

Detaljplaneprogram för Bergs gård på västra Sicklaön

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker att kommunstyrelsen antar detaljplaneprogrammet.

Sammanfattning av ärendet

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

Programområdet utgörs i huvudsak av befintlig depåfastighet norr om Jarlaberg på Västra Sicklaön och består till största del av mark som ägs av Nacka kommun. Programområdet är cirka 50 hektar. Depån ligger på en cirka 60 meter hög bergknalle som skjuter ut i Saltsjön. Området ingår i riksintresset för kulturmiljövård för Nackas norra kust.

Detaljplaneprogrammet föreslår cirka 2 000 nya bostäder på kommunal mark. Utöver bostäder föreslås även förskolor, lokaler i bottenplan, äldreboende samt lokaler för kultur.

Planerad bebyggelse placeras i huvudsak på ianspråktagen mark och integrerar programområdet med stadsmiljön på Västra Sicklaön och gör Nyckelviken och Saltsjön mer tillgängliga. Nyckelviken föreslås tillgängliggöras genom ny pendelbåtsstation, nya stigar och ny busshållplats. Föreslagna målpunkter som till exempel grannskapspark, centrumsorg, sport- och fritidscenter vid Skönviksvägen och inbjudande stadsrum med vattenutsikt öppnar upp området för övriga Nacka och andra delar av regionen. Det centrala motivet för bebyggelsens struktur och karaktär är dess samspel och följsamhet med det dramatiska berglandskapet. Biltrafik begränsas och gator föreslås till stor del vara lugna, trånga och grönskande i syfte att skapa höga vistelsevärden för fotgängare.

Pågående riksintresseärenden för Bergs oljehamn skapar stor osäkerhet för planeringen i Bergs gård med omgivning. Om oljedepån blir kvar påverkas cirka 6 500 planerade bostäder, varav 2 000 inom programområdet. Kommunens planeringsinriktning har sedan länge varit att depån ska avvecklas. Programområdet bedöms i högsta grad lämpligt för bostäder, särskilt med hänsyn till regionens bostadsbehov samt för dess närhet till den framtida tunnelbanan i Centrala Nacka och bostäderna som planeras och byggs i anslutning till denna.

Detaljplaneprogrammet var på samråd mellan den 13 november 2017 – 12 januari 2018. Ett samrådsmöte med öppet hus hölls då för allmänheten i Nacka stadshus. Under samrådet inkom cirka 35 synpunkter varav cirka 20 var från närboende. Synpunkter från myndigheter berörde främst intresseavvägningen mellan bränsledepå och stadsbebyggelse, att bebyggelsen anpassar sig väl till platsens natur- och kulturvärden och lyfte frågor som

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

behöver utredas. Synpunkter från närboende berörde framför allt påverkan på befintliga bostäder i Jarlaberg vad gäller utsikt, sol- och skuggförhållanden, bebyggelsekaraktär och närliggande naturmark.

Efter samrådet har programförslaget bearbetats på flera punkter. Kvarteren och förskolan öster om Jarlaberg har minskat i omfattning och trafiklösningen för förskolan har utvecklats. Vidare har antalet möjliga förskolor med den föreslagna strukturen justerats. Vissa begrepp och beskrivningar har ändrats utifrån inkomna synpunkter. Arbetet med mål och konsekvensbeskrivningar har fördjupats, särskilt med fokus på klimat- och hållbarhetsaspekter. Information om den kommande översiktsplanen som nyligen varit på granskning har också lagts till i programhandlingen.

Ärendet

Detaljplaneprogramförslaget för Bergs gård på Västra Sicklaön har färdigställts inför antagande av kommunstyrelsen. Programområdet omfattar i huvudsak fastigheten Sicklaön 13:83 med befintlig oljedepåverksamhet samt ytor längs Skönviksvägen där byggnader idag inte kan uppföras på grund av transporter av farligt gods. Programområdet omfattar cirka 50 hektar och utgörs till största del av mark som ägs av Nacka kommun.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 12 maj 2015, § 87, att anta startpromemoria för programmet. På grund av en förlikning i tomträttstvist mellan Nacka och Circle K får kommunen markåtkomst först år 2037. Programarbetet pausades därför genom beslut i kommunstyrelsen den 31 augusti 2020, § 216. Kommunstyrelsen beslutade då även att förslaget bör kompletteras med strandnära bebyggelse i syfte att öka tryggheten. Programarbetet återupptogs i oktober 2025.

