

An aerial photograph of a residential development on a hillside. The development consists of numerous multi-story apartment buildings with red-tiled roofs and light-colored facades. The buildings are arranged in a cluster, with some featuring green roofs. The surrounding area is densely forested with green trees. In the background, a body of water is visible, and the sky is clear. The overall scene is a mix of urban development and natural landscape.

DETALJPLANEPROGRAM **BERGS GÅRD**

Antagandehandling oktober 2025

BERGS GÅRD - EN LEVANDE STADSMILJÖ INTILL 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 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 formas till en tät och levande stadsdel, 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.

Jag hoppas att du känner både stolthet och engagemang när vi tillsammans utvecklar Bergs gård – en plats med ett unikt läge alldeles intill Saltsjön och Nyckelviken.

Mats Gerdau

Kommunstyrelsens ordförande

INNEHÅLL

BERGS GÅRD - EN LEVAND STADSMILJÖ INTILL SALTSJÖN OCH NYCKELVIKEN

SAMMANFATTNING

Bakgrund
Programförslaget
Tidplan

INLEDNING OCH BAKGRUND

Vad är ett detaljplaneprogram?
Stadsbyggnadsprocessen för Bergs gård
Därför utvecklas Bergs gård
Historik
Bergs gård idag
Platsanalys
Samråd

MÅL, VISION OCH STRATEGIER

Översiktsplan
Kust-, kulturmiljö-, grönstrukturprogram
Miljö- och klimatambitioner
Projektmål för Bergs gård

PROGRAMFÖRSLAG

2	Markanvändning	28
5	Stråk och kopplingar	29
5	Övergripande gestaltningsmotiv	32
6	Principer för bebyggelse	36
7	Lokalklimat och dagsljus	42
9	Vatten och avlopp	43
9	Avfallshantering	43
10	Energiförsörjning	43
11	Trafik	44
12	Dagvattenhantering	47
14	Stadsrum	49
16	Landskapsrum	52

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

18	Programområde	56
19	Riksintresse sjöfart	57
20	Riksintresse kulturmiljövård	57
20	Strandskydd	57
20	Regionalt perspektiv	57
21	Översiktsplan	58
	Kust-, grönstruktur- och kulturmiljöprogram	58
	Gällande planer	59

Markägförhållanden	60	Kulturhistoriskt värdefull miljö	77
Geotekniska förhållanden	60	Service	77
Vatten	61	Tillgänglighet, trygghet och hälsa	78
Trafik	62	Barnkonsekvenser	79
Natur	63	Störningar och Risker	79
Stadsbild och landskapsbild	65	Klimatpåverkan och hållbarhet	80
Kulturhistoriskt värdefull miljö	67	Närliggande bostäder	81
Vind	69	Övriga konsekvenser	81
Service	69	GENOMFÖRANDE	82
Tillgänglighet, trygghet och hälsa	69	Tidplan	82
Risk och säkerhet	70	Preliminär etappindelning	83
Teknik	71	Frågor att studera vidare	84
PROGRAMFÖRSLAGETS KONSEKVENSER	72	Huvudmannaskap	84
Natur	72	Exploateringskostnader	85
Upphävande av strandskydd	73	Fastighetsrättsliga frågor	85
Vatten	75	Markanvisning och avtal	85
Trafik	76	Risk	85
Stadsbild och landskapsbild	76		

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplaneprogrammet är att ta ett helhets- grepp 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 en tät, funktionsblandad stadsdel med urbana kvaliteter 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 Nyckelvikens med en fantastisk utsikt över Stockholms inlopp. Vidare syftar den regionala planeringen till att den urbana och livfulla stadsmiljön på västra Sicklaön 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 haft tomträtt för fastigheten med depån. Under våren 2018 förlikades markägaren Nacka kommun och Circle K i rättprocess angående uppsägning av tomrättsavtalet. Förlikningen innebär att kommunen får åtkomst till marken 2037. Kommunens intention är att kunna påbörja detaljplanering från år 2026 och att byggnadsarbeten ska kunna påbörjas från år 2037.

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 rekreativevärden föreslås. Planerad bebyggelse integrerar det nya området med den urbana och livfulla stadsmiljön på västra Sicklaön 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.

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.



Bilden 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.

TIDPLAN

Efter programarbetet kommer arbete med att ta fram detaljplaner med juridiskt 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 får kommunen markåtkomst först år 2037. Kommunens intention är att anta detaljplaneprogrammet under 2025 för att kunna påbörja processen med detaljplanering. Detaljplanering avses påbörjas i etapper från år 2026. Bebyggelse skulle kunna uppföras först cirka år 2037.

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.

Situationsplan över programförslaget för Bergs gård.



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.



Programområdets omfattning markerat med orange linje

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 detta detaljplaneprogram. 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 får kommunen markåtkomst först år 2037. Kommunens intention är att anta detaljplaneprogrammet under 2025 för att kunna påbörja processen med detaljplanering. Detaljplanering avses påbörjas i etapper från år 2026. Bebyggelse skulle kunna uppföras först cirka år 2037.

Programskede

2015-2025

Detaljplaneskede

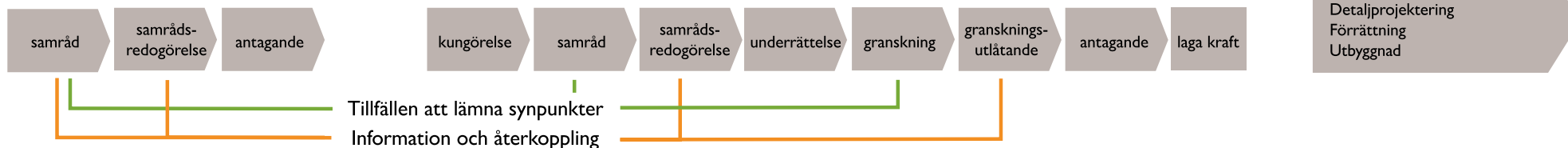
Flera detaljplaner (påbörjas cirka år 2026)

Genomförande / Utbyggnad

Flera faser (påbörjas cirka år 2037)

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

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



DÄRFÖR UTVECKLAS BERGS GÅRD

Västra Sicklaön utvecklas till en variationsrik och tät stadsdel med tunnelbana

Stockholmsregionen växer kraftigt och behovet av nya bostäder är fortsatt stort. Nacka kommun tar sitt ansvar gentemot den växande befolkningen i Stockholmsregionen genom att planera och genomföra ny bebyggelse i kommunen. Västra Sicklaön är ett av kommunens mest strategiska utvecklingsområden, där en funktionsblandad och sammanhängande stadsmiljö växer fram i mötet mellan stadens puls och naturens lugn. Utvecklingen av bostäder på västra Sicklaön är en del av den överenskommelse som träffats mellan staten, Region Stockholm 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 ligger staden nära depåområdet och i samband med att tunnelbanan byggs kommer andelen bostäder att öka avsevärt. Det är cirka 80 meter från depåområdet till befintliga bostäder i Jarlaberg, cirka 300 meter till Jarlabergs skola och cirka 700 meter till den närmsta planerade tunnelbaneuppgången i centrala Nacka. En explosionsolycka i verksamhetsområdet skulle kunna få allvarliga konsekvenser för boende i närområdet. Depån innebär vidare omfattande transporter av farligt gods. Transporterna medför risker för närliggande bostäder och miljökonsekvenser som buller, lukt och barriärverkan och utgör ett hinder i utvecklingen av västra Sicklaön. Mängden transporter är cirka 100 per dag vilket motsvarar

mängden för cirka 100 bensinstationer. Genomförda utredningar visar på att det är rimligt att avveckla 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 strategiskt och anses idag färdigutrett. I den aktuella översiktsplanen från 2018 har området beteckningen tät stadsbebyggelse.

I granskningsversionen av den nya översiktsplanen som beräknas antas 2025 har området beteckningen mångfunktionell bebyggelse, där inriktningen är att området utvecklas med mångfunktionell bebyggelse i form av en tät och livfull stadsstruktur som samspelar med områdes karaktär.

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 är 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 rättprocess angående uppsägning av tomträttsavtalet. Förlikningen innebär att ett nytt arrendavtal skrevs mellan Nacka kommun och Circle K. Arrendavtalet innebär att Circle K:s rätt att använda marken upphör den 31 december 2036.

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

I RUFS 2050 (regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen) är området 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.

HISTORIK

I nära anslutning till Bergs gård ligger Nyckelviken där människor har levt och brukat jorden i århundraden. Nuvarande Nyckelviksvägen finns med på den allra första kartan över Sicklaön från 1690. I och med ångbåtstrafikens framväxt vid mitten av 1800-talet togs otillgängliga markområden längs med Nackas norra kust i anspråk. Under 1860-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.



Utsnitt av häradsekonomiska kartan över Nacka (1901-1906).
Källa: Lantmäteriet.



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

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 ocean-terminal 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.



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



Jarlaberg och Bergs gård.
Foto: Jan Ainali, Wikipedia

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 kupe-rade 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 den sammanhängande stadsmiljön på västra Sicklaön.

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.

Foto: Josefine Granding Larsson, Flickr Creative Commons.



Cisternerna i oljedepån är storskaliga och unisona i sitt uttryck. De har medvetet passats in i det kuperade landskapet på fyra avläsbara plataer 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.



Skönviksvägen sträckning mellan Bregs gård och Jarlaberg. En otrygg miljö utan trottoarer. Pareringshus i Jarlaberg syns i bild till höger.

