuter ut i landskapet är Bergs gård starkt exponerat från långt håll och påverkar upplevelsen av landskapsbilden från stora delar av Saltsjön och Lilla Värtan. De stora höjdskillnaderna mellan Bergs gård, Jarlaberg, Nacka strand och Nyckelvikens naturreservat gör 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 fyra plataer. Cisternerna skapar ett mönster och intressanta mellanrum som bland annat formar utblickar mot inloppet. Sprängda och uppfyllda branter som kommit till när oljedepån iordningställdes och pipelines och andra byggda element som löper till och från cisternerna skapar tydliga mönster på bergsbranterna och bidrar till områdets industrikaraktär.

De angränsande stadsdelarna Jarlaberg och Nacka strand som 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 i ljusbeige och röda färger. Området är trafikseparerat med parkeringshus i utkanten och en central belägen park. Nacka strand präglas av storskaliga kontorsbyggnader i rött tegel intill vattenkanten.

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. Bebyggelselementen, 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 stålpängar 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 rekreativsliv, 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.

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 F - 4 och tre förskolor varav ett är ett familjekooperativ. Utifrån storleken på Jarlabergsskolans fastighet bedöms en utvecklad skola som täcker behovet för både Jarlaberg och Bergs gård kunna inrymmas. Fastigheten bedöms även kunna inrymma sporthall och erforderlig utemiljö för skolbarnen. Skolan har en bra placering i förhållande till övrig bebyggelse och planerad tunnelbana. 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 går i en djup ravin, saknar trottoarer och den tunga trafiken med oljeprodukter 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. Nattetid 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 genererar 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 transportled 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 cirka 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 i tidigt skede vägrats tillträde av Circle K att komma in på området för att undersöka marken. På grund av förlikning i rättstvist angående uppsägning av tomträttsavtal upphör Circle K:s tomträtt den 31 december 2036. Utredning av markföroreningar avses utföras när depåverksamheten har avvecklats.

Inom området för föreslagen förskola intill Jarlabergsparken finns risk att markföroreningar förekommer. Området användes som upplag för massor som bedömdes rena vid en tidigare sanering av deponi i Jarlaberg. Då kraven på ren mark har skärpts sedan saneringen genomfördes uppfyller inte markområdet de krav som idag ställs för att bebygga området.

Sjöfart

Bergs gård skjuter ut i Saltsjön som trafikeras av en stor mängd fartyg under sommarhalvåret. Programområdet omfattas av riksintresse för sjöfart. Den allmänna farleden norr om berget är klassificerad till högsta farledsklass. Påseglingsrisk och begränsningar som bostadsbebyggelse kan medföra på sjöfarten behöver beaktas.

TEKNIK

Det finns övergripande sett goda förutsättningar att bygga moderna tekniska system med effektivt samnyttjande på Bergs gård. Programområdet 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 flera 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. I Skönviksvägen ligger befintliga el- och teleledningar som når depåfastigheten vid befintlig kontorsbyggnader.

DENNA SIDA LÄMNAS AVSIKTLIGT TOM

I och med det planerade strandstråket och den nya bron till Kvarnholmen ökar tillgängligheten och möjligheten till att variera sina promenader. För närvarande pågår planering och byggande av bebyggelse på flera punkter kring Saltsjön, exempelvis Kvarnholmen och Norra Djurgårdsstaden. Det ger möjlighet för boende kring Saltsjön att via vattenvägen nå flera attraktiva målpunkter för rekreation och friluftsliv.

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 det generella strandskyddet på 100 meter automatiskt för att åter prövas. Programförslaget innebär att bebyggelse huvudsakligen placeras på mark som redan är ianspråktagen och på mark som ligger längre än 100 meter från strandlinjen. En strandpromenad föreslås utmed strandlinjen vilket främjar allmänheten tillgänglighet till området samtids 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 byggnader och anläggningar inom strandskyddsområde avses strandskyddet att upphävas.