Programförslaget

Ett förslag till detaljplaneprogram för Bergs gård har tagits fram i syfte att vägleda områdets framtida utveckling gällande markanvändning, bebyggelseutformning, trafikföring och hantering av natur- och kulturhistoriska värden samt visa kommunens övergripande vision för området. Programförslaget föreslår tät och blandad bebyggelse med cirka 2000 bostäder i området. Utöver bostäder föreslås även förskolor, lokaler i bottenplan, äldreboende samt lokaler för kultur. Bebyggelse placeras i huvudsak på ianspråktagen mark. Befintligt värdefullt naturlandskap tas tillvara och utvecklas bland annat genom att varsamma åtgärder som ökar rekreativvärden föreslås. Planerad bebyggelse integrerar det nya området med 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.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

Föreslagen bebyggelsestruktur 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.

Samråd

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att skicka programförslaget på samråd den 8 november 2017, § 244. Nämnden beslutade då även om att det inför detaljplanering skulle utredas om det branta berget ner mot vattnet och strandpromenaden kunde bebyggas för att öka tryggheten, exempelvis genom planeringsbesked hos Länsstyrelsen. Samråd pågick under tiden 13 november 2017 - 12 januari 2018. Vid samrådet hade närboende och andra berörda möjlighet att ge synpunkter på förslaget och kommunen kunde hämta in mer kunskap.

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

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

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

De viktigaste och största antalet samrådssynpunkter från närboende rörde:

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

Flera av de samrådssynpunkter som inkommit har bedömts lämpliga att hantera i kommande detaljplanering, snarare än i programarbetet. De har beaktats i en lista under rubriken *Frågor att studera vidare* i programhandlingen. Efter samrådet har programförslaget bearbetats avseende:

- Kvarteren och förskolan öster om Jarlaberg har minskat i omfattning
- Trafiklösning för förskolan har utvecklats avseende trafiksäkerhet och tillgänglighet
- Antalet möjliga förskolor med föreslagen struktur har ökat
- Vissa begrepp och beskrivningar har förtydligats och reviderats med utgångspunkt i inkomna samrådssynpunkter
- Programmets mål och konsekvensbeskrivningar har fördjupats med särskilt fokus på klimatpåverkan, resurseffektivitet och hållbar stadsutveckling
- Programförslaget har kompletterats med information om den nya översiktsplanen, som varit ute på granskning, och dess relevans för området.
- Programmets genomförandenaspekter har förtydligats

Utöver ovanstående har mindre justeringar och tillägg av redaktionell karaktär gjorts i programförslaget. Programmet har även anpassats till en ny grafisk mall i syfte att uppnå lagkraven på tillgänglighetsanpassning av dokument.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Med anledning av miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillägg att utreda möjligheten till bebyggelse i bergsbranten ned mot den föreslagna strandpromenaden har projektet genomfört en fördjupad analys av förutsättningarna. Bedömningar har gjorts främst utifrån gällande strandskyddslagstiftning, riksintresset för kulturmiljö samt i dialog med Länsstyrelsen vid planstödsmöte.

Ett område där befintliga ledningar och ett reningsverk finns har identifierats som potentiellt ianspråktaget, vilket enligt strandskyddslagstiftningen kan utgöra särskilda skäl för upphävande. Samtidigt har Länsstyrelsen framhållit att den framträdande förkastningsbranten och naturmarken mellan föreslagen bebyggelse och strandpromenaden är betydelsefull både som ekologisk spridningskorridor och för riksintresset för kulturmiljön. Bebyggelse inom denna zon bedöms kunna medföra påtaglig skada på riksintresset.