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 rekreationsmöjligheter.
- Värdefulla natur- och kulturmiljöer. Naturlandskapet är en central del av Nackas kulturmiljö och industribebyggelsen har unik spännande karaktär. Riksintresse kulturmiljö Stockholms inlopp
- Samspel mellan befintliga bergknallar och plåtår

Svagheter

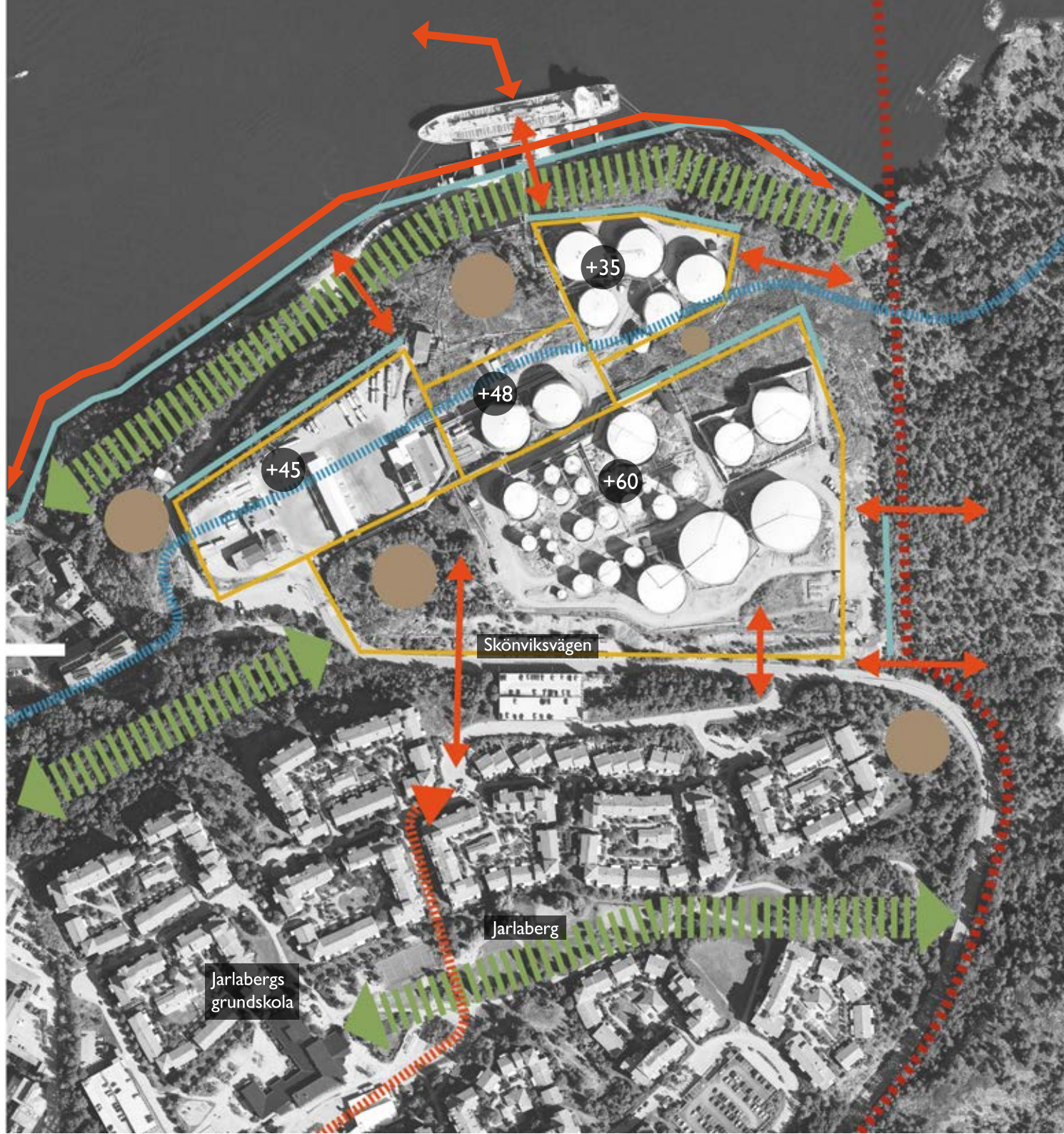
- Området upplevs avskilt och är instängslat. Barriärverkan i form av brant terräng. Otrygg utformning av Skönviksvägen som bland annat saknar trottoarer. Bebyggelsebaksidor, exempelvis pakeringshus längs Skönviksvägen.
- Svårt att komma ner till vattnet på grund av brant förkastningsbrant.
- En kuperad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



Platsanalys över programområdet.

Teckenförklaring

- Värdefullt landskap/parkmark
- Karaktärsgivande bergknallar
- Enklast väg till planerad tunnelbana
- Befintliga plattåer
- Nya möjliga kopplingar
- Potential att utveckla terrasser mot vatten resp. skog
- Gräns strandskyddsområde
- Gräns naturreservat
- Ungefärlig höjd för plattå 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 samrådssynpunkter från myndigheter och remissinstanser berörde:

- Intresseavvägning mellan nuvarande markanvändning som depå och planerad användning som bostäder och verksamheter.
- Att markföreningar och geotekniska förhållanden behöver utredas.
- Att det är positivt att exploatering sker främst på i anspråktagen 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.

De viktigaste och största antalet samrådssynpunkter 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.
- Tveksamheter kring trafikföring kring förskola öster om Jarlaberg liksom dess lokalisering och utformning.

MÅL, VISION OCH STRATEGIER

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 levande och mångsidig stadsdel på västra Sicklaön. Med tunnelbanan runt hörnet och cykelstråk som förbinder stadsdelen med centrala Stockholm är det enkelt att röra sig fritt och göra kloka val för miljön och klimatet. På helgen kan man ta färjan med familjen till Djurgården eller träna karate på sport- och fritidscentret vid Skönviksvägen. Bebyggelsen i Bergs gård samspelar med det vackra naturlandskapet och platsens historia vilket skapar en harmonisk och vacker ny årsring längs farleden. Stadsdelen är en trivsamt miljö för de boende men vidgar också den centrala delen av Nacka genom tillgången till natur, kultur och vattennära miljöer.

Den morgonpigga bergsbon tar ett morgondopp på badbryggan. En hundägare tar en promenad med sin cocker spaniel i Nyckelviken. 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 kommer många till Saltsjöterrassen för att äta picknick på berghällarna med storslagen utsikt.

ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan från 2018 finns strategi om tät och blandad stadsbebyggelse på västra Sicklaön och tunnelbana till Nacka. Tät och blandad bebyggelse ger förutsättningar för byggandet 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.

En ny översiktsplan har varit ute på granskning under sommaren 2025. Visionen i planen är att västra Sicklaön ska utvecklas till en tät och funktionsblandad stadsdel med god tillgång till kollektivtrafik, service och rekreation där stad, grönska och vatten samspelar. Målbilden är *Nära Nacka – där stadens puls möter naturens lugn*.

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.

I samband med att den nya översiktsplanen och det nya grön- och blåstrukturprogrammet antas kommer det befintliga kustprogrammet, grönstrukturprogrammet och kulturmiljöprogrammet upphöra att gälla.

MILJÖ- OCH KLIMATAMBITIONER

Strategin för miljö- och klimatambitioner utgör en arbetsmetod som innebär att kommunen inom ramen för stadsutvecklingen samarbetar med byggbranschen kring miljö- och klimatfrågor.

Strategin omfattar sex strategiska inriktningar:

- Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden
- Hållbart resande och mobilitet
- Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande
- Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen
- Hållbar avfallshantering och återbruk
- Anpassning till framtida klimat

I kommande detaljplaner kommer kommunen tillsammans med byggaktören ta fram projektspecifika ambitionsnivåer för varje strategisk inriktning och sedan konkreta åtgärder som kan uppfylla ambitionerna.

PROJEKTMÅL FÖR BERGS GÅRD

1 Tät, blandad bebyggelse med cirka 2000 bostäder

Bergs gård ska gå i linje med den övergripande utvecklingsinriktningen i kommunens översiktsplan. Bebyggelsen planeras tät och funktionsblandad för effektiv markanvändning och bra förutsättningar för att främja hållbart resande med tunnelbana, till fots och med cykel. Bergs gård ska i enlighet med tunnelbaneavtalet innehålla cirka 2000 bostäder. Bergs gård ska bli en blandad stadsdel men givet läget i utkanten av västra Sicklaön skapas här blandning till stor del genom att gestalta bebyggelse, stadsrum och landskapsrum så att de blir varierade och inbjudande samt bidrar till mångfald. 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 västra Sicklaön, där det urbana möter Saltsjön och Nyckelviken

Bergs gård ska bli en naturlig del av de sammanhängande stadsmiljöerna på västra Sicklaön. Med nya gator och ny bebyggelse integreras området med den övriga bebyggelsen och i förlängningen även med Stockholm. Det ska vara enkelt och naturligt för fotgängare och cyklister att nå tunnelbanestationen och andra målpunkter i närområdet. Saltsjön och Nyckelviken tillgängliggörs för boende och besökare vilket förstärker de gröna och blåa kopplingarna. En pendelbåt öppnar upp och tillgängliggör området och intilliggande Nyckelviken.

Förutom nya kopplingar kan inbjudande 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 En klimatsmart och robust stadsdel

I Nacka präglas samhällsutvecklingen av en strävan att minska klimatpåverkan och stärka motståndskraften mot ett förändrat klimat. Den nya bebyggelsen i Bergs gård placeras på huvudsakligen ianspråktagen mark och har anpassats för att bevara värdefull naturmiljö. Närheten till tunnelbanan samt de goda gång- och cykelmöjligheterna främjar hållbara och klimatsmarta transportvanor.

Byggskedet står för den största klimatpåverkan vid utveckling av en ny stadsdel. Genom att arbeta aktivt med klimatomål och följa upp dem längs exploateringsprocessen kan stora utsläppsbesparningar göras. Åtgärder som resurseffektivt byggande, cirkularitet, användning av byggmaterial med låg klimatpåverkan samt återbruk bidrar till att minska utsläppen.