Sammantaget bedömer kommunen i nuläget att ett upphävande av strandskyddet enligt bild nedan väger tyngre än att låta strandskyddet återinträda över hela planområdet. De särskilda skäl som kommunen i nuläget sannolikt kommer att åberopa är 7 kap 18c § punkterna 1, 3 och 5 Miljöbalken. I samband med framtagande av detaljplaner 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.

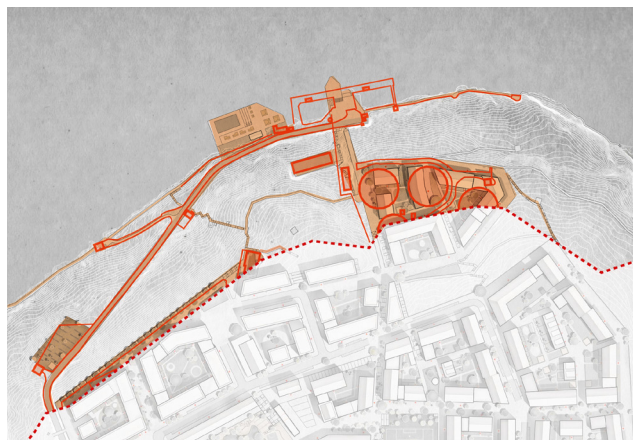


Bild illustrerar programförslagets planerade bebyggelse. Röda streck visar befintlig bebyggelse. Orange färgmarkering visar mark där strandskyddet avses upphöra.

Kommunens vilja är planera för mer bebyggelse på mark som omfattas av strandskydd än vad programmet föreslår, men på grund av nuvarande strandskyddslagstiftning bedöms det inte som möjligt. Exempelvis bedöms inte en förlängning av strandpromendan till Nyckelviken möjlig.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

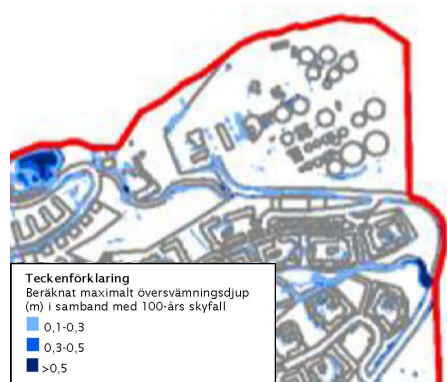
Geotekniska förhållanden har inte utretts på grund av Nacka kommun och Circle Ks tvist om uppsägning av tomträttsavtal. Förlikningen i tvisten innebär att konsekvenser av geotekniska förhållanden avses studeras när arbetet återupptas efter 2030.

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 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. 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 ändrade markanvändningen samt rening efter exploatering jämfört med nuvarande situation. I det fortsatta planarbetet kommer dagvattenfrågan utredas vidare.



Urklipp ur Skyfallsanalys för västra Sicklaön

Översvämningsrisk

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

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 åtta 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 5 000 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. Företrädesvis 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 och dels 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 programförslaget intentioner formas en ny årsring. Givet förslaget 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 ianspråktagen mark bedöms urberget och dess karaktärgivande bergsknallar fortsättningsvis att präglade stadsbilden mot farleden. Programförslaget intentioner rörande byggnadshöjder, skala, material och färgsättning innebär att området anknuter till omgivningen och att en god

helhetsverkan kan skapas. 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 och att plocka upp nuvarande industrianvändning i utformning av bebyggelse är också positivt.

