

STARTPROMEMORIA
Bergs gård

Dnr KFKS 2014/381-214
Projekt 9238

Start-PM för Bergs gård

Stadsbyggnadsprojekt för Bergs gård, Sicklaön 13:83 på västra Sicklaön, Nacka kommun



Kartan visar områdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

I Sammanfattning

Denna startpromemoria avser stadsbyggnadsprojekt på fastigheten Sicklaön 13:83 på västra Sicklaön i Nacka kommun. Området benämns Bergs gård enligt gällande stadsplan från 1966.

Bergs gård är centralt och attraktivt belägen där Nacka stad planeras och stadigt växer fram. Området ingår också i influensområdet för den nya tunnelbanesträckningen till Nacka centrum. Bergs gård ingår vidare som en del i Nackas åtagande enligt 2014 års tunnelbaneöverenskommelse om att uppföra 13 500 bostäder på västra Sicklaön, varav cirka 2 000 bostäder planeras i Bergs gård. Eftersom kommunen är fastighetsägare är området särskilt relevant i förhållande till tunnelbaneavtalet eftersom kommunen därmed kan styra tidsplan för uppförande av bebyggelse, till skillnad från på privatägd mark.

Planarbete för bostäder har inletts på området. Bergs gård ingår i en av världens största arkitekttävlingar European 13. Tävligen avslutas i juni och vinnaren utses i december 2015. Tävlingsbidragen kommer att utgöra ett viktigt underlag för stadsbyggnadsprojektet.

Idag bedriver Statoil Fuel & Retail Sverige AB (Statoil) oljedepåverksamhet på fastigheten enligt ett tomträttsavtal från 1958. Kommunen har sagt upp Statoil för avflytt senast den 31 december 2018. Uppsägningen har klandrats av Statoil och det pågår rättsprocesser i domstol mellan kommunen och Statoil som ännu inte är slutligt avgjorda. En positiv utgång för kommunen är en förutsättning för ändrad markanvändning och bostadsbebyggelse i Bergs gård.

2 Inledning och bakgrund

Stockholmsregionen växer kraftigt och behovet av nya bostäder är mycket stort. Nacka kommun tar sitt ansvar gentemot den växande befolkningen i Stockholmsregionen genom att planera och genomföra ny bebyggelse i kommunen. En tät och blandad stad på västra Sicklaön är en av de viktigaste strategierna i Nackas översiktsplan från 2012. Genom förverkligandet av Nacka stad, där Bergs gård ingår, växer västra Sicklaön samman med Stockholm i enlighet med intensionerna i den regionala utvecklingsplanen (RUFS 2010). Utvecklingen av Nacka stad möjliggörs genom den överenskommelse som träffats mellan staten, Stockholms läns landsting och ett antal kommuner, däribland Nacka, om utbyggd tunnelbana ("Tunnelbaneavtalet"). Enligt överenskommelsen ska tunnelbanan vara utbyggd till Nacka centrum år 2025 i ett första steg.

Denna startpromemoria avgränsar sig till fastigheten Sicklaön 13:83, i detaljplanen benämnd Bergs gård, och omfattar cirka 15,6 hektar mark. Bergs gård är centralt och attraktivt belägen på västra Sicklaön i det som kommer att bli Nacka stad. Fastigheten ligger inom influensområdet för den nya tunnelbanesträckningen med närhet till den tunnelbaneuppgång som planeras norr om väg 222 och vars upptagningsområde bland annat är Bergs gårds kommande bostadsbebyggelse. I Tunnelbaneavtalet har kommunen

åtagit sig att i utbyte mot tunnelbana uppföra 13 500 bostäder på västra Sicklaön, varav cirka 2 000 bostäder i Bergs gård.

En avgörande förutsättning för den planerade bostadsbebyggelsen på Bergs gård är dock att den nuvarande markanvändningen, som har sin grund i det tomträttsavtal som Kommunen ingick med Statoil (dåvarande Svenska Esso AB) 1958, upphör. Statoil bedriver idag oljedepåverksamhet på fastigheten vilket innefattar tunga transporter som färdas såväl igenom som i direkt anslutning till det som kommer utgöra ett stadsområde.

Nackas kommunfullmäktige beslutade den 23 september 2013 att tomträttsavtalet med Statoil skulle sägas upp för avflytt den 31 december 2018. Statoil har därefter stämt kommunen och hävdar att uppsägningen är ogiltig samt att kommunen inte har tillräckliga skäl för uppsägningen. Rättsprocesserna pågår samtidigt som kommunen är i full gång med att planera för en framtida ändrad markanvändning och bostadsbebyggelse med cirka 2 000 bostäder i Bergs gård i enlighet med Tunnelbaneavtalet.