Den nya bebyggelsen och de offentliga rummen utformas för att möta effekterna av ett förändrat klimat. Med ökande klimatförändringar behövs mer grönska längs gator och torg för att dämpa effekterna av värmeböljor samt bidra till ett förbättrat lokalklimat. Ytor behöver reserveras för att fördröja och omhänderta skyfallsvatten i syfte att minska risken för översvämningar. Genom noggrann höjdsättning av marken kan dagvatten avledas säkert till ytor som är utformade för att hantera stora vattenmängder på ett säkert sätt.

4 Ta tillvara och utveckla värdefullt naturlandskap och kulturmiljö

Målet handlar om att bland annat ta tillvara och utveckla platsens värdefulla natur- och kulturmiljö och låta dessa värden styra vart bebyggelsen kan placeras. Istället för att försöka bebygga områden med höga natur- och kulturvärden kan de tillgängliggöras genom varsamma och inklämmande 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 farledsmiljön. Ny bebyggelsekaraktär ska anknyta till omgivande landskap och platsens kulturmiljö genom val av material och kulörer. Omgivande landskapsrum är skyddsvärda och omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, där naturlandskapet och den mäktiga förkastningsbranten är ett kärnvärde. Delar omfattas även av strandskydd och ingår i naturreservatet Nyckelviken.

5 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. Friytorna ska vara tillräckligt stora och erbjuda goda sol-, dagsljus och vindförhållanden. Bergs gård ska vara tätt men inte för tätt.

PROGRAMFÖRSLAG

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 rekreativevärden föreslås. Planerad bebyggelse integrerar det nya området med de sammanhängande stadsmiljöerna på västra Sicklaön och tillgängliggör Nyckelviken och Saltsjön. 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 samt minska effekterna av värmeöar. Bebyggelsen strävar efter att forma attraktiva och varierade stads- 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.

I Bergs gård planeras ny bebyggelse på främst ianspråktagen mark, med hänsyn till värdefulla naturvärden och klimatet. Närheten till tunnelbanan och goda gång- och cykelmöjligheter främjar hållbara resvanor. Bygandet sker med fokus på resurseffektivitet och cirkularitet. Grönska och ytor för skyfallshantering stärker områdets motståndskraft mot klimatförändringar.

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.



Visionsbild över Bergs gård



Illustrationsplan över programförslaget. Programområdet markeras med orange streckad linje.

Gräns till Nyckelviken naturreservat markeras med grön linje. Planerade busshållplatser markeras med röda cirklar.

Situationsplan över programförslaget.
Sektionerna visas på nästa sida.



SEKTION AA

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



SEKTION BB



SEKTION CC



MARKANVÄNDNING

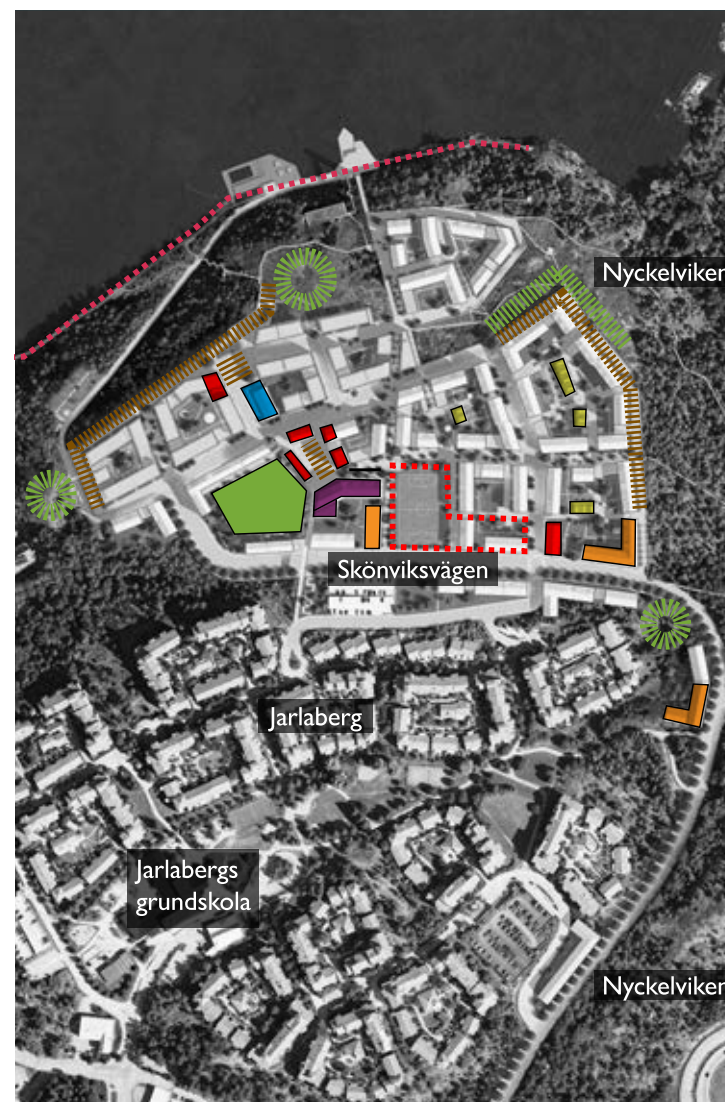
Tät bebyggelse

Bergs gård ska vara en naturlig del av den sammanhängande stadsmiljön på västra Sicklaön. Området har goda förutsättningar för att tillgodose ett stort bostadsbehov tack vare sitt strategiska läge nära tunnelbanan, centrala Nacka och Stockholm, samt nära Saltsjön och Nyckelviken. Förslaget rymmer cirka 2000 bostäder vilket bidrar till byggandet av nya tunnelbanan. Genom att samla fler bostäder i ett välförbundet läge stärks underlaget för kollektivtrafik och lokalt stadsliv, samtidigt som det främjar gång- och cykelresande.

Bebyggelse främst på ianspråktagen 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. Rekreativvärde ökar genom anläggning av bland annat strandpromenad, platsanpassade sittplatser med god komfort och aktivitetsytor som lek och bad. Attraktiva offentliga rum med storslagen uppförs längs områdets kanter - "Bergs terrasser". Områdets bergknallar och vackra hållar behålls till stor del för att bidra till områdets karaktär. Naturområdet tillgängliggörs genom varsamt utformade anläggningar som exempelvis trappor och gångbro. En knall med gammal tallskog omvandlas till grannskapspark.



Kartan visar markanvändningen enligt programförslaget.

Teckenförklaring

- Flerbostadshus
- Radhus
- Förskola
- Äldreboende med lokaler i markplan
- Lokaler i markplan
- Kultur
- Grannskapspark
- Målpunkter**
- Sport- och fritidscenter (lokaler mot Skönviksvägen)
- Strandpromenad med bad, bastu
- Stadsrum
- Landskapsrum

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 den sammanhängande stadsmiljön på västra Sicklaön samt Jarlabergs utformning som ett inåtvänt 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. 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 i form av ett centrumtorget och en intilliggande grannskaps-park med områdets största lekplats föreslås. En dagligvaruhandel kan vara möjlig vid centrumtorget, men utredningar har visat att det kan vara utmanande. Centrumtorget, grannskapsparken och sport- och fritidscentret föreslås ligga intill varandra för positiva synergieffekter. Strukturen möjliggör tre förskolor med 4, 5 och 7 avdelningar, fördelningen studeras närmare i kommande detaljplaner.

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 Nyckelviken 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.

Nyckelviken 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.

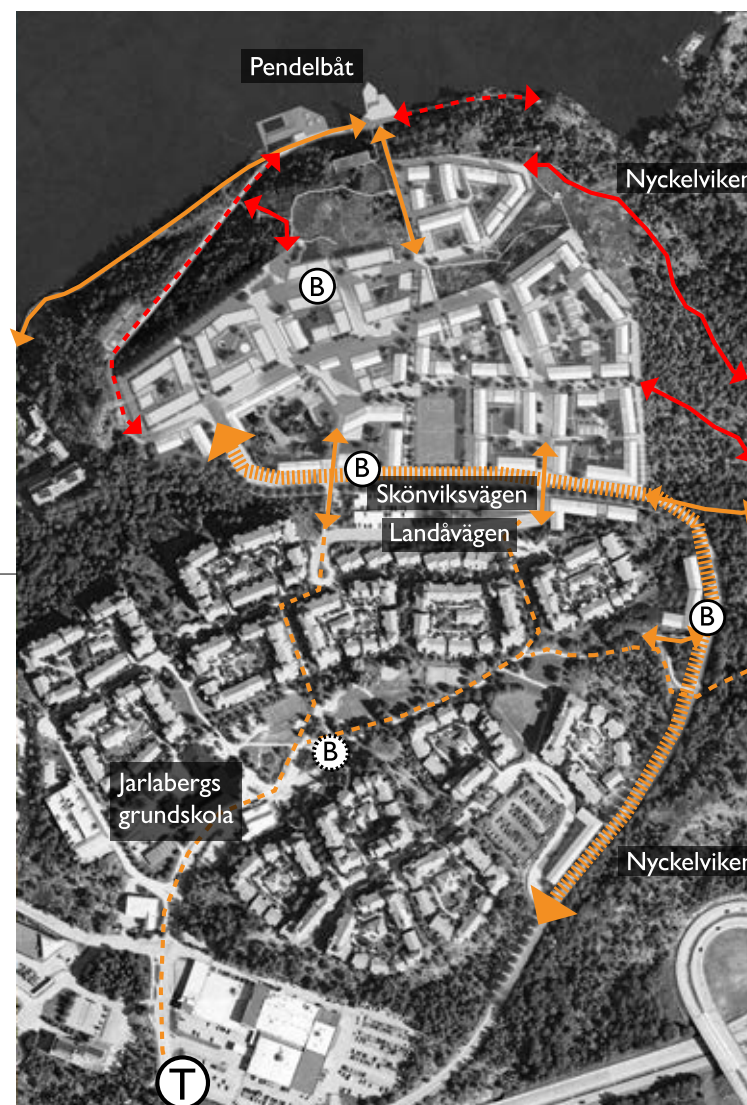
Marken kring Jarlabergs parkeringshus ägs av Jarlabergs samfällighet och har potential att utvecklas med bland annat bostäder. En sådan utveckling kan bidra till att stärka gaturummet längs Skönviksvägen samt att minska barriäreffekten mellan Bergs gård och Jarlaberg.