Planenhetens utredning och bedömning

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Programförslaget utgår från strategin i gällande översiktsplan från 2018 om tät och blandad stadsbebyggelse på Västra Sicklaön och tunnelbana till Nacka, visionen för Västra Sicklaön "Nära och Nyskapande" och andra strategiska styrdokument. I gällande översiktsplan från 2018 är Bergs gård utpekad som tät stadsbebyggelse och utredningen av området som lämpligt för framtida bostadsbebyggelse var färdig.

Parallellt med programarbetet har Nacka kommun arbetat med en ny översiktsplan, som var på granskning under perioden 28 april – 20 juni 2025. Förslaget till ny översiktsplan beräknas antas i december 2025. Den nya översiktsplanen anger att Bergs gård ingår i utvecklingsområdet Västra Sicklaön, där inriktningen är tät och funktionsblandad bebyggelse med god kollektivtrafik och gröna samband. Utvecklingen är en central del i kommunens strategi för att möjliggöra tunnelbaneutbyggnaden och uppfylla bostadsåtagandet i tunnelbaneavtalet. 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. Programförslaget bedöms vara förenligt med intentionerna i förslaget till ny översiktsplan.

Kommunens långsiktiga planeringsinriktning och statliga ställningstaganden

Kommunens planeringsinriktning har sedan länge varit att oljedepåverksamheten i Bergs gård ska avvecklas. Redan i översiktsplanen från 2002 föreslogs området omvandlas till bostads- och verksamhetsområde, med avsikt att påbörja omvandlingen när tomträtten löpte ut år 2019. I översiktsplanen från 2012 angavs att den framtida användningen av Bergs oljehamn skulle utredas, med fokus på konsekvenserna av en avveckling av oljehamnen samt möjligheten att bebygga området med bostäder. År 2013 tecknades det så kallade tunnelbaneavtalet mellan bland annat staten, Nacka kommun och Stockholms läns

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

landsting. Avtalet konstaterar att tunnelbaneutbyggnaden möjliggör en kraftigt utökad bostadsbebyggelse. I Nacka utgör Bergs gård en viktig del av bostadsåtagandet som kommunen har enligt avtalet.

I utredningen Stockholmsregionens framtida oljeförsörjning (WSP, 2014-02-14), framgår att: "Övergripande kan konstateras att om både Loudden och Bergs läggs ned finns det alternativa depåer för att klara oljeförsörjningen i regionen". Med anledning av rapporten, som presenterar flera tänkbara alternativa lokaliseringar av bränsledepåverksamheten, konstaterade kommunstyrelsen i ett beslut den 13 april 2015 § 116 att "[...] konsekvenserna av en avveckling av oljehamnen i Bergs Gård enligt översiktsplanen är utredda [...]". Beslut om startprememoria för stadsbyggnadsprojektet Bergs gård fattades därefter av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 12 maj 2015 § 87.

År 2018 nåddes en förlikning med Circle K avseende Bergs oljedepå. Enligt förlikningsavtalet skulle tomträtten upphöra den 31 december 2018, varefter ett arrendeavtal ingicks. Arrendeavtalet innebär att Circle K ska frånträda marken den 31 december 2036. Länsstyrelsen presenterade den 13 december 2019 en rapport Slutredovisning av uppdrag till Länsstyrelsen i Stockholms län att utreda Stockholmsområdets drivmedelsförsörjning. I rapporten framgår att staten, genom flera samverkande myndigheter, medlat i tvisten mellan Circle K och Nacka kommun. Förlikningen, tillsammans med rapporten, redogör tydligt för att oljedepåverksamheten ska upphöra till år 2033, för att sedan avvecklas till år 2036.

Pågående riksintresseärenden avseende Bergs oljedepå

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har i sitt granskningsyttrande till den nya översiktsplanen framfört att Bergs oljehamn ingår i ett pågående riksintresseärende. Området bedöms potentiellt kunna utgöra riksintresse för totalförsvarets anläggningar, den civila delen. MSB motsätter sig att Bergs gård, Jarlaberg och Nacka strand skulle ges användningen mångfunktionell bebyggelse i översiktsplanen. Efter granskningen har även Energimyndigheten skickat en remiss där Bergs oljehamn föreslås som riksintresse för drivmedelsdepå.