Bergs gårds 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 föreslås att en mindre cistern bevaras liksom det befintliga tapphuset med tillhörande

betongkaj. 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. 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. Programförslaget behöver ta hänsyn till platsens storslagna och obebyggda förkastningsbrant så att kustens sammansatta karaktär och viktiga upplevelsevärden bevaras. Det är 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

Programförslaget föreslår 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. Sport- och fritidscentret vid Skönviksvägen bedöms kunna få ett stort upptagningsområde från hela Nacka givet det tillgängliga läget intill Nyckelviken och brist på idrott- och rörelseytor i tät och central bebyggelse. Genomförbarheten av servicefunktioner är i delar osäker och påverkas av exempelvis bredare samhällsförändringar som handel via internet och livstilsvanor. I den genomförda studien Möjlig kommersiell service i Bergs gård bedömer konsulten Optimal Progress att det är ett gränsfall om en dagligvaruhandel kan fungera kommersiellt i området. Påseglingsrisk och ekonomisk genomförbarhet är svåra utmaningar som behöver studeras för föreslagen badbrygga och bastu

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 cirka åtta 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 belysta gator anläggs, liksom när gaturum och torg utformas på ett överskådligt och trivsamt sätt. En tätare stad med bostäder i detta läge, nära till allmänna kommunikationer och publika 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. Pendelbåtsbryggan och hissförbindelsen till bebyggelsen avses tryggöras 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.

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. Delar av området kan vara vindutsatt särskilt vintertid. Luftföroreningar bedöms genom områdets läge starkt begränsade.

På grund av programområdets placering i utkanten av ett större sammanhängande stadsområde och områdets attraktiva läga nära planerad tunnelbana och i naturskön omgivning finns en risk att området kan bli dyrt och isolerat och således svårtillgängligt för en stor befolkningsgrupp. I syfte att göra området mer tillgängligt planeras inbjudande offentliga rum nära vattent där

områdets vackraste utsikt finns. Övriga planerade målpunkter som centrumtorg och idrottsanläggningar gör även området mer attraktivt för besökare. Nya attraktiva gator, pendelbåtsstation och bussförbindelse ökar tillgängligheten.

Områdets gestaltungsprinciper och begränsning av biltrafik syftar till att skapa en trivsam miljö för fotgängare i alla åldrar. Bebyggelseförslaget innehåller även publika rum med olika karaktär och innehåll för göra området attraktivt för olika typer av människor. Bostäderna friytor planeras för att vara tillräckligt stora för att möjliggöra ytor för olika typer av användning för exempelvis barnlek och avskild grillplats för äldre.

Buller

Mitt i bostadsområdet planeras en 7-spelarfotbollsplan. 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 reelltivt små. 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 genererar 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 vistelse-möjligheter både i Bergs gårds 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. Vidare är utformning av kvartersbebyggelsen anpassad för att ge i huvudsak god vindkomfort på friytor, vilket också är positivt för lek. Sol- och skuggförhållanden bedöms till stor del acceptabla men genomförd lokalklimatstudie visar på potential till förbättring.

Tre förskolor planeras i området med små förskolegårdar på cirka 12-14 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 såsom 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 att markföroreningar inte har utretts är grundligt är Nacka kommun och Circle Ks tvist om uppsägning av tomträttsavtal. För att utreda föroreningsläget 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, alternativt bygga med krypgrund.
- Att bygga med minimal markkontakt exempelvis pelare eller plintar.
- 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 behöver riskfrågan utredas med hänsyn till närhet 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 bostadäder
- Fortsätta utreda och säkerställa dagvattenhanteringen
- Genomförandet av publika funktioner i området.

NÄRLIGGANDE BOSTÄDER

På grund av markens centrala och attraktiva läge inom Storstockholms regionala stadskärna med närhet till planerad tunnelbana, Saltsjön och Nyckelviken bedöms det allmänna intresset av att möjliggöra bostäder väga tungt i förhållande till enskilda intressen som rör utsikt, sol- och skuggförhållanden och integritetsstörningar. Det är samtidigt viktigt att anpassa bebyggelsen nära Jarlaberg till befintliga bostäder. Programmet har