Söderut längs Skönviksvägen finns numera en ny avfart från Skvaltans trafikplats som inte syns på kartunderlag i programmet. Avfarten har ingen påverkan på de åtgärder som föreslås kopplat till stråk och kopplingar inom planområdet.

Kartan visar stråk och kopplingar.

Teckenförklaring

-  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 huvudgaturkaraktär. 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 naturlandskapet och Jarlaberg för att skapa en ny helhet

Ny bebyggelse föreslås varsamt passas in i det kuperade naturlandskapet med inspiration från bröderna Ahlséns arbete med oljedepån och rumsbildningar i sydeuropeiska bergsbyar. Höjder knyter an till byggnadshöjder i Jarlaberg och hålls nere intill bergsknallarna i norr. Syftet är att framhäva den kuperade marken och skapa en harmonisk helhetsverkan. Befintliga platåer bevaras till stor del men anpassas för att öka tillgängligheten. Platåerna 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 upp för 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 FASADMATERIAL SAMSPELAR MED PLATSENS BEFINTLIGA NATUR- OCH INDUSTRIKARAKTÄR.

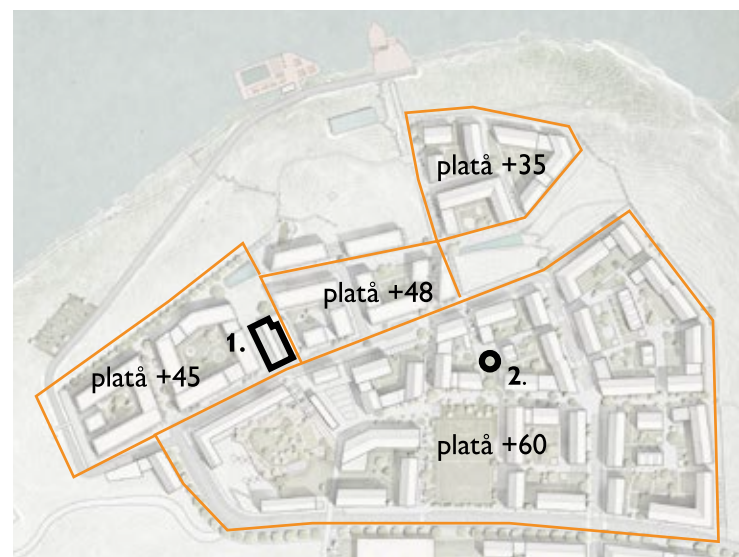
Byggnaders fasadmateriäl ska anknyta till platsens industrihistoria och naturkaraktär. Exempel på materiäl med industrikaraktär kan vara tegel, korten och andra stålmaterial som anknyter till oljedepåns stålcisterner och teglade byggnader på platå +45. Platsens naturkaraktär består både av det klippiga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

NYANSRIK OCH HARMONISK FÄRGSÄTTNING SOM SAMSPELAR MED OMGIVNINGENS FÄRGER.

Färgsättning ska plocka upp toner från klipplandskapet, Nyckelvikén och Jarlaberg för att harmoniera med platsen och ge en god helhetsverkan. Vid Jarlaberg plockas områdets röda och beige toner upp. Vid Nyckelvikén 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. Byggnadsmaterial för ny bebyggelse föreslås knyta an till depåns industrimaterial. 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 industriella bryggor i Nacka. Möjligheten att återanvända bryggan kommer att studeras vidare i planeringsarbetet.



1. Tapphuset
2. Bevarad oljecistern

Plushöjd för respektive platta anger höjd över havsnivå i meter.

Vy farled från väster



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 bergkulle 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.



Kartan visar gatuhierarkin i programförslaget.

Teckenförklaring

- Huvudgata
- Gågata alt. gångfartsområde



Kartan visar de olika stadsrummen i programförslaget, de beskrivs under Stadsrum och landskapsrum på sid 47.

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 estetiskt 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 och hjälpa till att ta hand om dagvatten. Den generella bebyggelsehöjden i Bergs gård med fyra till fem våningar mot gatan samt en del lägre och högre byggnader innebär att fullvuxna träd tillåts 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 angoringsgator 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.



Våningshöjder mot gata
Byggnader har som regel en
indragen våning alternativt
brutet tak

Teckenförklaring

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



Karta som visar
stadsgrönska i
programförslaget.

Teckenförklaring

- Stadsgrönska
- Fritytorg, förgårdar
- Träd
- Park
- Dagvattenbädd

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 efterstävast 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. Kvartersform 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.

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.



Vy gårdsgränder på plattå +60

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

Vy trappgränd från platta +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.





21 MAR 09:00



21 MAR 12:00



21 MAR 15:00



Dagsljusstudier

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

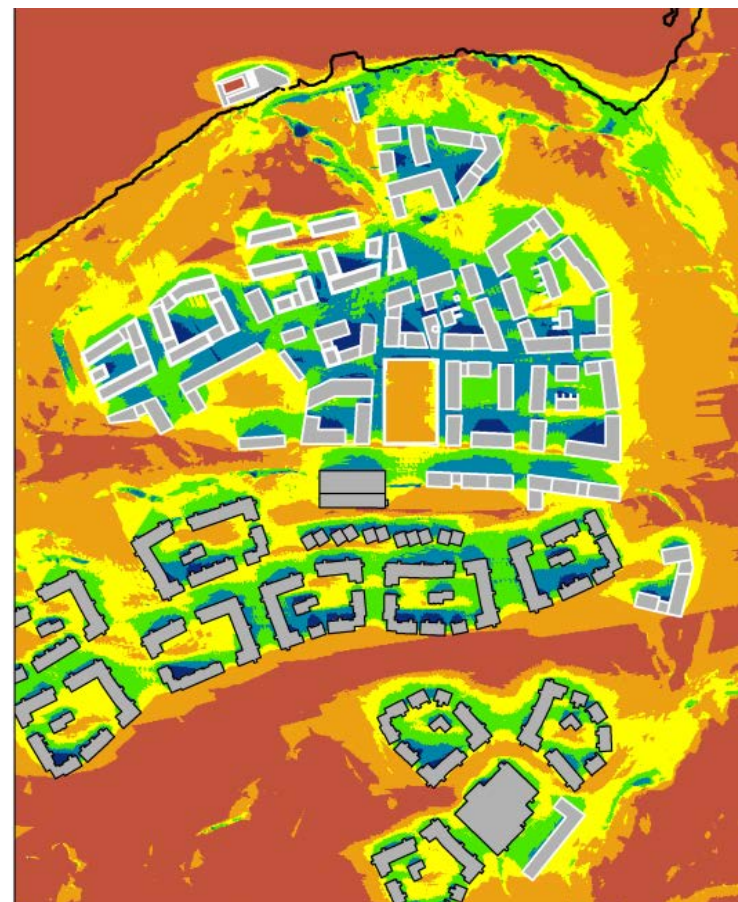
LOKALKLIMAT OCH DAGSLJUS

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 platån. Stadsrum närmast vattnet bedöms bli blåsiga även om befintlig vegetation, som inte var med i beräkningar i lokalklimatstudien, mildrar vindhastigheten. Lokalklimat behöver studeras vidare i kommande detaljplaner.

Dagsljusförhållande
Lokalklimatsutredning,
COWI

Teckenförklaring

- Bra
- Ok
- Ej ok
- Kustlinje



Procent av solljus.
Lokalklimatsutredning, COWI

Teckenförklaring

Den 15 april

- 0
- 0 - 20 %
- 20 - 40 %
- 40 - 60 %
- 60 - 80 %
- 80 - 100 %
- Kustlinje

VATTEN OCH AVLOPP

Det kommunala vatten- och avloppssystemet kommer behöva byggas ut för att försörja de nya bostäderna. Områdets höjdförhållanden innebär att delar av avloppssystemet måste pumpas och att vattenförsörjningen behöver ske från kommunens högzon. Nya vattenledningar behöver därför anläggas och kopplas samman med det befintliga nätet i Jarlaberg. Lokal tryckstegring kan även behövas.

AVFALLSHANTERING

Avfall från bostäderna i området föreslås 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. Sopsug minskar mängden sopbilar som behöver åka in i området och möjliggör tätare och friare bebyggelseutformning. Inkasterna kan placeras inne på gårdar eller ovanför trappor vilket gör det enkelt och tillgängligt för boende att lämna sitt avfall nära bostaden.

Sopsugsterminalen föreslås förläggas i kvarter med förskola norr om Skönviksvägen närmast Nyckelviken i syfte att minimera tung trafik i området. Utformningen behöver möjliggöra vändplats inomhus. 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



Teckenförklaring

- Elnätsstation
- - - Sopsug

Tidig idé elnätsstationer och sopsug

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 kommande detaljplanering.

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 plan-schild 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 Fyrspannsvägen för att



Teckenförklaring

- Bil huvudgata
- Bil angöringsgata
- Buss
- Inlastning

Kartan visar det tänkta vägnätet i området.

komma ner mot centrala Nacka. Cyklister 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 överbrygga Skönviksvägens barriärverkan mellan Jarlaberg och Bergs gård föreslås en bro mellan områdena.

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

Fotgängare

På lokalgatorna i Bergs gård får fordonstrafiken samt cyklar färdas på de gåendes villkor, förslagsvis med gångfartsområden 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.