Frågan om bostäders lämplighet i närheten av Bergs oljehamn har tidigare prövats. I ett regeringsbeslut från 1983 godkändes Stadsplan 328 för bebyggelse i anslutning till oljehamnen, trots invändningar från Stora Enso AB och Sprängämnesinspektionen. Regeringen bedömde att områdets kvaliteter och goda kommunikationer vägde tyngre än riskerna som belystes. Områdena Jarlaberg och Nacka strand utgör i gällande översiktsplan områden för "tät stadsbebyggelse" och är sedan länge bebyggda. Om MSB och regeringen idag gör en annan bedömning, att det skulle vara olämpligt att ha bebyggelse i närheten av oljedepån, stärker det argumentationen för att oljedepåverksamheten bör avvecklas. Mot bakgrund av MSB:s yttrande kan det finnas skäl att pröva om ytterligare skydds- och

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

försiktighetsåtgärder bör vidtas av Circle K enligt 2 kap. 3 § miljöbalken, särskilt med hänsyn till människors hälsa och miljön.

Jarlaberg och Nacka strand, som angränsar till Bergs oljehamn och därmed även till programområdet, har idag cirka 5 100 boende. Om oljedepån riksintresseförklaras och blir kvar innebär det betydande risker för de boende, vilket bedöms ohållbart ur ett säkerhetsperspektiv. Planeringen i Nacka har hittills utgått ifrån att oljedepån ska avvecklas. Om den i stället kvarstår påverkas cirka 6 500 planerade bostäder inom det område som MSB pekat ut, varav 2 000 planeras inom programområdet för Bergs gård. Dessa bostäder är avgörande för tunnelbaneutbyggnaden och utgör en stor del av de 13 500 bostäder Nacka kommun åtagit sig att bygga i tunnelbaneavtalet. Den nya stationen i Centrala Nacka får sin närmaste uppgång cirka 700 meter från depåområdet, vilket skapar stora osäkerheter kring stationens framtid om depån inte avvecklas.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Bebyggelsen som föreslås inom programområdet är tät och byggnader är vända mot gator och torg vilket innebär att det finns trygghetsskapande ”ögon på trottoaren”. I stora delar av området planeras för publika lokaler och inbjudande offentliga rum för social samvaro, vilket tillsammans med området stora mängd bostäder bör resultera i att området befolkas i stor utsträckning från tidig morgon till sen kväll. De bevarade bergknallarna i området bedöms vara relativt trygga på grund av visuell kontakt med närliggande byggnader. Området närmast vattnet med strandpromenad och bryggor kommer ligga nästintill helt utom synhåll för planerade bostäder och bedöms därför utgöra de minst trygga delarna av området. Pendelbåtsbryggan och hissförbindelsen till bebyggelsen avses 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.

Tidplan

På grund av en förlikning i tomträttstvist mellan Nacka och Circle K får kommunen markåtkomst först år 2037. Kommunens intention är att anta detaljplaneprogrammet under 2025 för att sedan kunna påbörja processen med detaljplanering. Detaljplanering avses påbörjas i etapper från år 2026. Bebyggelse skulle kunna uppföras först cirka år 2037.