inte detaljstuderat utformning av byggnader närmast befintliga bostadshus utan hänsyn till exempelvis utsikt, integritetsstörningar, bebyggelsekaraktär och sol- och skuggförhållanden sker på en översiktlig nivå. Då planerad bebyggelse i huvudsak ligger norr om Jarlaberg är påverkan på sol- och skuggförhållanden liten. Det är en utmaning att anpassa planerad bebyggelse till Jarlabergs karaktär. Jarlaberg planerades som ett väl sammanhållet bostadsområde med en tydlig övergripande formidé där exempelvis riskavstånd till farligt gods var en styrande förutsättning. Att depåverksamheten upphör innebär således en ny förutsättning. Den nya bebyggelse planeras därför som en tydlig ny årsring men ska anknyta till befintlig bebyggelse för att inte upplevas främmande. Anknytning föreslås genom exempelvis materialval, färgsättning och takform. Byggnadshöjder anpassas till befintlig höjder vilket framgår exempelvis ur sektion AA.

ÖVRIGA KONSEKVENSER

Planförslaget föreslår en gång- och cykelbro väster om befintligt parkeringshus på fastighet Sicklaön 13:82 i Jarlaberg. Anläggningen möjliggör en genförbindelsen 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.

DENNA SIDA LÄMNAS AVSIKTLIGT TOM

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

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. Efter detaljplanering kan bygglov medges och bebyggelse uppföras.

På grund av förlikningen i tomträttstvist 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 en hög risk att planeringsförutsättningar kan komma att ändras. Av det skälet vidareutvecklades inte programförslaget efter samrådet som skedde relativt kort innan förlikningen. Programarbetet har därför även inte antagits utan har sammanställts i denna handling. Flera planeringsfrågor behöver hanteras för området

som helhet innan området delas in i flera detaljplaner. Bebyggelse skulle kunna uppföras först 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

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. Etappindelningen är preliminär och kan komma att ändras. Faktorer som

exempelvis ekonomi, framkomlighet, sanering av berggrum och störningar under byggtid spelar in.



Preliminär etappindelning

Programskede

Började år 2015

Detaljplaneskede

Flera detaljplaner (cirka 2033 - 2040)

Genomförande / Utbyggnad

Flera faser (cirka 2037 - 2047)

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

Denna sammanställning av programarbetet

BEHOV AV UTREDNINGAR

Förlikning i tomträttstvist innebar en lång paus i planeringsarbetet och att programförslaget inte vidareutvecklades efter samråd. Nedan följer därför en omfattande lista över frågor som behöver hanteras i vidare planering. Eventuella nya framtida planeringsförutsättningar kan påverka utredningsbehovet.

Planeringsfrågor som behöver hanteras för området som helhet innan eventuell indelning i flera detaljplaner är:

- Teknisk förstudie för allmän plats
- Utredning av markföroreningar
- Utredning av geotekniska förutsättningar. Inmätning berggrum
- Besiktning av befintlig brygga
- Hantera slutsatser och rekommenderingar i trafikutredning exempelvis: busshållplats i norr, trånga platser för sopbil, buss och räddningsfordon, inlastning centrumtorg.
- Risker med cykeltrafik på bussgata.
- Dialog Trafikförvaltning om pendelbåt och busstationer. Tillgänglighet till pendelbåtsbrygga.
- Påverkan på riksintresse farled för att förstå möjliga anläggningar vid vattnet. Påseglingsrisk.
- Utveckla bebyggelse utifrån lokalklimatsstudie. Dagsljus ska tex kunna lösas inom resp. detaljplan. Solljusförhållanden på friytor bör ses över.
- Ekonomisk genomförbarhet bad och bastu.