Teckenförklaring

- Gång tillgänglig för rullstol
- Gång framkomlig
- Cykel i blandtrafik
- Cykelbana

Kartan visar det tänkta gång- och cykelvägnätet i området.

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 i kommande detaljplanering.

Cykelparkering ska följa kommunens parkeringsstrategi och planeras för de boende i varje fastighet. Utöver det behöver det också anläggas cykelparkering på olika platser i programområdet, främst i anslutning till lokala målpunkter som fotbollsplanen, grannsskaps-parken, 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.



Teckenförklaring

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

Kartan visar hur parkering kan lösas inom programområdet.

DAGVATTENHANTERING

Kvartersmark

Inom kvartersmark ska lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) tillämpas i enlighet med Nacka kommuns gällande anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering. Fastighetsägare ansvarar för att fördröja och rena de första 10 millimeter regn genom LOD-lösningar såsom växtbäddar, regnbäddar eller skelettjord.

Allmän plats

I framtiden dagvattenutredning har anläggningar på allmän platsmark som också kan rena dagvatten från kvartersmark utretts. Dessa kan fungera som ett komplement till lokalt omhändertagande av dagvatten på kvartersmark. Dagvattenhanteringen behöver utredas tidigt i kommande detaljplanering så att tillräckliga ytor kan säkerställas för omhändertagande.

Området saknar kapacitet att infiltrera betydande mängder dagvatten då större delen av området ligger över berg. Det kuperade landskapet innebär svårigheter att åstadkomma en god rening i växtbäddar då lutningen medför små växtbäddar. I det nordvästra området, där marken är relativt plan, finns det dock utrymme och potential för sådana lösningar att 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



Teckenförklaring

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

Kartan visar hur dagvattenhantering kan lösas inom programområdet.

kan omvandlas till öppna dammar och växtbäddar för rening av dagvattnet innan det släpps ut i Saltsjön via en bäckfåra.

Förutom de stora växtbäddarna på allmän plats planeras även för förgårdar på kvartersmark som kan bidra till lokal dagvattenhantering och trivsamma stadsrum med mycket grönska.

Förutsättningar för dagvattenhantering förändras över tid och kan vara annorlunda när detaljplanering påbörjas. Dagvattenhanteringen ska följa rådande lagar, regler och kommunala riktlinjer. Dagvattenhanteringen behöver även vidareutvecklas utifrån inkomna synpunkter under samrådet. Bland annat behöver markföroreningsutredning samt driftsperspektiv beaktas.



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

STADSRUM

- 1. Strandpromenaden** - Utgör en förlängning av den befintliga strandpromenad
- 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 Utsiktspltån med lekytor för barn. Läget innebär att lekplatsen erbjuder annorlunda kvaliteer 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 Nyckelviken.



2.

Siffran vid bilder
hänvisar till tex-
ten i faktarutor.



7.

Foto: Dan Rasmussen,
Flickr Creative Commons.

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 taphuset, 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.

13. Trappgränder - Karaktäristiska trappgränder som binder samman områdets olika platåer 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 ombyggt 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 - Fotbollsplanen omgärdas 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.

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 utsiktslägen anläggs sitt- och samvaroplatser. Skötselåtgärder säkerställer att det öppna hedlandskapet bevaras.
- 4. Utsiktsplatån** - Utsikten över Lilla Värtan bort mot Fjäderholmarna, Djurgårdsstaden och Lidingö är storslagen. Platån är en öppen berghäll där man kan ta in hela vattenpanoramat kring Stockholms inlopp. De släta klipporna lockar till att slå sig ner med en picknick direkt på marken eller vid de enstaka sittplatserna som inrättas närmast bebyggelsen.
- 5, 7. Östra och västra saltsjöbranten** - Saltsjöbranterna upplevs från stadsbebyggelsen främst genom att det är de som skapar höjden över vattnet. Från vattnet utgör de fundamentet för hela den nya bebyggelsen. Den östra saltsjöbranten är främst bevuxen med tall medan den västra utgörs av blandskog. I den västra branten anläggs en trappa ner till hamnen.



3, 4, 8.

Foto: Edmund Vermeulen,
Flickr Creative Commons.



3.

Foto: Hans Andrasco

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 lejarsystem 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.





Kartan visar stadsrummen och deras geografiska plats inom programområdet.

Teckenförklaring

- 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. Landåvägen
- 25. Skönviksvägen, smal

Kartan visar landskapsrummen
och deras geografiska plats
inom programområdet.

Teckenförklaring

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

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

I detta avsnitt presenteras de planeringsförutsättningar som råder inom programområdet. Nacka kommun får åtkomst till marken år 2037 och kan först då påbörja byggnation. Avsikten är att kommande detaljplaner påbörjas så att byggstart kan ske år 2037.

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 genförbindelse mellan planerad tunnelbana och Bergs gård. Dialog med Jarlabergs samfällighet som äger fastigheten har förts.



Programområdet illustreras med orange linje.

RIKSINTRESSE SJÖFART

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

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 detaljplanläggningen vill upphäva strandskyddet måste det provas på nytt mot de då gällande reglerna.

REGIONALT PERSPEKTIV

I RUFS 2050 (regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen) är området 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 från 2018 finns strategi om tät och blandad stadsbebyggelse på västra Sicklaön och tunnelbana till Nacka. Bergs gård ingår i det området.

I den kommande översiktsplanen, som var på granskning sommaren 2025, ingår Bergs gård i utvecklingsområdet västra Sicklaön. Västra Sicklaön ska utvecklas till en tät och funktionsblandad stadsdel med god tillgång till kollektivtrafik, service och rekreation, där stad, grönska och vatten samspelar. Området beskrivs som en dynamiskt växande stadsdel med livfulla stadsmiljöer och närhet till grönskan. Målet är att utveckla en sammanhängande och variationsrik stadsmiljö, där kopplingar mellan olika stadsdelar förstärks. Utvecklingen av Bergs gård bidrar till målbilden *Nära Nacka – där stadens puls möter naturens lugn* genom att stärka sambanden mellan den urbana miljön och de gröna och blå kvaliteter som präglar västra Sicklaön.

Utvecklingen ska ske med multifunktionell bebyggelse i form av en tät och livfull stadsstruktur som samspelar med respektive områdes karaktär. Utvecklingen koncentreras kring de planerade tunnelbanestationerna (Sickla, Järla och Nacka) samt de stråk som förbinder stationerna. Det bildar en integrerad stadsmiljö där arbete, handel och rekreation finns inom promenad- och cykelavstånd.



Illustration av livfulla stadsmiljöer.
Källa: Mandaworks

Den kapacitetsstarka kollektivtrafiken underlättar smidiga resor både inom kommunen och till resten av storstadsregionen. Den gröna infrastrukturen och närheten till vatten är centrala inslag i stadsbilden. De ekologiska sambanden mellan Tyrestakilen och Djurgården prioriteras i planeringen.

I översiktsplanen presenteras sex olika målbilder som gäller inom respektive karaktärsområde:

- Attraktiva bebyggelsemiljöer
- Dynamiskt näringsliv
- Sammanlänkande och framkomlig
- Upplevelserikt och hälsosamt
- Livskraftig natur- och vattenmiljö
- Klimatsmart och robust

KUST-, GRÖNSTRUKTUR- OCH KULTURMILJÖPROGRAM

Kust- och grönsprogram

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 gröns- 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.

Nackas grönsstrukturprogram identifierar kommunens grönområden. Flera mål finns på olika nivåer, kommunala mål för Nackas

grönstruktur är för naturvården 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.

I samband med att den nya översiktsplanen och det nya grön- och blåstrukturprogrammet antas kommer det befintliga kustprogrammet och grönstrukturprogrammet upphöra att gälla.

Kulturmiljöprogram

Den västra delen av Nackas norra kuststräcka, från Saltsjöqvarn till Nacka strand, präglas av hög exploatering med industribebyggelse invid vattnet och flerfamiljsbostäder uppe på berget. Bevarad skärgårdsvegetation finns i sprickdalslandskapets sluttningar. Den östra delen, från Nacka strand/Augustendal till Tegelön, består av glesbyggt skärgårdslandskap med lågskalig bebyggelse som underordnar sig naturmiljön. Farledsmiljön haren varierad och sammansatt landskapsbild och dess övergripande karaktär ska beaktas, nya byggnader längs 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.

I samband med att den nya översiktsplanen antas kommer det befintliga kulturmiljöprogrammet upphöra att gälla som styrdokument.

GÄLLANDE PLANER

Programområdet omfattas av fem gällande detaljplaner:

- **Stadsplan 39** - Planen omfattar fastigheten Sicklaön 13:83 med befintlig oljedepå och är planlagd för industrianvändning. Planen vann laga kraft år 1960. Planens syfte var att möjliggöra befintlig oljedepå.
- **Detaljplan 187 och 435** - Detaljplan 187 syftade till att möjliggöra hotell och kontor inom fastigheten Sicklaön 13:82, planen vann laga kraft år 1999. Detaljplan 435 är en ändring av detaljplan 187, och syftade till att medge en mer flexibel användning av de befintliga lokalerna. Tillsammans medger planerna ingen byggrätt inom det område som ingår i programområdet.
- **Stadsplan 328** - Planen omfattar marken inom fastigheten Sicklaön 369:9 samt de delar av mark inom fastigheten Sicklaön 14:1 som utgör Skönviksvägen och Jarlabergsparken. Planen vann laga kraft år 1982 och medger byggrätt för befintligt parkeringshus i Jarlaberg. Marken inom fastighet Sicklaön 14:1 är planlagd som park eller plantering.
- **Detaljplan 4** - Planen omfattar en mindre del av fastigheten Sicklaön 14:1 väster om Skönviksvägen intill fastigheten Sicklaön 13:82. Detaljplan 4 vann laga kraft år 1988 och omfattade då stora delar av Nacka strand. Idag har planen till stora delar ersatts. Den del av detaljplanen som berör programområdet har markanvändningen Natur.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Programområdet utgörs av fyra fastigheter, där fastigheten Sicklaön 13:83 och fastigheten Sicklaön 14:1 ägs av Nacka kommun. Planprogramsområdet utgörs således till största del av kommunägd mark. Fastigheten Sicklaön 13:82 ägs av Fastighetsbolaget Ellensvik Kommanditbolag och fastigheten Sicklaön 369:9 ägs av Jarlabergs Samfällighetsförening.