Ekonomiska konsekvenser

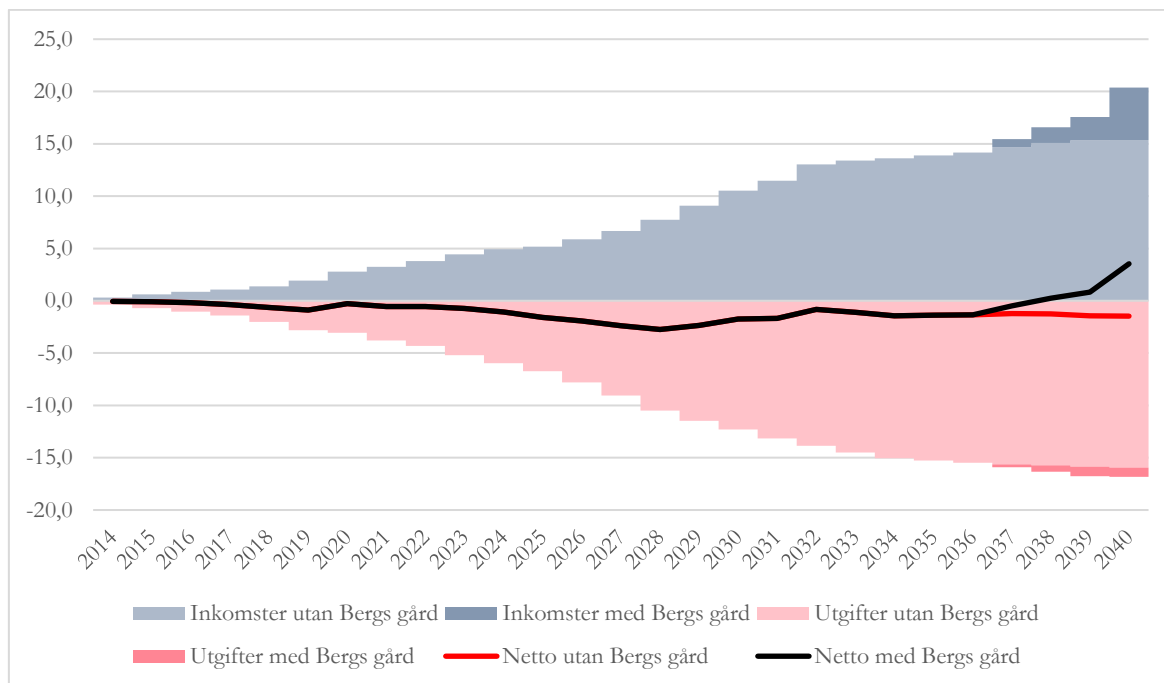
Principen inom programområdet är att kostnader för samtliga för programmet nödvändiga infrastrukturåtgärder och andra åtgärder avseende allmänna anläggningar inom och i anslutning till programområdet ska finansieras av tillkommande bebyggelse och intäkter från markförsäljning av kommunal mark. En ersättning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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Projektet utgör cirka en tredjedel av den kommunalägda exploaterbara marken på Västra Sicklaön och utgör en betydande del av den totala exploateringsekonomi för kommunen. Projektet i sin helhet bedöms generera ett positivt netto till kommunen om 4,10 miljarder kronor, fördelat på 5,00 miljarder kronor i inkomster och -0,90 miljarder kronor i utgifter.

Diagram 1: Prognos ackumulerat kassaflöde för Nacka kommuns stadsutveckling med och utan Bergs gård, miljarder kronor



Projektets prognostiserade inkomster uppgår till 5,00 miljarder kronor, fördelat på 4,95 miljarder kronor i markförsäljningsintäkter och 0,05 miljarder kronor i planintäkter. Projektets prognostiserade utgifter uppgår till -0,90 miljarder kronor, fördelat på -0,60 miljarder kronor för utbyggnad av allmän plats, -0,25 miljarder kronor för iordningsställande av mark om och -0,05 miljarder kronor i detaljplanekostnader. Samtliga prognostiserade kalkylposter är beräknade utifrån 2025 års prisläge.

Projektet ska medfinansiera utbyggnaden av tunnelbana till Nacka i enlighet med kommunstyrelsens beslut den 19 maj 2014, § 103. Totalt ska projektet bidra med ett belopp om -0,20 miljarder kronor, indexerat med KPI fram till och med 2025 års kostnadsläge. Därutöver ska projektets överskott delfinansiera nödvändiga kommunala investeringar på västra Sicklaön.