Kommunen deltar med området Bergs gård i en av världens största arkitekttävlingar European 13. Bergs gård är en av två svenska tävlingstomter och har temat: ”Nacka from oil to City.” Avsikten är att stadsbyggnadsprojektet ska utformas bland annat utifrån resultatet i arkitekttävlingen. Tävligen avslutas i juni och vinnaren utses efter ett omfattande juryarbete i december 2015.

3 Syfte och mål

3.1 Projektets Syfte

Projektets övergripande syften är att:

- förändra markanvändningen inom området så att utbyggnaden av Nacka stad kan förverkligas och tunnelbaneutbyggnaden till Nacka får den effekt som eftersträvas.
- Bergs gård ska utgöra en integrerad del av en attraktiv framtida stadsmiljö och att möjliggöra för cirka 2 000 nya bostäder och nya verksamheter inom området.

Dessa syften är en del av fullgörandet av stadsbyggnadsstrategierna i kommunens översiktsplan från 2012. Projektområdet ingår i västra Sicklaön där kommunen ska skapa en tät och blandad stad samt uppnå ett komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka. Stadsbyggnadsstrategierna möter utmaningarna och ger kommunen möjlighet att uppnå ett stort antal av målen som fastslås i översiktsplanen.

3.2 Projektets Mål

Projektets mål är:

- att möjliggöra uppförandet av ny bebyggelse för bostäder och verksamheter.
- att markanvisa kommunal mark på ett marknadsmässigt och ansvarsfullt sätt.
- att skapa förutsättningar för en god stadsmiljö och genomförbart område som efter utbyggnaden av Nacka stad kommer att vara del av ett viktigt centrum både för

boende, handel och kontor samt även besökare från andra delar av kommunen och stockholmsregionen.

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnaden och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För detta stadsbyggnadsprojekt har följande målområden preliminärt valts ut som prioriterade i detta tidiga skede, vilka dock kan komma att ändras vid framtagande av detaljplan.

- Effektiv mark- och resursanvändning
- Energieffektivt och sunt byggande
- Hållbart resande
- Dagvatten som renas och filtreras

3.3 Projektets bakgrund

Bergs gård är centralt och attraktivt belägen där Nacka stad planeras och stadigt växer fram. Området ingår också i influensområdet för den nya tunnelbanesträckningen till Nacka centrum.

Statoil bedriver idag oljedepåverksamhet på fastigheten enligt ett tomträttsavtal mellan kommunen och Statoil från 1958. Kommunen har sagt upp avtalet för avflytt senast den 31 december 2018.

Tunnelbaneavtalet från januari 2014 innebär bland annat för Nackas del att tunnelbanans blåa linje förlängs från Kungsträdgården till centrala Nacka. Det innebär också åtagande från kommunens sida att ansvara för att cirka 13 500 bostäder uppförs på västra Sicklaön till år 2030. Omvandlingen av Bergs gård från industriområde till bostadsområde ingår i det underlag som låg till grund för Tunnelbaneavtalet. I Stockholmsförhandlingens delrapport ”Utbyggd tunnelbana för fler bostäder” från december 2013 (N 2013:01) återfinns en karta som schematiskt visar i vilken geografi avtalade bostäder ska tillkomma. Bergs gård omfattas och cirka 2 000 bostäder planeras inom området.

Bergs gård är viktig för att kommunen ska kunna uppfylla sina åtaganden enligt tunnelbaneavtalet. Detta inte minst eftersom kommunen är fastighetsägare och därmed har makt att styra över tidsplan för bebyggelse tillskillnad från på den privatägda marken.

Att fortsätta nuvarande markanvändning skulle innebära att den planerade utbyggnaden av området Nacka Stad inte kommer att kunna genomföras så som planerat och att utbyggnaden av tunnelbanan inte kommer att få den effekt som eftersträvas. Varje ny avtalsperiod enligt tomträttsavtalet uppgår till fyrtio år.

Det är bland annat mot denna bakgrund som Nackas kommunfullmäktige den 23 september 2013 beslutade att tomträttsavtalet med Statoil skulle sägas upp för avflyttning senast den 31 december 2018. Som skäl för uppsägningen angavs att kommunen har behov av fastigheten för att tillgodose regionens behov av bostäder och att fastigheten därför behövs för bebyggelse av annan art och för annan användning.