Programområdet markeras med orange streckad linje. Fastigheter inom programområdet visas i olika färger.

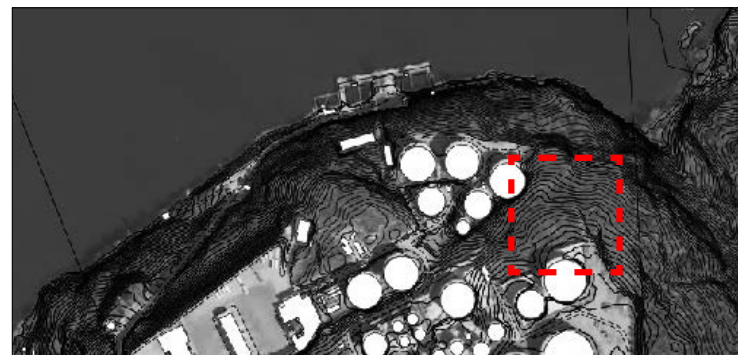


GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Området för oljedepån är beläget på en bergshöjd där högsta punkten är cirka 60 meter över havsnivå. 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 bergtrum, de ligger i den nordöstra delen av depåområdet. Deras exakta lägen är ej fastställda.

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

Provtagningar behöver utföras senare när depåverksamheten har avvecklats och Nacka kommun har tillträde till marken.



Läget för befintliga bergsrum redovisas schematiskt.

VATTEN

Dagvatten från området avrinner huvudsakligen till vattenförekomsten Lilla Värtan. Den sydligaste delen av Skönviksvägen avrinner till vattenförekomsten Skurusundet. I dagsläget finns inga utbyggda ledningar för avledning av dagvatten.

Lilla Värtan

Lilla Värtan har otillfredsställande ekologisk status enligt senaste klassningen (2021). Vattenförekomsten är starkt fysiskt påverkad av hamnverksamhet, vilket innebär att de hydromorfologiska förhållandena i vattenförekomsten inte är goda. Miljökvalitetsnormen för lilla Värtan är måttlig ekologisk status år 2039, med undantag från kravet att nå god status på grund av fysisk påverkan från hamnanläggningen. Lilla Värtan har även betydande problem med övergödning, där kvalitetsfaktorer som växtplankton och näringsämnen har otillfredsställande status. För dessa påverkanstyper gäller att god ekologisk status ska uppnås, en tidsfrist till 2027 har medgetts för att genomföra åtgärder eller invänta naturlig återhämtning.

Lilla Värtan uppnår inte god kemisk status enligt den senaste klassningen (2019). Miljökvalitetsnormen anger att god kemisk ytvattenstatus ska uppnås. Överskridanden har konstaterats för ett flertal prioriterade ämnen, bland annat kvicksilver, PFOS och dioxiner. För bromerade difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar har undantag med mindre stränga krav medgetts, då det bedömts tekniskt omöjligt att nå god status. För vissa ämnen gäller undantag i form av tidsfristen 2027. Lilla Värtan delas av fem kommuner: Lidingö, Danderyd, Nacka, Solna och Stockholm.

Skurusundet

Skurusundet har måttlig ekologisk status enligt senaste klassningen (2021). Bedömningen baseras på fyra miljökonsekvenstyper: övergödning, miljögifter, morfologiska förändringar och kontinuitet samt flödesförändringar, där samtliga visar måttlig status. Miljökvalitetsnormen för Skurusundet är god ekologisk status till år 2039.

Skurusundet uppnår inte god kemisk status enligt den senaste klassningen (2019). Det beror på att gränsvärdena för flera prioriterade ämnen överskrids, bland annat kadmium, bly, antracen, tributyltenn, kvicksilver och polybromerade difenyletrar. Miljökvalitetsnormen anger att god kemisk ytvattenstatus ska uppnås. För vissa ämnen har undantag medgetts. För bromerade difenyletrar samt kvicksilver och kvicksilverföreningar gäller mindre stränga krav, då det bedömts tekniskt omöjligt att nå god status. För andra ämnen, såsom kadmium, bly, antracen och tributyltennföreningar gäller en tidsfrist till år 2027 för att uppnå god kemisk status.



Blå linje visar gränsdragning mellan delavrinningsområden för vattenförekomsterna Strömmen och Lilla Värtan. Röd linje visar planområdet. 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 Nyckelviken.

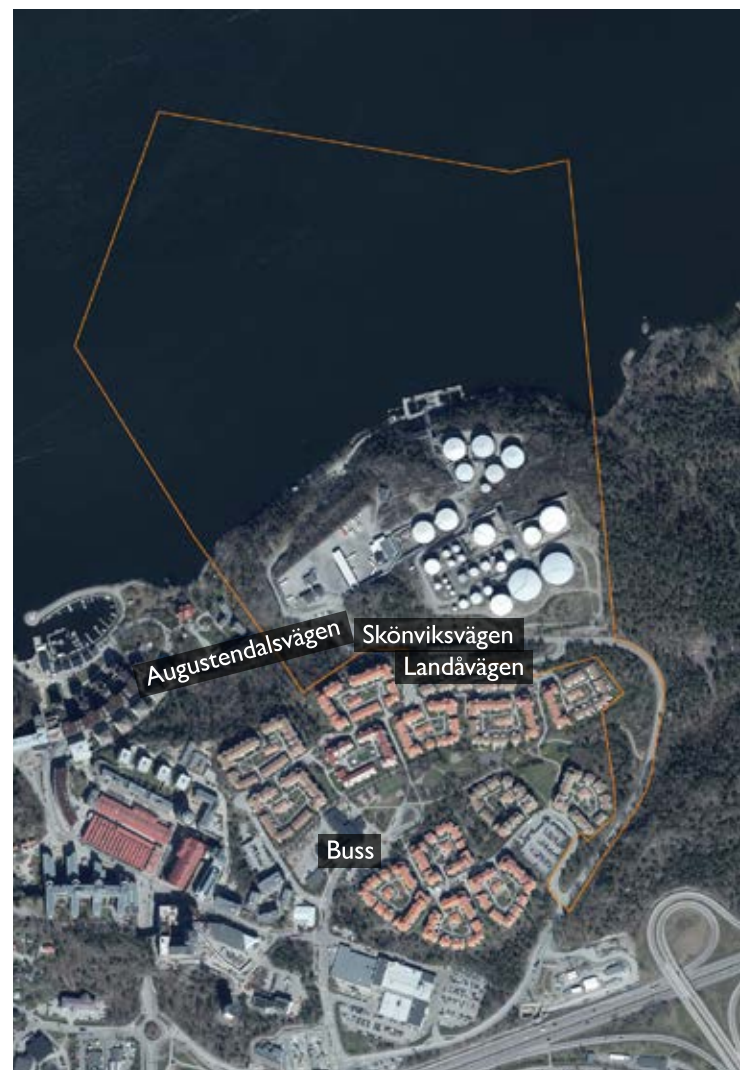
Gällande hastighetsbegränsning längs med Skönviksvägen och Nyckelviksvägen är 50 km/h. Längs med Landåvägen och Augustendalsvägen är hastigheten 30 km/h.

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.



Ortofoto över Bergs gård och Jarlaberg med gatunamn. Orange linje motsvarar programområdet.

Fotgängare

Idag har allmänheten inget tillträde till stora delar av programområdet. Gångvägen längs med Skönviksvägen går ner mot Nyckelviken 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.

Skönviksvägen intill Jarlabergs norra parkeringshus



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 hållar som ligger insprängda i befintlig bebyggelse. Det är en kuperad terräng med öppna hållmarker 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 ädelövskogar. I Nyckelvikens naturreservat öster om planområdet finns registrerade nyckelbiotoper med ädelövskog med rikligt med gamla, grova träd av framförallt ek. I direkt anslutning till programområdet finns 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, talticka, myskbock och spår av spillkråka förekommer. Resterande delar av Bergs gård har klassats som påtagligt eller visst naturvärde (klass 3 och 4). Hållmarkstall-

skog ramar till stora delar in området och utgör en viktig spridningslänk för barrskogslevande arter. Här finns en del äldre träd och död ved samt arter som talticka, blåmossa, granbarknagare 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 hållmarkerna 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, viken 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.



Karta över naturvärdesobjekt från genomförd naturvärdesinventering

Teckenförklaring

Naturvärdesobjekt

- 1. Högsta naturvärde
- 2. Høgt naturvärde
- 3. Påtagligt naturvärde
- 4. Visst naturvärde
- 5. Ej bedömt

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



Flygvy där Jarlaberg och Nacka strand framgår.

området norrifrån, kuperad terräng och norrvända branter med till stora delar opåverkat urberg. Nuvarande markanvändning är olje-verksamhet med en cisternpark på cirka 40 cisterner och oljehamn. Bergs oljedepå byggdes 1958 - 1962 i förkastningsbranten på fyra platåer. 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.

De mäktiga förkastningsbranterna längs Nackas norra kust.



Fotografi av karaktärgivande cisterner inom oljedepån.



Bild till vänster: karaktärgivande ledningar inom oljedepån. Foto: Hans Andrasko

Bild till höger: Karaktärgivande bebyggelse i intilliggande Jarlaberg

KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL MILJÖ

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

flera håll sprängts ner i urberget och skapat ett landskap där den synliga berggrunden ger en tydlig identitet till platsen.

Riksintresse kulturmiljö

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

Riksintressets motivering är: ”Farledsmiljö utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm, som speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativt liv, som speglar levnadsbetingelserna för innerskärgårdens befolkning allt sedan medeltiden och som speglar Stockholms utbyggnad mot öster.



Stockholms inlopp.
Foto: Nils-Åke Siversson,
år 2001, Spårvägmuseet
2167-129.

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.

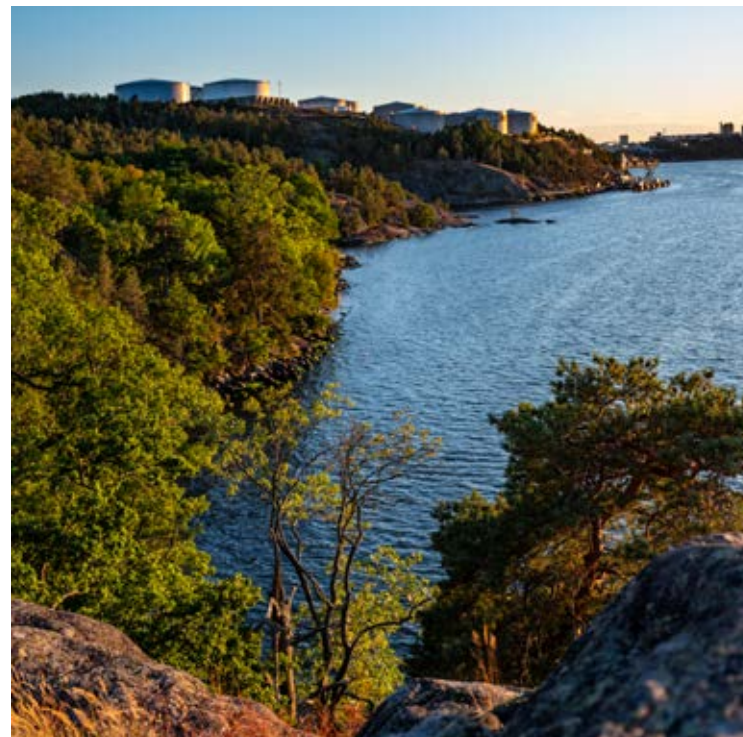


Foto: Mårten Sessler

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. 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 områden. Det är cirka 80 meter från depåområdet till befintliga bostäder i Jarlaberg, cirka 300 meter till Jarlabergs skola och cirka 700 meter till den närmsta planerade tunnelbanepågången i centrala Nacka. 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.

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 på västra Sicklaön och gör det även olämpligt 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 benstation.

Markföroreningar

Depåverksamhet har bedrivits på platsen sedan 1960-talet. Anläggningen omfattar både depå- och hamnverksamhet. Verksamheten omfattar import, lagring, blandning och distribution av bensen, 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.



Fotografi från cisterntak visar oljedepåns närhet till befintliga bostadsområden.
Foto: Hans Andrasko

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 i dagsläget ej undersökt, men

behöver undersökas inom ramen för framtida detaljplanering. Byggnadstekniska åtgärder kan vara aktuellt som en säkerhetsåtgärd vid eventuell förekomst av svåråtkomliga lättflyktiga kolväten i berget.

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 trafikerar 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. I Skönviksvägen ligger befintliga el- och teleledningar som når depåfastigheten vid befintlig kontorsbyggnader.

Vatten och avlopp

I dagsläget ingår oljedepån, alltså fastigheten Sicklaön 13:83, i verksamhetsområde för vatten och spillvatten. De befintliga ledningarna ansluter i den västra delen av fastigheten. Huruvida det finns privata ledningar inom oljedepån är i dagsläget okänt.

PROGRAMFÖRSLAGETS KONSEKVENSER

I detta avsnitt presenteras programmets konsekvenser med bland annat viktiga miljöaspekter inför detaljplaneskedet. Det finns miljöproblem i området som kommer att hanteras i detaljplaneringen, till exempel markförorenningar, kulturmiljö, påseglingsrisk, buller och dagvatten. I detaljplaneskedet kommer undersökningar om betydande miljöpåverkan att upprättas. Om det framkommer att en detaljplan innebär en betydande miljöpåverkan kommer en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. Något krav på miljöbedömning för ett program finns inte. Förslaget strider inte mot Nackas översiktsplan.

NATUR

Naturvärdesinventeringen som genomförts inom programområdet visar att delar av området har höga eller mycket höga naturvärden och att området utgör en viktig länk i spridningskorridoren som är en del av Nacka-Värmdökilen. Den planerade bebyggelsen har till största delen förlagts till redan ianspråktaga ytor och på så sätt minskas intrånget i naturmiljön. De områden som klassats som högsta eller högt naturvärde bevaras.

Skogarna längs med planområdets stränder bedöms vara en viktig spridningslänk för tall och ädellöv och bevaras till stor del i programförslaget. Ädellöv kan med fördel planteras längs med Skönviksvägen för att stärka redan svaga kopplingar mellan Nyckelviken och Nacka strand. I kommande detaljplaner kommer det studeras hur enskilda äldre träd och trädgrupper som kan utgöra spridningslänkar kan bevaras.

Programområdet gränsar i öster till Nyckelvikens naturreservat som präglas av värdefulla ekmiljöer och gamla hållmarkstallskogar. Redan idag är exempelvis hållmarker i centrala delar av naturreservatet utsatta för högt besöksstryck, vilket märks på avsaknaden av lav-, moss- och fåltskikt. Bergs gård kommer att öka mängden besökare till reservatet och det är därför viktigt att besökare kanaliseras på olika sätt för att minska slitage på känsliga marker. I direkt anslutning till planområdet finns det höga naturvärden knutna till solexponerade tallar som är känsliga för beskuggning. Programmets påverkan på Nyckelvikens biologiska och rekreativa värden behöver utredas vidare, både i fråga om ökat besöksstryck och exploaterings påverkan genom exempelvis beskuggning och artificiellt ljus. Eventuella nya kopplingar från Bergs gård ut i Nyckelviken behöver studeras utifrån reservatets syfte och föreskrifter. Inför detaljplanering behöver det säkerställas att exploateringen och framtida underhåll av byggnader och anläggningar kan utföras utan att naturreservatet påverkas och att tillräckligt skyddsavstånd ges gentemot naturreservatet.

Inom ramen för kommande detaljplanering behöver ytterligare inventeringar genomföras, bland annat av fåglar och fladdermöss, för att säkerställa att programmet är förenligt med artskyddsförordningen. Artskyddsfrågan behöver även beaktas under saneringsarbetet och flytten av nuvarande depå.

Rekreation och friluftsliv

Programförslaget innebär att området blir tillgängligt att besöka med stora möjligheter för rekreation och friluftsliv, vilket idag inte är möjligt då depån är instängslad. Få platser i regionen erbjuder en så vidsträckt utsikt över Stockholm som höjderna på Bergs gård. Utsikten är en stor tillgång som kan bidra till att Bergs gård blir en regionalt värdefull målpunkt i framtiden. Förslaget tillgängliggör utsiktsplatser inte bara för boende utan även för besökare genom tillgängliggjorda bergknallar och utformning av inbjudande stadsrum.

Kopplingar mot omgivningen, Jarlaberg, Nacka strand och Nyckelviken har förbättrats i programförslaget genom exempelvis gångbro, naturstigar och en fortsatt strandpromenad från Nacka strand. Tillgängligheten till Nyckelviken ökar även genom planerad pendelbåt och busstation på Skönviksvägen. Nyckelvikens rika kulturhistoria och attraktiva landskap är idealiskt för en variationsrik naturrekreation.

I och med det planerade strandstråket 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 samt 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.

Kommunen har en tydlig intention av att öppna upp och tillgängliggöra Nackas kust- och vattenområden. Strandpromenader och vandringsleder längs kustlinjen ska utvecklas och kopplas samman, utan att strandskyddets syften motverkas. En förlängning av strandpromendan till Nyckelviken bedöms inte möjlig i dagsläget med anledning av strandskyddslagstiftningen, vilka strandpromenader längs vattnet som är möjliga får undersökas i kommande detaljplanering.



Kartan illustrerar programförslagets planerade bebyggelse. Röda streck visar befintlig bebyggelse. Orange färgmarkering visar mark där strandskyddet avses upphävas.

VATTEN

Miljökvalitetsnormer för vatten

EU:s ramdirektiv för vatten infördes i svensk lagstiftningen år 2004 och innebär att alla större vatten har delats in i så kallade vattenförekomster baserade på naturliga avrinningsområden. Vattenförekomsternas status klassificeras enligt en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig. Enligt miljöbalken får ingen vattenförekomst försämrats, och planläggning måste ske så att miljökvalitetsnormerna för vatten följs. Se även stycket ”Dagvattenhantering” under Planförutsättningar.

Miljökvalitetsnormerna är bindande och ska beaktas vid stadsplanering. Kommunen får inte anta en detaljplan som riskerar att försämma vattenstatus eller försvåra möjligheten att uppnå god status, om inte undantag enligt EU-direktivet kan tillämpas. Miljökvalitetsnormerna fastställs av vattenmyndigheterna och finns i Vatteninformationssystem Sverige (VISS).

För planområdet har en dagvattenutredning genomförts, där föreningsberäkningar och erforderlig reningsgrad beräknats med hjälp av Stormtac. Med föreslagna reningsystem, som omhändertar 10 millimeter avrinning, beräknas cirka 95 procent av den årliga avrinningen renas. Då alla föreslagna system är baserade på filtrering kommer reningen vara särskilt effektiv för partikelbundna föroreningar. Belastningen på vattenförekomsterna minskar för samtliga dagvattenrelaterade parametrar utom krom, och den totala miljöpåverkan minskar avsevärt jämfört med dagens situation och markanvändning. Dagvattenfrågan kommer att utredas vidare i kommande detaljplanering.