- Översyn dagvattenutredning tex: Fungerande drift, ev påverkan av markföroreningar, hydromorfologisk status, ev påverkan på grundvattennivåer och kvalitet.
- Placering pumpstationer
- Inventering av skyddsvärda fåglar och fladdermöss.
- Påverkan på Nyckelviken av ökat besöksstryck.
- Påverkan på bebyggelse av skyddszon mot Nyckelviken
- Strategi huvudmannaskap för allmänna anläggningar.
- Karaktärskoncept kvartersmark och offentlig plats. Associationer och läsbarhet av området runda cisterner bedöms rymma potential att utvecklas mer.
- Om kommunen fortsatt vill pröva bebyggelse inom strandskyddat område och förändrad lagstiftning medger det ska dess lämplighet, utformning och påverkan på natur- och kulturmiljövärden utredas och konsekvensbeskrivas. Exempelvis riskerar en eventuell strandpromenaden som landar vid mynningen av Rosendalsravinen påverka naturvärden och upplevelsen av orörd natur negativt. Den riskerar även att påverka upplevelsen av berget och strandlinjen negativt.

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, upphävning av strandskydd, naturvärden och farled, hantering av befintliga ledningar i Skönviksvägen och konsekvenser för närliggande bostäder angående exempelvis utsikt, solförhållanden och integritetsstörningar.

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.

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 planlaggs som allmän plats.



Planområde markeras med orange streckad linje. mark som planeras som kvartersmark markeras i rött.

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, vilket 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. Nuvarande princip är att de byggherrar som exploaterar de närmsta åren belastas med en lägre avgift medan de som bygger närmre in på

tunnelbanelinjens driftsättning får betala mer. Enligt landstingets nuvarande tidplan kommer tunnelbanan att tas i drift år 2030. 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

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 i vilken mängd. 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 luktölagenheter 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, Therese Rosberg

Projektledare stadsutvecklingsprojektet Bergs gård - exploateringsenheten

Mats Haglund

Landskapsarkitekt - enheten för anläggningsprojekt

Emma Hirsch, Martin Nilsson

Trafikplanerare - planenheten

Linda Thörner

Sakkunnig kulturmiljö, - inledningsvis planenheten, därefter som konsult på Arkitale och Nyréns.

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

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

- Optimal Progress - Planering kommersiella lokaler
- SMHI - sakkunnigt stöd vindfrågor
- Sweco - sakkunnigt stöd tillgänglighet
- Tyréns - sakkunnigt stöd dagvattenhantering

Illustrationsmaterial har tagits fram av Nacka kommun, Blank arkitekter och visualiseringsbyrån Tomorrow.

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, januari 2017, Arkitale
- Översiktlig vindstudie, januari 2017, SMHI
- Fördjupad utredning, stationär sopsug bergs gård, april 2017, Sweco
- Dagvattenutredning Bergs gård, oktober 2017, Tyréns

- PM Jämförelse avfallssystem Bergs gård, juni 2017, Nacka Kommun
- PM - Möjlig kommersiell service i Bergs Gård, Nacka, november 2017, Optimal Progress
- PM - Översiktlig kommentering av markföroreningar och geotekniska förhållanden, augusti 2017, Geosigma
- Kartläggning Fartygsbuller, november 2017, Akustikkonsulten
- PM Trafikutredning Bergs gård, oktober 2018, ÅF
- Lokalklimatutredning, Bergs gård, Juni 2018, COWI. Endast granskningshandling pga planeringspaus.
- Groddjur och kräddjur vid Bergs gård, 2018, Calluna AB

Övriga utredningar som har utgjort underlag:

- Rapport: Stockholmsregionens framtida oljeförsörjning maj 2014, WSP
- Utlåtande: Risk-sårbarhetsbedömning Bergs depå, oktober 2016, Sweco

Illustrationer, foton, kartor & produktion

Flygbildsmontage: Blank/Tomorrow

Illustrationsplaner: Blank, bearbetningar av Nacka kommun.

Övriga illustrationer: Blank och Nacka kommun

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

Kartor och produktion: Nacka kommun, planenheten

Program för Bergs gård Nacka kommun

Planenheten

KFKS 2014/381-214

Projekt 9238