4 Plan- och exploateringsarbetet

Projektet syftar i ett första skede till att genomföra den påbörjade arkitekttävlingen European 13. Tävlingsbidragen kommer att utgöra underlag för utvecklingen av området. Vidare måste undersökningar av det kommunala markområdet genomföras och förutsättningar inför kommande markanvisning av området utredas.

Eftersom Bergs gård är stort och antalet bostäder som planeras är många krävs till en början ett övergripande planeringsarbete av hela området. När det övergripande planeringsarbetet är klart sker en etappindelning utifrån marknadsstrategiska avväganden och samtidigt tas en lämplig avgränsning av detaljplaner fram. Preliminärt kommer området att delas in i 3-5 detaljplaner varav samtliga kommer att inbegripa markanvisning.

Arbetet med de 3-5 detaljplanerna planeras succesivt starta när sanering av området har påbörjats och efter att markanvisningsavtal ingåtts med exploitörer. Nuvarande verksamhetsutövare ska sanera marken innan utflyttning. Vid genomförandet av de framtida detaljplanerna ska allmänna anläggningar byggas ut av kommunen och enskilda anläggningar inom kvartersmark byggs av respektive exploitör. Under genomförandeskedet blir samordning mellan olika entreprenader en viktig del av arbetet.

Inledningsvis fokuseras arbetet främst på att utreda områdets försörjning av teknisk infrastruktur samt att undersöka områdets markförutsättningar inför kommande bebyggelse. Arbetet omfattar utredning av exempelvis de geotekniska förutsättningarna för området, trafikutredningar avseende befintlig och tillkommande infrastruktur, VA-utredningar, miljöutredningar samt utredningar avseende allmänna anläggningar. Området ligger vid vattnet och möjliggör därför kollektivtrafik med båt vilket innebär att samarbete tidigt måste sökas med Trafikförvaltningen.

Inför markanvisningarna kommer underlag att tas fram till de exploitörer som vill ingå markanvisningsavtal med kommunen. Exempel på dessa förutsättningar är Fundamenta, grönytefaktor, avfallshantering och miljöförutsättningar.

5 Förutsättningar

5.1 Fastighet/Område

Nacka kommun äger fastigheten Nacka Sicklaön 13:83. Fastigheten ligger vid Saltsjön mellan Nacka Strand och Nyckelviken och omfattar cirka 15,6 hektar mark.

Kommunstyrelsen beslutade den 2 september 2013 att ge i uppdrag till mark- och exploateringsenheten att ansöka om planbesked för bostadsbebyggelse på fastigheten ifråga. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott gav mark- och exploateringsenheten samt planenheten i uppdrag att inleda planarbete för bostäder på Sicklaön 13:83 genom beslut den 29 april 2014.

5.2 Pågående rättstvister med Statoil

Den 7 november 1958 ingick kommunen ett tomträttsavtal med Statoil (dåvarande Svenska Esso AB) enligt vilket kommunen upplät fastigheten Nacka Sicklaön 13:83 (tidigare stadsägan nr 2244) från och med den 1 januari 1959. Ändamålet för upplåtelsen var för industriell eller annan därmed jämförlig verksamhet, till exempel oceanupplag för import och distribuering av petroleumprodukter jämte därmed förenlig verksamhet. Anläggningarna i Bergs oljehamn ägs och drivs av Statoil Fuel & Retail AB.

En avgörande förutsättning för den planerade bostadsbebyggelsen på Bergs gård är att den nuvarande markanvändningen upphör. Kommunen har sagt upp Statoil för avflytt senast den 31 december 2018. Statoil har dock överklagat uppsägningen och klandrat skälen för uppsägningen. Rättsprocesserna pågår.

En positiv utgång för kommunen i rättsprocesserna är en förutsättning för ändrad markanvändning och bostadsbebyggelse i Bergs gård. Nästa avtalsperiod enligt tomträttsavtalet löper på fyrtio år. Kommunen måste dock arbeta utifrån förutsättningen att uppsägningen är giltig och att Statoil har avflyttat och sanerat marken enligt tomträttsavtalet och gällande lag.

5.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

För området gäller Stadsplan Spl 39, Bergs gård från 1966-05-13 som medger oljecisterner, hamn och service- och administrativa byggnader.

Nackas norra kust, som Bergs är en del av, omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. I framtida planering behöver detta och andra riksintressen beaktas. Exempelvis behöver bedömningar göras om vilken påverkan utvecklingen har på kulturmiljön längs Stockholms inlopp. Länsstyrelsen bevakar riksintressen och dialog med Länsstyrelsen behövs i planeringens olika skeden.

Kommunen har sedan en längre tid tillbaka planerat att bygga bostäder i Bergs gård. Redan i samband med beslutet om ändrad tomträttsavgäld 1997 beslutade Nacka kommunfullmäktige att meddela Statoil att en förändrad markanvändning skulle utredas. I Nackas översiktsplan för 2002 angavs att markanvändningen i Bergs gård skulle ändras från förvaring av bränsle till bostäder. I 2006 års aktualitetsprövning av 2002 års översiktsplan (beslut den 9 oktober 2006, § 192) fastslog kommunfullmäktige att den övergripande markanvändningen enligt översiktsplanen var aktuell. I samma beslut lyftes också Bergs gård upp som ett prioriterat sakområde och framhölls som kommunens framtida bostadsreserv. Det framhölls också att det inte fanns någon anledning att peka ut någon annan markanvändning än den som översiktsplanen föreslog, nämligen bostäder.

I den nu gällande översiktsplanen från 2012 lyfts ett antal strategier fram för att nå ett långsiktigt hållbart Nacka. En av dessa är att ”skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”, vilket inkluderar Bergs gård. När den gällande översiktsplanen var föremål för samråd framförde Länsstyrelsen att de ville få konsekvenserna av en avveckling av oljehamnen belysta. Därför blev Bergs gård betecknat som utredningsområde i den antagna

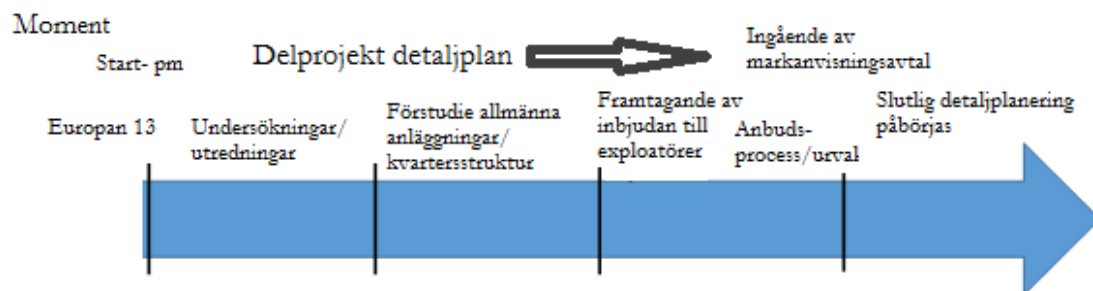
översiktsplanen. Sedan översiktsplanen 2012 har konsultföretaget WSP utrett möjligheterna att omlokalisera den verksamhet som Statoil i dag bedriver i Bergs gård. Av WSP:s slutrapport benämnd ”Stockholmsregionens framtida oljeförsörjning”, daterad den 14 februari 2014, framgår att det finns flera tänkbara alternativa lokaliseringar av bränsledepåverksamheten. I uppföljningen av översiktsplanens strategier 2015, beslut i KSSU 17 mars 2015, konstateras följande.

”Sedan översiktsplanen antogs 2012 har konsultföretaget WSP utrett möjligheterna att ersätta den verksamhet som Statoil i dag bedriver i Bergs gård. Av WSP:s slutrapport benämnd ”Stockholmsregionens framtida oljeförsörjning”, framgår att det finns flera tänkbara alternativa lokaliseringar av bränsledepåverksamheten för det fall att Statoil skulle avveckla sin verksamhet i Bergs gård. Slutrapporten bedömer de konsekvenser som översiktsplanen vill få belysta som att regionen kan hantera att både Loudden och Berg upphör som bränsledepåer. Konsekvenserna av en avveckling är därmed utredda, i enlighet med översiktsplanen.”

De konsekvenser som översiktsplanen 2012 ville få belysta om en möjlig alternativ placering av oljehamnen besvarades således genom WSP-rapporten och planarbete för bostadsbebyggelse i Bergs gård pågår för fullt.

6 Om projektet

Projektet kommer att drivas i följande initiala moment fram till framtagande av detaljplan för varje kvarter.



6.1 Delprojekt Europas 13

Bergs gård är en av två svenska tävlingstomter som ingår i den europeiska arkitekttävlingen Europas 13.

Europas 13 har temat; Tätt och blandad stad med undertema;

- Vilka delar av staden delar vi
- Den nya stadens tillblivelse och anknytning
- Medborgardeltagande och initiativ

Resultatet och underlaget från European 13 ska utgöra underlag för stadsbyggnadsprojektet. Tävligen avslutas i juni och vinnaren utses efter ett omfattande juryarbete i december 2015. En namntävling ska också genomföras.

6.2 Delprojekt detaljplan

Samtidigt med European 13 och namntävlingen påbörjas det övergripande planeringsarbetet av området. Det övergripande planeringsarbetet innefattar utredningar, inventeringar och analyser. Dessa ska visa vilka åtgärder som behöver genomföras inom och utanför området samt redovisa en grov kvartersstruktur för kommande bebyggelse. Preliminärt kommer området att delas in i 3-5 detaljplaner, vilka föregås av markanvisning. Detaljplanearbetet och markanvisning startar succesivt när området saneras av nuvarande verksamhetsutövare. Parkering för bostäder ska främst lösas under mark. En utgångspunkt för fortsatt planering och utformning kommer att vara resultatet från arkitekttävlingen European 13 som pågår för närvarande.

6.3 Delprojekt förprojektering allmänna anläggningar

Förprojektering avseende allmänna anläggningar kommer att samordnas med planeringsarbetet enligt ovan.

6.4 Delprojekt projektering

I senare delen av detaljplaneskedet ska allmänna anläggningar projekteras och ett förfrågningsunderlag ska tas fram så att byggnation kan påbörjas direkt när detaljplan vinner laga kraft.

6.5 Delprojekt utbyggnad

Allmänna anläggningar byggs ut av kommunen och enskilda anläggningar inom kvartersmark byggs av respektive exploatör. Under genomförandeskedet blir samordning mellan olika entreprenader en viktig del av arbetet.

6.6 Delprojekt rättsligt genomförande

Då en eller flera exploatörer valts ut av kommunen efter anbuds-/markanvisningstävling ingås markanvisningsavtal¹ som reglerar parternas avsikter samt utformandet av den kommande detaljplaneprocessen. I samband med att detaljplanen tas upp för antagande ska exploateringsavtal² tecknas mellan kommunen och en eller flera exploatörer. Avtalet/en ska reglera hur området ska byggas ut, eventuell etappindelning, fastighetsbildning och en fördelning av kostnaderna mellan parterna samt överlåtelse/upplåtelse av den kommunala marken.

¹ Optionsavtal byter från den 1 januari 2015 namn till markanvisningsavtal i enlighet med lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar som i 1 § definierar markanvisning som en option att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

² Markanvisningsavtal byter från den 1 januari 2015 namn till exploateringsavtal med överlåtelse av mark eller motsvarande för att inte förväxlas med definitionen av markanvisning som option enligt markanvisningslagen (se not ovan).

7 Ekonomi, vad kostar det?

En projektkalkyl ska tas fram i samband med att detaljplanernas avgränsning fastställs. Det första skedet innebär kostnader i form av nedlagd tid och utredningskostnader för analyser och utredningar som tas fram som underlag för detaljplaneringen. Dessa kostnader, samt kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar kommer att bäras av marktäkter vid överlåtelse av marken då detaljplanerna för området vinner laga kraft. Exploateringsavtal till respektive detaljplan kommer inför detaljplanens antagande att reglera ansvar och kostnader mellan berörda parter.

Kostnader

Europan 13	600 000 kr
Rättsprocesser	2 500 000 kr
Detaljplanering	10 000 000 kr
Utbyggnad allmänna anläggningar	200 – 250 miljoner kr
Summa:	Cirka 220 – 270 miljoner kronor

Intäkter

Intäkterna avser VA-anläggningsavgifter och markförsäljning. Markförsäljningen kommer att bidra till finansiering av överdäckningen av Värmdöleden och infrastrukturella investeringar som krävs för att bygga Nacka stad. Intäkterna från markförsäljningen kommer med råge att överstiga projektets kostnader.

8 Tidsplan

På grund av den pågående rättstvisten mellan Nacka kommun och tomträttshavaren kan markanvisning inte ske förrän tvisten är avgjord och sanering påbörjad. Tidplanen utgår från scenariot att tomträttshavaren följer avtalet och avflyttar senast den 31 december 2018.

Europan 13	pågår – december 2015
Detaljplanering övergripande	maj 2015 - hösten 2018
Första markanvisning	Våren 2019
Detaljplanering Dp1	Hösten 2019 – 2021
Detaljplanering Dp2	Hösten 2020 – 2022
Detaljplanering Dp3	Hösten 2021 – 2023
Detaljplanering Dp4	Hösten 2022 – 2024
Detaljplanering Dp5	Hösten 2023 – 2025
Genomförande	2022 - 2029

Ulf Crichton
Exploateringschef

Andreas Totschnig
Planchef

Erik Wiktorsson
Projektledare

Sven Andersson
Planarkitekt