Översvämningsrisk

Av Länsstyrelsens skyfallsanalys (2021) framgår att det kan bli stående vatten inom vissa delar av planområdet vid ett kraftigt skyfall, främst intill de befintliga cisternerna och på asfalterade ytor. Det regn som simulerats i Länsstyrelsens analys motsvarar ett 100-års regn med klimatfaktor på 1,3 och varaktighet 6 timmar. Området bedöms ha goda förutsättningar för att hantera skyfall genom höjdsättning av framtida mark samt eftersom området är kraftigt kuperat och sluttar brant ner mot Lilla Värtan. Skyfalls- och översvämningsrelaterade frågor, såsom ytor för fördröjning av skyfallsvatten, behöver studeras närmare inom ramen för kommande detaljplanering utifrån då gällande lagstiftning och riktlinjer.



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. Motorfordonstrafiken 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 programförslagets intentioner formas en ny årsring. Givet förslagets 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 karaktärsgivande bergsknallar fortsättningsvis att prägla stadsbilden mot farleden. Programförslagets intentioner rörande byggnadshöjder, skala, material och färgsättning innebär att området anknyter 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 stadsmiljön på västra Sicklaön. 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. Program förslaget 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 bebyg-

gelsen 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 på västra Sicklaön, 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 föreslagna 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 fotbollsplan. Fotbollsplaner kan skapa störningar till närboende då spelare vid matcher och dess publik kan vara mer högljudda. 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 kommande detaljplanering.

BARNKONSEKVENSER

Området bedöms kunna innehålla bra lek- och vistelsemöjligheter både i Bergs gårds parker och i närliggande Nyckelviken och Jarla-bergsparken. 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.

I den struktur som presenteras i programhandlingen har tre förskolor föreslagits, behovet behöver dock studeras inom ramen för kommande detaljplanering. Det bedöms finnas goda förutsättningar för en god utformning av förskolegårdar 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 vid befintlig depå 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 västra Sicklaön till en variationsrik och tät stadsdel med sammanhängande stadsmiljöer.

Markföroreningar

En ändring av markanvändning från oljedepå till bostäder innebär ur miljösynpunkt att risken för lokala negativa effekter på närmaste omgivning 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. Vid grundvattenbortledning i samband med sanering kan vattendom behövas. 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. 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 kommande detaljplanering behöver riskfrågan utredas med hänsyn till närheten till farleden.

KLIMATPÅVERKAN OCH HÅLLBARHET

När en ny stadsdel ska byggas medför det alltid klimatpåverkan som uppstår i flera olika skeden, från byggskedets materialval och genererade transporter, till energibehovet i driftskedet och de långsiktiga resvanor som stadsdelen medför. I Bergs gård föreslås bebyggelse huvudsakligen inom redan ianspråktagen mark, vilket bidrar till att bevara värdefull naturmark med kolbindande funktioner och minskar påverkan på ekosystemen.

Områdets centrala läge på västra Sicklaön med närhet till tunnelbanan, kollektivtrafik och goda gång- och cykelförbindelser skapar förutsättningar för hållbara resvanor. Det bidrar till minskade utsläpp från persontransporter och främjar även ett mer resurseffektivt rörelsemönster. Dialog behöver föras med trafikförvaltningen inom ramen för detaljplaneprocessen för att få till en attraktiv kollektivtrafik med hög turtäthet samt nära och tillgängliga hållplatser. Möjligheterna att minska mängden parkeringsplatser med anledning av det centrala kollektivtrafknära läget bör utredas tidigt. Färre parkeringsplatser minskar behovet av sprängning för garage vilket i sin tur genererar lägre utsläpp.

Resurseffektivitet, cirkularitet och användande av fossilfria byggmaterial bidrar till att minska klimatpåverkan i byggskedet. Möjligheter till återbruk av byggmaterial bör utredas tidigt i de-

taljplaneringsprocessen. Genom att återanvända resurser och klimatförbättrade material kan utsläpp av växthusgaser minskas samtidigt som avfallsmängder reduceras.

Energiförsörjningen bör ske genom att ansluta området till befintligt fjärrvärmenät, vilket är en resurseffektiv lösning med förhållandevis låg klimatpåverkan. Solceller bör övervägas där det är tekniskt och gestaltningsmässigt lämpligt.

Markföroreningar inom området kommer att omhändertas vilket innebär att spridning av föroreningar till vatten och mark förhindras. Detta bidrar till en förbättring av vattenkvaliteten i lilla Värtan och Skurusundet och stärker områdets ekologiska värden.

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, 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 gen förbindelsen för fotgängare och cyklister mellan planerad tunnelbaneuppgång och Bergs gård. Bron blir även en viktig länk mellan boende i Jarlaberg och Bergs gård. Utformningen och placering av bron är inte studerad i detalj, men bedöms kunna utformas utan att medföra märkbart negativa konsekvenser för fastigheten Sicklaön 13:82.

GENOMFÖRANDE

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

TIDPLAN

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 år 2037. Kommunens intention är att anta detaljplane-programmet under 2025 för att kunna påbörja processen med detaljplanering. Bebyggelse skulle kunna uppföras först cirka år 2037.

Programskede

2015-2025

Detaljplaneskede

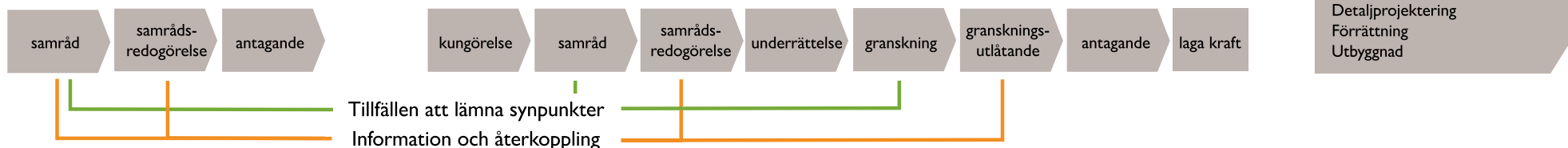
Flera detaljplaner (påbörjas cirka år 2026)

Genomförande / Utbyggnad

Flera faser (påbörjas cirka år 2037)

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

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



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 bergrum och störningar under byggtid spelar in.



Kartan visar preliminär etappindelning.

FRÅGOR ATT STUDERA VIDARE

Det finns flera planeringsfrågor som behöver hanteras sammantaget inom ramen kommande detaljplanering.

Några av dessa frågor är:

- Teknisk förstudie för allmän plats
- Vatten- och avloppsförsörjning
- Markföroreningar
- Geotekniska förutsättningar.
- Risk för påsegling med avseende på farleden
- Dagvatten- och skyfall
- Avfall - sopsug behöver studeras närmare
- Trafik - busshållplatser, angöring och parkering
- Kollektivtrafik - pendelbåt och buss
- Inventering av skyddsvärda fåglar och fladdermöss samt art-skyddsutredning
- Kopplingar längs vattnet till omkringliggande områden
- Påverkan på riksintresse för kulturmiljön längs farleden
- Lokalklimatstudie
- Påverkan på Nyckelvikens naturreservat
- Klimatkalkyl och klimatpåverkan

Flera utredningar tillkommer inom respektive detaljplan.

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 kvarter-smark viktig för att säkerställa allmänhetens långsiktiga tillgång till det som anses allmänt. Inriktning är att kommande byggrätter ska bekosta åtgärder inom det som planläggs som allmän plats.



Planområde markerat 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 stads-gator, gång- och cykelvägar, parker och torg, inkluderade i priset.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

I programmet föreslås en gång- och cykelbro för att tillgängliggöra och öppna upp området för omgivningen samt för att möjliggöra en smidig gång- och cykelväg mellan tunnelbanan och Bergs gård. 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.

MARKANVISNING OCH AVTAL

Större delen av programområdet omfattar kommunal mark. För kommunal mark tecknas ett markanvisningsavtal mellan kommun och byggaktör, oftast innan detaljplaneringsarbetet påbörjas. Avtalet reglerar bland annat hur planprocessen ska genomföras och bekostas. Markanvisningen kan avse både försäljning av mark och upplåtelse med tomträtt, vilket är vanligt vid hyresrätter. Inför antagande av detaljplanen tecknas ett markgenomförandeavtal mellan kommun och byggherre som bland annat reglerar kostnads- och ansvarsfördelning.

RISK

Undersökning och sanering av mark, berg och bergrum 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 luktolägenheter för de boende i Jarlaberg.

MEDVERKANDE I NACKA KOMMUN

Planenheten
Exploateringsenheten
Enheten offentlig utemiljö
Trafikenheten
Enheten för strategisk klimat- och miljöarbete
Kommunikationsstaben
Anläggningsenheten
Nacka vatten och avfall AB

Övriga

Karl Zetterholm - Arkitekt. Vinnare av arkitekträvlingen Europan 13
Optimal Progress - Planering kommersiella lokaler
SMHI - Sakkunnigt stöd vindfrågor
Sweco - Sakkunnigt stöd tillgänglighet
Tyréns - Sakkunnigt stöd dagvattenhantering

FOTOGRAFIER, BILDER OCH ILLUSTRATIONER

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

UTREDNINGAR

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.
Groddjur och kräldjur 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
Utlåtande kring skredrisk vid Järla station (Sweco, april 2018)
Skyddsvärda träd, Birkavägen (Ekologigruppen, januari 2018)
Farligt gods (PM samhällsrisk) (Bengt Dahlgren, 2018)
Kulturmiljöanalys och bebyggelseinventering inför detaljplan (KMV Forum, juni 2017)
PM Geoteknik (Sweco, maj 2017)
Spridningsanalys, Sicklaön (Ekologigruppen, december 2014)
Träd och naturinventering Järlahöjden (Pro Natura, november 2013)