Konsekvenser för barn

Området bedöms kunna innehålla bra lek- och vistelsemöjligheter både i Bergs gårds parker och i närliggande Nyckelviken och Jarlabergsparken. Utöver det kan gårdarna till bostadshusen bli trygga samt få en tydlig skillnad mellan privat och offentligt, vilket

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

bedöms positivt för barn. Utförd lokalklimatstudie visar att kvartersbebyggelsen är anpassad för att ge i huvudsak god vindkomfort på friytor, vilket är positivt för lek, men att potential finns att förbättra solförhållanden på en del friytor.

Föreslagen struktur möjliggör för tre förskolor i området. Förskolegårdarna på cirka 12-14 kvadratmeter per barn bedöms vara relativt små. Förskolegårdar bedöms dock ha goda förutsättningar för en god utformning och möjlighet finns även att bedriva förskoleverksamhet i omgivande park och natur. Biltrafiken föreslås begränsas i stora delar av området vilket innebär att gator och torg ger goda förutsättningar för social kontakt och lek. Gång- och cykelbanor blir generellt sett säkra även om bergsbranter, trappor och dagvattendammar kan vara riskfaktorer för små barn. Service såsom befintlig grundskola, planerade förskolor och möjlig kommersiell service bedöms ligga inom gångavstånd och kan nås via trygga gång- och cykelvägar.

Konsekvenser för klimat och miljö

Programförslaget medför negativ klimatpåverkan i både bygg- och driftskedet genom utsläpp av växthusgaser, förbrukning av byggmaterial samt energibehov och långsiktiga resvanor. Behovet av sprängning i byggskedet avgör till stor del mängden utsläpp till följd av transporter av sprängmassor. Avsikten är att samla parkering i stora garage samt att tidigt se över möjligheten till ett lägre parkeringstal med hänsyn till det kollektivtrafknära och centrala läget. Färre parkeringsplatser minskar behovet av sprängning för garage vilket i sin tur genererar lägre utsläpp.

För att minska klimatpåverkan i byggskedet bör återbruk och byggmaterial med låg klimatpåverkan eftersträvas. Föreslagen bebyggelse lokaliseras främst till redan ianspråktagen mark vilket bevarar naturmark med kolbindande funktioner och minskar påverkar på ekosystemen. Energiförsörjning föreslås ske via fjärrvärme, med möjlighet till solceller där det är lämpligt. Saneringen av markföroreningar i området bidrar till en förbättrad vattenkvalitet och stärker även områdets ekologiska värde.

Området ska utformas för att möta effekterna av ett förändrat klimat. Grönska längs gator och torg dämpar effekterna av värmeböljor och bidrar till ett förbättrat lokalklimat. Ytor reserveras för att fördröja och omhänderta skyfallsvatten i syfte att minska risken för översvämningar. Noggrann höjdsättning kan säkerställa att dagvatten kan avledas säkert till dessa ytor.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 24 oktober 2025

Bilaga 1. Samrådsredogörelse

Bilaga 2. Programhandlingar

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Yrkanden

Disa Pålman Nilsson (M) yrkar, med instämmande av Johan Krogh (C), Sidney Holm (MP), Rolf Wasteson (V) och Henrik Unosson (S), bifall till utsänt förslag.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut, det utsända förslaget, och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med detta förslag.

Protokollsanteckning

Disa Pålman Nilsson lät anteckna följande för Moderaterna:

Det finns mycket utestående i detaljplaneringen för Bergs gård som kommer att behöva hanteras i detaljpaneläggningsen av området. Vår inställning är att det här är en plats som väl lämpar sig för bostäder. Vi vill se flerfamiljshus med slutna kvarter och gröna innergårdar, men också småhusbebyggelse i form av exempelvis radhus i området för att skapa fler boendeformer än lägenheter. Även om platsen har industrihistoria, vill vi öppna för andra intryck i gestaltningen, där varma fasader med hög detaljrikedom är utgångspunkten. Vi menar att det industrihistoriska arvet kan knytas an till på andra sätt än genom gestaltningen och att det snarare är motiverat att bygga med nya värden här. Det är en unik möjlighet att planera en helt ny stadsdel i Nacka och vi ser därför gärna att exempelvis klassisk bebyggelse genomsyrar hela Bergs gård.

