

2017-01-10

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr KFKS 2014/381-214

Projekt Bergs gård

Utökat förfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Information om pågående planarbete

Detaljplan för Bergs gård på västra Sicklaön

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Planeringsarbetet befinner sig i en intensiv fas där flera parallella utredningar pågår samtidig. Flertalet tidiga utredningar är nära färdigställande så som exempelvis naturvärdesinventering, antikvarisk förstudie och vindstudie. Andra utredningar har nyligen påbörjats eller upphandlas i denna stund så som exempelvis markföroreningar, landskapsanalys, kapacitetsutredning VA och val av avfallssystem. Den avslutade arkitekttävlingen Europan 13 liksom en av kommunen utförd exploateringsstudie har utgjort ett värdefullt underlag för pågående studier av platsen och utredningsskisser av stadsstruktur.

Under hösten har arbetsprocessen för planeringsarbetet utvecklats och konkretiserats. Tidplanen följer i huvudsak startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet som tar sin utgångspunkt i det uppsagda tomträttsavtalet med Circle K.

Med anledning av behovet av att planera området som en helhet fortsätter detaljplaneringen med ett detaljplaneprogram. Exempel på övergripande strategisk viktiga frågor i detaljplaneprogrammet bedöms vara hanteringen av riksintresset för kulturmiljö, strukturerad avveckling av oljedepåverksamhet, anpassning av den dramatiskt kuperade terrängen för att möjliggöra goda vistelseytor på allmän plats resp. kvartersmark, avfallshantering, dagvattenhantering, markföroreningarnas inverkan på genomförandet och parkering. Detaljplaner kommer att antas först efter att uppsägningen av tomtsrättsavtalet har vunnit laga kraft.

Tidiga idéer om viktiga utgångspunkter på platsen samt tidiga idéer kring stadsstruktur och stadsmiljö börjar ta form i planeringsarbetet. Mer ingående studier av platsen pågår genom ovan nämnda utredningar. De mer ingående och konkreta studierna av terrängen bedöms

ge betydande insikter om hur en attraktiv och väl fungerande stadsdel kan och bör formas på platsen.

Ärendet

Planområdet

Planområdet omfattar fastigheten Bergs gård samt delar av fastigheten Sicklaön 14:1 som ligger utmed Skönviksvägen. Byggrätter kan prövas längs Skönviksvägens västra sida när oljedepån avvecklas och således transporter av farligt gods upphör. Planområdet kommer att delas upp i flera detaljplaner som grundas på ett detaljplaneprogram.



Planområdet markerat med röd linje.

Utfört planarbete

Europas 13, som är en av världens största arkitekttävlingar, har genomförts på platsen med början år 2015. Delvis parallellt med arkitekttävlingen utförde kommunen en exploateringsstudie inom planområdet i syfte att undersöka hur ca 2000 bostäder kan rymmas inom området. En översiktlig platsanalys har utförts och flera tidiga utredningar som rör platsens förutsättningar har upphandlats. Underlaget från Europas 13 och kommunens exploateringsstudie har fungerat som ett värdefullt underlag till arbetet med platsanalys och ett påbörjat skissarbete för en stadsstruktur. Det inledande stadsstruktursarbetet har fokuserat på att undersöka möjligheten till ett funktionellt och attraktivt gatunät där bla tillgänglighetsfrågor bedöms som en knäckfråga för projektet givet områdets kuperade terräng. Under hösten har arbetsprocessen för planeringsarbetet utvecklats och konkretiserats.

Pågående planarbete

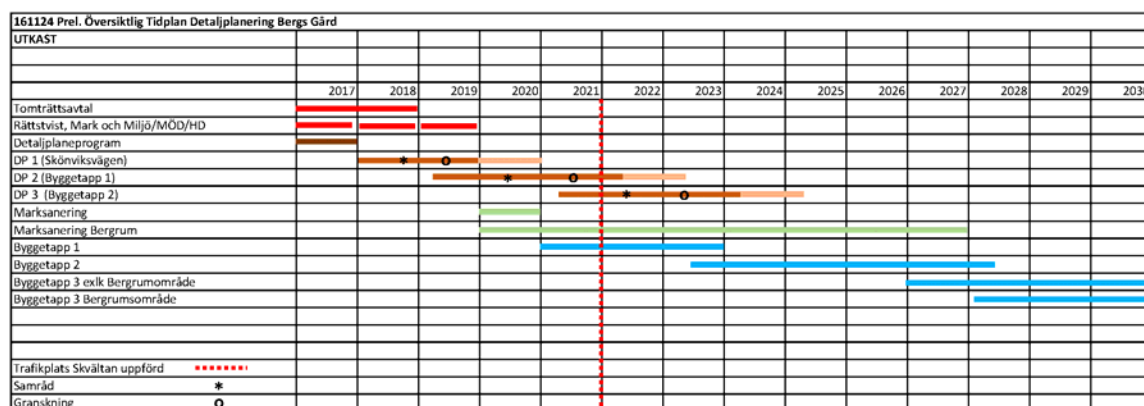
Planeringsarbetet befinner sig i en intensiv fas där flera parallella utredningar pågår samtidigt.

Pågående utredningar:

1. Vindstudie - granskningsrapport klar
2. Naturvärdesinventering - granskningsrapport klar
3. Antikvarisk förstudie – granskningsrapport klar
4. Lanskapsanalys – arbete pågår
5. Utredningsskisser stadsstruktur – arbete pågår
6. Kapacitetsutredning VA – arbete pågår
7. Utredning avfallssystem – upphandling pågår för utredning ang. stationär sopsug
8. Markföroreningsutredning – upphandling pågår

Tidplan och Arbetsprocess

Tidplanen följer i huvudsak startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet som tar sin utgångspunkt i det uppsagda tomträttsavtalet med Circle K. Tidplanen kan dock komma att förskjutas med anledning av den pågående rättsprocessen mellan kommunen och Circle K avseende uppsägningen av tomträttsavtalet. Detaljplaner kommer att antas först efter att uppsägningen har vunnit laga kraft.



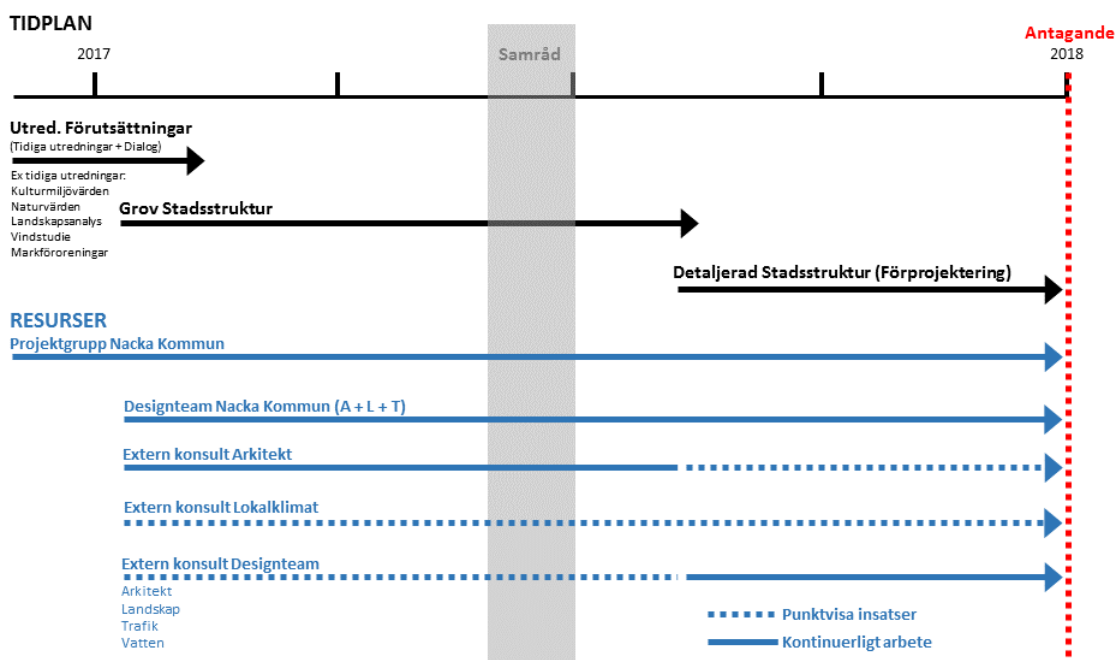
Preliminär tidplan detaljplanering

Bilden ovan redovisar en preliminär tidplan där bebyggelse uppförs i tre etapper fram till 2030. Vid en nedläggning av oljedepån i Bergs gård kommer hanteringen av de produkter som hanteras där att omfördelas till andra depåer i regionen. Olika aktörer kan behöva viss tid för omställning och avveckling. Planeringen av området kommer att ta hänsyn till detta behov och säkerställa att en tidsbegränsad strukturerad avveckling av depåverksamheten möjliggörs parallellt med stadsbyggandet och omvandlingen av området till bostäder och verksamheter. Detta kan få viss påverkan på tidplanen beroende av en etappvis planering och vilka områden som bäst ianspråkats för bebyggelse först.

Avveckling av oljedepåverksamheten måste dock förhålla sig till Nackas åtagande enligt 2014 års tunnelbaneöverenskommelse om att uppföra 13500 bostäder på Västra Sickla halvön varav 2000 är beräknade på Bergs gård.

Med anledning av behovet av att planera området som en helhet fortsätter detaljplaneringen med ett detaljplaneprogram. Exempel på övergripande strategisk viktiga frågor i detaljplaneprogrammet bedöms vara hanteringen av riksintresset för kulturmiljö, strukturerad avveckling av oljedepåverksamhet, anpassning av den dramatiskt kuperade terrängen för att möjliggöra goda vistelseytor på allmän plats resp. kvartersmark, avfallshantering, dagvattenhantering, markföroreningarnas inverkan på genomförandet och parkering. Bebyggelsen behöver redovisas i sin helhet för att tydlig visa hur kulturmiljön påverkas bla för Länsstyrelsen. Alternativet att ta fram en stor detaljplan för området riskerar att bli ineffektivt och riskfullt givet det stora området med relativt många bostäder och behovet av hantering av övergripande frågor likväl som mer detaljerade frågor. Ett detaljplaneprogram innebär en friare form för att landa de övergripande frågor som till stor del behöver landas innan arbetet går in på mer detaljerade frågor.

Detaljplaneprogram Arbetsprocess



Övergripande preliminär tidplan och resurstillsättning av detaljplaneprogrammet.

Bilden ovan redovisar preliminär tidplan för detaljplaneprogrammet och resursplanering. Processen delas in i tre faser:

1. Utredning av förutsättningar. Det är fasen arbetet befinner sig i för närvarande och beskrivs ovan under rubriken pågående planarbete.
2. Grov stadsstruktur. I den här fasen planeras de stora dragen av den fysiska miljön som exempelvis, gatunät, placering av funktioner, parkering, volymutformning, hantering av kulturmiljön, val av avfallssystem mm.
3. Detaljerad stadsstruktur. I den här fasen studeras det övergripande förslaget mer i detalj med tex vägprofiler och gestaltning av offentliga rum samt bebyggelse.

Tidiga idéer angående utgångspunkter för platsen



Illustration tidiga idéer angående utgångspunkter för platsen

Vid en tidig platsanalys och studie av underlaget från European 13 och utförd exploateringsstudie har betydelsefulla utgångspunkter på platsen identifierats. Område för tät bebyggelse omfattar främst ianspråkstagen mark. Möjligheten att bebygga delar av Skönviksvägens västra sidan bedöms positiv. Jarlaberg kan därigenom bilda en ny bebyggelsefront mot Skönviksvägen som kan omvandlas till en mer attraktiv och funktionell stadsgata med bebyggelse på ena sidan och natur på den andra. Vidare bedöms GC-förbindelser genom Jarlaberg till planerad tunnelbana betydelsefulla. Områdets kanter bedöms speciellt värdefulla då de ofta ger vackra utblickar mot vattnet och omgivande grönska. Grönområden som bedöms särskilt värdefulla såväl biologiskt som rekreativt har identifierats. Området på Bergs gård närmast Jarlaberg (grön streckad oval i bilden ovan) ses som ett lämpligt område för grannskapspark, 11-manna fotbollsplan och andra publika funktioner givet läget intill Jarlaberg. Området skulle kunna fungera som en mötesplats för ett större upptagningsområde än Bergs gård.

Mer ingående studier av platsen pågår genom tidigare nämnda utredningar. De mer ingående och konkreta studierna av terrängen bedöms ge betydande insikter om hur en attraktiv och väl fungerande stadsstruktur kan och bör formas på platsen.

Tidiga idéer angående stadsstruktur och stadsmiljö





Bilderna ovan visar tidiga idéer rörande stadsstruktur och stadsmiljö. Planen visar ett tidigt och till stor del teoretiskt förslag på gatunät och placering av några offentliga rum samt mer utåtriktade publika platser med exempelvis lokaler i markvåningen. Referensbilderna visar på tidiga idéer angående skala och bebyggelsekaraktär. En variationsrik och sinnlig miljö, en attraktiv skala för fotgängare och ett gott samspel med platsens befintliga kvalitéer och karaktär bedöms som viktiga utgångspunkter kring stadsmiljön i det vidare planeringsarbetet.

Mer ingående studier av platsen pågår genom tidigare nämnda utredningar. De mer ingående och konkreta studierna av terrängen bedöms ge betydande insikter om hur en attraktiv och väl fungerande stadsmiljö kan och bör formas på platsen.

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Hans Andrasko
Planarkitekt