Henrik Unosson lät anteckna följande för Socialdemokraterna:

Planprogrammet för Bergs gård tar nu ett steg framåt. Denna övergripande plan ska så småningom bli konkreta detaljplaner. Med ett genomförande som ligger långt fram har kommunen nu möjlighet att noggrant och grundligt arbeta med hur Bergs gårds ska se ut och formas. Vi Socialdemokrater vill att området ska planeras så att det skapas bra miljöer för människor att vistas i, att smarta lösningar och den senaste tekniken används för t.ex. hantera dagvatten och skyfall. Under byggtiden ska återbruk och återanvändning vara ett viktigt inslag. Vi anser att det ska byggas med klimatsmarta hus och att stor vikt ska läggas på bra utformning och gestaltning samt säkra gång- och cykelvägar. Vi ser att det behövs parker och grönområden inom Bergs gård. Det måste ges utrymme för idrottsytor, t.ex. fotbollsplaner och multisporthallar, platser och hus för kulturverksamheter och att det kommer finnas plats för meningsfull fritid för våra barn och unga. Det måste också finnas verksamheter i området med servicefunktioner och lokaler för företag att etablera sig i. När ett sådant stort område planeras för en ny stadsdel och att vi har tid, måste vi planera och skapa en bra plats där människor trivs och vill vara på.

Rolf Wasteson lät anteckna följande för Vänsterpartiet:

Bergs gård är ett stort och viktigt detaljplaneprogram för Nackainvånarnas- och kommunens framtid. Planen och visionen för området är ”att bygga en tät, funktionsblandad stadsdel med urbana kvaliteter”. För att Bergs gård ska vara för alla

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

nackabor och uppnå de urbana kvaliteterna som eftersträvas, är det därför viktigt att det byggs hyresrätter där och inte enbart bostadsrätter. Detta kan kommunen påverka då markanvisning inte gjorts och det inte finns någon exploatör än. Här har också kommunen möjlighet att låta ett eget kommunalt bostadsbolag skapa ett bostadsbestånd. Vidare anser Vänsterpartiet att en trafikutredning bör göras för att hålla området bilfritt i största möjliga mån. En lösning kan vara parkeringsgarage under mark eller åtminstone parkeringar utanför området.

Sidney Holm lät anteckna följande för Miljöpartiet:

Arbetet med att säga upp avtalet med oljehamnen för att istället skapa ett bostadsområde på platsen startade med en motion från Miljöpartiet 2011 som bifölls i Nackas Kommunfullmäktige. Sedan kommunen lyckades säga upp avtalet med oljehamnen har en del förändrats i omvärlden. Kriget i Ukraina och att Sverige har gått med i Nato har gjort att myndigheter nu vill klassa Bergs oljehamn som riksintresse, både för energiförsörjning och totalförsvar. Det är därför kommunen har börjat detaljplanera området redan nu trots att vi inte får tillgång till området förrän 2037, för att visa att vi menar allvar med våra planer. Det har inkommit en del synpunkter från olika håll, om att vi borde bygga färre bostäder och fler idrottsytor på platsen, vilket iofs är förstäligt. Behovet av bostäder räknas dock som ett nationellt intresse och nyttan av fler bostäder kan balanseras mot olika så kallade riksintressen. Fotbollsplaner eller andra idrottsytor klassas inte som nationella intressen och kan inte konkurrera ut ett riksintresse som energiförsörjning. Kommunen hade inte heller kunnat säga upp avtalet med oljehamnen från allra första början om det ingick i planerna att bygga två 11-spelarplaner där, då värdet på idrottsytan inte skulle väga tyngre än nyttan av oljehamnen. Om kommunen hade planerat för en lägre exploateringsgrad, t.ex. med radhus istället för flerbostadshus hade värdet för bostäderna också blivit för lågt jämfört med oljehamnens nytta för den regionala energiförsörjningen, och då hade oljehamnen blivit kvar där den är idag för all överskådlig framtid.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande