

Efter initiativ från de fyra kommunalråden i Nacka kommun har vid sammanträde hos landshövdingen den 30 augusti 1982 skäl för en snabb fastställelse av planförslaget utvecklats. Kommunledningen framhöll vikten av att bostadsbebyggelsen i Jarlaberg kan få komma till stånd med hänsyn till det stora regionala intresset av att möjliggöra ny bostadsbebyggelse samt behovet av byggnadsobjekt med hänsyn till den rådande svaga byggarbetsmarknaden.

Vid sammanträdet fick företrädarna för kommunen del av innehållet i ovannämnda yttranden. Kommunledningen ansåg att skrivelserna inte innehöll något i sak nytt, som inte varit känt för kommunen vid antagandet av planförslaget. Kommunstyrelsen har därefter vid sammanträde den 7 september 1982 beslutat (§ 244) att kommunicering enligt förvaltningslagen till kommunen av naturvårdsverkets yttrande inte erfordras. Det centerpartistiska kommunalrådet yrkade enligt protokollet "att kommunstyrelsen skulle biträda naturvårdsverkets yttrande och avstyrka planförslaget".

Mot bakgrund av ovanstående finner länsstyrelsen att kommunicering av såväl naturvårdsverkets som brandnämndens yttrande inte erfordras.

Med anledning av länsstyrelsens tidigare till kommunen framförda synpunkter på att möjligheterna till ett framtida kolkraftvärmeverk vid Augustendal borde hållas öppna framhöll kommunledningen vid ovan nämnda sammanträde att kommunen var beredd att använda sin vetorätt för att förhindra en sådan lokalisering. Mot denna bakgrund avstår länsstyrelsen i detta sammanhang från att ytterligare behandla denna fråga.

Statens brandnämnd framhåller i sitt yttrande att antalet osäkra faktorer är stort men anser att en större brand i befintligt oljeförråd kan förväntas bli svårsläckt (stora invallningsytor, besvärlig brandvattenförsörjning, kort avstånd mellan vissa cisterner, svåråtkomligt m m). Det skulle bli en mycket kraftig rökutveckling, varför vid nordliga vindar en omfattande utrymning av området kunde bli aktuell. Brandnämnden biträder vid sprängämnesinspektionen i yttrat i ärendet samt framhåller att lokaliseringen av åtminstone den närmaste delen av bostadsområdet får anses vara mindre lämpligt från brandskydds synpunkt.

Statens naturvårdsverk begränsar sitt yttrande till att omfatta miljöstörningarna från befintlig verksamhet vid Bergs oljehamn. Verksamheten ger upphov till utsläpp av organiska ämnen till luften. Naturvårdsverket anser, att frekvensen av lukt i det planerade bostadsområdet i medeltal kommer att överstiga en till två procent av en given tidsperiod. Det är den gräns över vilken man erfarenhetsmässigt brukar få klagomål från kringboende på industriella anläggningar med luktande utsläpp.

I yttrandet framhålls att naturvårdsverket tillsammans med planverket har drivit projektarbetet "Plats för arbete" där lämpliga skyddsområden kring bostäder diskuteras. Enligt rapporten, som är under tryckning, hamnar verksamheter som är jämförbara med oljehamnar i gruppen "Miljöstörande anläggningar med skyddsavstånd mellan 200--1000 m". Naturvårdsverket anser att i detta fall bör åtminstone ett 500 m stort skyddsavstånd tillämpas. Verket bedömer att man får räkna med luktstörningar i det planerade bostadsområdet även efter en eventuell installation av renings- och återvinningsutrustning och anser därför samt på grund av det korta avståndet till bebyggelsen att länsstyrelsen inte bör fastställa kommunens förslag till stadsplan.

LÄNSSTYRELSENS BEDÖMNING

Länsstyrelsen har i olika sammanhang klargjort att i en tid av såväl stor efterfrågan på bostadslägenheter i Stockholmsregionen som behov av att tillskapa nya sysselsättningstillfällen inom byggnadsindustrin är det angeläget att på allt sätt stödja ett ökat bostadsbyggande i kommunerna. Länsstyrelsen har också aktivt medverkat till att påskynda lämpliga bostadsprojekt. Länsstyrelsen kan dock inte bortse från sådana faktorer som talar mot bostadsbyggelse i visst läge.

Ett flertal instanser har bedömt en lokalisering av ett bostadsområde till Jarlaberg som olämpligt med hänsyn till områdets närhet till Bergs oljehamn.

Områdets centrala läge med goda kommunikationer och dess möjligheter till ett gott utbud av social, kulturell och kommersiell service är andra synpunkter som måste tas med i en bedömning.

Kommunen ger i tjänsteutlåtande 1981-11-27 sin syn på kritiken av förslaget. Det framhålls där att problemen med oljelukt troligen är övervärderade. Till stöd för detta anger kommunen en egen utredning om situationen vid 13 andra liknande områden runt om i landet. Inom dessa områden förekommer enligt utredningen sällan klagomål på oljelukt. Kommunens brandförsvaret har tillstyrkt förslaget. Beträffande avfallstippen inom området säger sig kommunen i stort vara beredd att vidta de åtgärder hälsovårdsförvaltningen rekommenderar. Även i övrigt tillbakavisar kommunen den kritik som riktats mot området.

Länsstyrelsen finner vid sin bedömning av ärendet att de kritiska synpunkter av teknisk karaktär som framförts mot planförslaget inte är av sådan art att problemen inte kan lösas av kommunen med åtgärder inom planförslaget. De luktproblem som förväntas - och som för ett flertal remissinstanser varit skäl till att avstyrka planförslaget - måste vid en bedömning av förslaget ställas mot de skäl som talar för en utbyggnad av området.

Det förhållandet att planförslaget strider mot regionplanen bör i detta fall inte utgöra hinder mot fastställelse. Med utgångspunkt från detta finner länsstyrelsen att en samlad bedömning leder till att föreliggande förslag till stadsplan för Jarlaberg bör fastställas.

BESLUT

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen ovannämnda stadsplaneförslag, sådant förslaget åskådliggjorts på en till ärendet hörande karta med stadsplanebestämmelser. Till förslaget hör dessutom beskrivning.

./. Detta beslut kan överklagas hos bostadsdepartementet, se bilaga 1.

Beslut i detta ärende har fattats av styrelsen. I beslutet deltog landshövding Helén, ordförande, ledamöterna Dingertz, Rosell, Berglund, Nilsson, Hallerby, Lunde, Lekberg, Hörlné, Forsberg, Hellmark, Olof Andersson, Jacobson samt tjänstgörande suppleanterna Axell och Schwarz.


Vid styrelsens behandling i ärendet var härutöver personalföreträdarna Lenné och Lampa närvarande.

I den slutliga handläggningen deltog även länsråd Lindskog, länsarkitekt Nordström, t f förste länsassessor Aulin, naturvårdsdirektör Cewe, planeringsdirektör Viira, överlantmätare Algrim, försvarsdirektör Bengtsson, antikvarie Ankarberg och biträdelsarkitekt Thöldte, föredragande.

HE/

Ordföranden Helén och ledamoten Nilsson reserverade sig mot beslutet samt anmäldes skiljaktig mening av Lindskog, Nordström, Aulin, Cewe, Viira, Algrim, Bengtsson och Thöldte i enlighet med bilaga 2.


Gunnar Helén


Kurt Thöldte

BILAGOR:

- Bil 1 Besvärshänvisning
- Bil 2 Reservation av ordförande Helén och ledamoten Nilsson och skiljaktig mening av tjänstemännen Lindskog, Nordström, Aulin, Cewé, Viira, Algrim, Bengtsson och Thöldte

HE/15

Den som vill överklaga länsstyrelsens beslut skall göra det skriftligen genom besvär hos regeringen.

Klagan får dock endast föras av sakkägare som i ärendet framställt yrkande vilket helt eller delvis lämnats utan bifall.

Besvärshandling skall ha kommit in till bostadsdepartementet inom tre veckor från dagen för detta beslut.

I besvärshandlingen skall anges länsstyrelsens beslut. Vidare bör anges vad som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet.

Klaganden bör i besvärshandlingen uppge namn, yrke, postadress och telefonnummer.

Insänds besvärshandlingen med posten skall det ske med betalt brev adresserat till: Bostadsdepartementet,
103 33 STOCKHOLM.

Reservation av ordföranden Helén och ledamoten Nilsson och skiljaktig mening av tjänstemännen Lindskog, Nordström, Aulin, Cewé, Viira, Algrim, Bengtsson och Thöldte med anledning av länsstyrelsens beslut angående stadsplan för Järlaberg i Nacka kommun

Vi anser att länsstyrelsens beslut skulle haft följande lydelse:

På sidan 1 tredje stycket tillkommer en mening som lyder "I det fortsatta arbetet med planärendet inom kommunen har de framförda synpunkterna inte blivit beaktade".

Texten på sidan 4 efter första stycket utgår och ersätts med följande:

"I det aktuella ärendet har länsstyrelsen i ett tidigt skede påtalat att den föreslagna omfattande bostadsbebyggelsen har ett klart olämpligt läge med hänsyn till närheten till Bergs oljehamn.

Länsstyrelsen måste vid sin bedömning av förslaget tillmäta de synpunkter som framförts av kvalificerad expertis inom olika centrala verk stor betydelse.

Som tidigare nämnts avstyrker statens naturvårdsverk fastställelse av planförslaget med hänvisning till en väl belagd risk för luktstörningar inom den föreslagna bebyggelsen.

Enligt den nya miljöskyddslagen har länsstyrelsen numera ett direkt ansvar för beslut i vissa koncessionsärenden m m. Med hänsyn till vad som framgår av naturvårdsverkets yttrande är det sannolikt att tillsynsärenden kommer att väckas av närboende hos länsstyrelsen enligt miljöskyddslagen. Länsstyrelsen kan i sådant fall komma att förelägga Esso att på egen bekostnad företa sådana åtgärder att störningarna minskas till en för de närboende godtagbar nivå.

Verksamheten vid Bergs oljehamn och oljedepå har tillkommit enligt äldre bestämmelser och är därför inte prövad enligt miljöskyddslagen. I förarbetena till miljöskyddslagen framhålls att man genom förnuftig planering kan motverka att bostadsbebyggelse uppförs så att den påverkas av redan befintliga störande anläggningar.

Sprängämnesinspektionen (SÄI) har i sitt yttrande avstyrkt fastställelse med hänvisning till i första hand riskerna för spridning av brand bland oljecisternerna. Även statens brandnämnd, som i sitt yttrande bl a hänvisar till SÄI:s yttrande, varnar för de stora problem som uppstår vid brand i oljedepån genom rökutveckling m m. Risken för att stora delar av bostadsbebyggelsen måste evakueras i händelse av brand i oljedepån framhålls särskilt.

Länsstyrelsen har vid sin bedömning lagt stor vikt vid det som framförts av SÄI och statens brandnämnd. Länsstyrelsen har även bedömt riskerna för sabotage som mycket stora i orostider. I krigstid måste oljedepån anses utgöra ett direkt anfalls mål. Länsstyrelsen vill i detta sammanhang hänvisa till proposition

1981/82:102. Säkerhetspolitiken och totalförsvaret, där det framhålls att regeringen, bl a mot bakgrund av samhällets ökade sårbarhet, bör överväga hur försvarsaspekter skall uppmärksammas i rätt tid och av rätta instanser i samhällsplaneringen. Inte minst är det fråga om hur man säkerställer att totalförsvarssynpunkter vägs in i planeringen på regional nivå".

Det område som i planförslaget anvisas för skola har varit en avfallstipp. Risk för gasutveckling från det deponerade avfallet och till och med för explosion kan inte helt uteslutas. Med hänsyn till de risker som skolbarnen därigenom skulle kunna utsättas för om planförslaget genomfördes i denna del, anser länsstyrelsen att avfallstippen inte bör godtas som skolområde eller för annan bebyggelse.

Sammanfattningsvis anser sig länsstyrelsen med hänsyn till vad som anförts mot planförslaget inte kunna godta den föreslagna omfattande bebyggelsen. Det är tänkbart att viss del av bostadsbebyggelsen skulle kunna accepteras, men det är inte möjligt att på föreliggande bedömningsmaterial avgränsa en sådan godtagbar del. Detta kan endast ske genom att kommunen lägger fram ett planförslag där de tidigare nämnda problemen beaktas på ett godtagbart sätt.

BESLUT

Länsstyrelsen beslutar på nämnda skäl att inte fastställa planförslaget.

21 APR 82 0535 82

LÄNSSTYRELSEN
STOCKHOLMS LÄN

NACKA KOMMUN

Förslag till stadsplan för del
av Jarlaberg, fastigheterna
Sicklaön 41:2 m fl.
Upprättat 1981 06 22

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med Bt betecknat område får användas endast för kompletterande tekniska anläggningar.
- d) Med G betecknat område får användas endast för garageändamål.
- e) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.

2 mom Specialområden

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 § MARK SOM INTE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder därav får uthus och dylika mindre gårdsbyggnader uppföras om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR.

1 mom På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar

4 § MARKHÖJD

Inom med plus jämte siffra i cirkel betecknad del av byggnadskvarter eller specialområde skall marken ges den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

5 § BYGGNADSSÄTT

På med Sr betecknat område får bebyggas endast med radhus.

6 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Inom med siffra i sexhörning betecknat område får bebyggelse utföras med sammanlagt högst det antal lägenheter som siffran anger

7 § BYGGNADS UTFORMNING

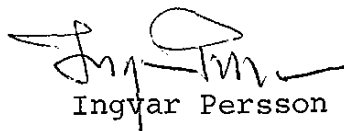
1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. På område där två alternativa antal våningar anges får högst 65 % av byggnadsytan uppföras till det högre antalet våningar. Härutöver får, där terrängens lutning så medger, sluttningsvåning anordnas.

2 mom På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

Stockholm 1981 06 22
Gillberggruppen Arkitekter AB

Nacka Stadsarkitektkontor


Ulf Gillberg


Ingvar Persson

Tillhör kommunfullmäktiges i
Nacka beslut
den 1982-02-22 s. 32

In fidem:


.....

INKOM 11082

D 258

21.APR.82 0535 82

LÄNSSTYRELSEN
STOCKHOLMS LÄN

NACKA KOMMUN

Förslag till stadsplan för del
av Jarlaberg, fastigheterna
Sicklaön 41:2 m fl
Upprättat 1981 06 22

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar

- 1 Denna beskrivning
 - 2 Stadsplanekarta med tillhörande bestämmelser
 - 3 Illustrationsplan
 - 4 Trafikbulerutredning
- Därutöver finns följande utredningsmaterial
- 5 Fastighetsförteckning
 - 6 Landskapsinventering för Jarlaberg samt konsekvensutredning för Nyckelviken
 - 7 VVA-plan
 - 8 Förslag till gemensamhetsanläggningar
 - 9 PM ang. fråga om sanitär olägenhet för Jarlabergs bostadsområde till följd av ev lukt från Bergs oljehamn.

PLANDATA

Lägesbe-
stämning

Planområdet är beläget på Centrala Sicklaön och gränсар i norr mot Bergs oljehamn. I den östra begränsningen innefattas Skönviksvägen. I söder gränсар planområdet mot anläggningen för Eneqvists Bil AB, samt i väster mot Augustendals industriområde.

Areal

Ca 26,1 ha

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktliga
planer

Enligt kommunöversikt -80, beslut i kommunfullmäktige 1980-11-24, skall området planeras för bostäder. Under 1978-79 genomfördes en programutredning, vilken även omfattade Nacka Centrumområdet. Utredningen resulterade i ett förslag till bostadsbebyggelse på Jarlaberg, beslut i kommunfullmäktige 1979-05-28. Föreliggande planförslag följer i allt väsentligt detta programbeslut.

Detaljplan,
andra reg-
leringar

För området gäller utomplansbestämmelser, och för en mindre del i nordväst även nybyggnadsförbud. Planförslaget gränсар mot och berör stadsplaner fastställda 1966-05-13 och 1980-05-21. Vidare föreligger, "Förslag till utvidgning och ändring av stadsplan för del av Jarlaberg fastigheterna 41:1 m. fl". (81-04-29), ett planförslag som behandlas parallellt med föreliggande plan.

För det omedelbart öster om planområdet belägna Nyckelviksområdet gäller förordnanden enligt naturvårdslagen NVL.

Kommunala
ställnings-
taganden

I kommunens bostadsbyggnadsprogram 1981-1985, beslut i kommunfullmäktige 1981-01-06 finns objektet upptaget med byggstart under 1981.

Markägoför-
hållanden

Södra delen av området ägs av Nacka Storcentrum KB (Sicklaön 41:2), samt norra delen av Nacka kommun (Sicklaön 40:1). Den inom planområdet belägna fastigheten Sicklaön 41:4 ägs av ett antal privatpersoner och nyttjas av Nacka Express AB. Mindre delar i områdets nordvästra och nordöstra hörn ägs av Augustendals Fastighets AB respektive Nacka kommun. Förhandlingar om inköp av mark pågår.

Nuvarande
markanvänd-
ning

Större delen av området utgörs av ej exploaterad mark. En mindre del utnyttjas för upplag samt åkeri- verksamhet av Nacka Express AB.

Vägar och
Trafik

Den inom planområdets östra kant belägna Skönviksvägen trafikförsörjer i dag Bergs Oljehamn samt Nyckelviken.

Augustendalsvägen i områdets sydvästra kant trafikförsörjer Augustendals industriområde. I samband med den pågående exploateringen av industrimark söder om planområdet sker en ombyggnad av Augustendalsvägen som bl. a omfattar en kanaliserad korsning vid dess anslutning till Skönviksvägen.

Lednings-
system

Befintliga ledningar i anslutning till planområdet utgörs dels av en spillvattentunnel under Skönviksvägen söder om området, dels av en vattenledning som genomkorsar områdets västra del och försörjer Bergs Oljehamn. En elkabel ligger i områdets västra gräns. En telekabel löper längs Skönviksvägen i områdets norra och östra kant.

Topografi
och vege-
tation

Området är starkt kuperat. I öst-västlig riktning delas området av en dalgång vilken i sin västra del är delvis uppfylld. Vegetationen utgörs huvudsakligen av gles hällmarkstallskog med inslag av björk och ek. I dalgången finns tät barrblandskog.

Geotekniska
förhållanden

Området innehåller till större delen berg i dagen, fränsett den centrala dalgången vilken innehåller torvtäckt morän. Den västra delen av dalen innehåller diverse uppfyllnader över en gammal soptipp.

Genom AB SCG har 1980-12-22 en analys utförts, avsedd som underlag för bedömning av de miljömässiga riskerna med tippen, samt förslag till åtgärder redovisats. Analysen pekar på att tippen främst kan betraktas som ett grundläggningsproblem. Formuleringen av de tippade hushållsavfallen m.m. har gått långt, varför risken för skadlig gasutveckling är liten. Likväl innebär de föreslagna åtgärderna att utgrävning av tippen görs under planerade byggnader, varvid grundläggning sker på packad sprängstensfyllning. Denna tätas mot tippmassorna varigenom risken för skadeverkningar vid eventuell gasutveckling elimineras.

Beträffande den befarade risken för aggressivt lakvatten har gjorda undersökningar visat att betongledningar ej kommer att ta skada, vidare kan noteras att samtliga ledningar kommer att ligga över den nivå där lakvatten kan förekomma. Bef. ledningar har ej tagit skada.

PLANFÖRSLAG

- Bostäder** Bebyggelsen grupperas kring gemensamma bostadsgårdar med ca 70 bostäder vardera. Samtliga gårdar innehåller en blandning av såväl radhus som flerbostadshus av varierande höjd (3-5 våningar). Till varje gård hör en gemensam kvarterslokal. Totalt rymmer området 1069 bostäder varav 215 som radhus.
- 30 servicebostäder för äldre planeras. Dessa ingår i gård A och B och kompletteras av en servicecentral med bl. a matsal, hobbylokaler och lokaler för hem-samariter.
- Skola och barnstugor** Planen redovisar en skoltomt i det centrala grönstråket. Här planeras en tvåparallellig LM-skola. Denna kan kompletteras med ytterligare ca 10 klassrum vid maxbehov. Skolan avses även innehålla fritidshem, deltidsförskola samt fritidsgård. Väster om skoltomten redovisas en reservtomt för allmänt ändamål.
- Vidare planeras 5 permanenta barnstugor om 3 avdelningar vardera. Dessa har integrerats i bostadsbebyggelsen och förlagts delvis till bostadshusens bottenvåningar, med lektytor mellan bostadsgårdarna i anslutning till grönområde. Detta innebär att barnstugorna ingår som en naturlig del i bostadsmiljön. Lekytorna avses samnyttjas av såväl barnstugans barn som barn med hemmavarande föräldrar. Under maxbehov kompletteras med 5 st lägenhetsdaghem om 2 avdelningar vardera.
- Lektytor** Förutom de permanenta barnstugornas lekplatser anordnas inne på varje bostadsgård en småbarnslekplats.
- Skolidrottsplats med bl. a bollplaner anordnas i det centrala grönstråket. Parklek kan anordnas i samband med skolan.
- Natur** En landskapsinventering och konsekvensanalys har utförts för området. Utredningen pekar på att större delen av den befintliga glesa vegetationen inom bebyggelseområdena ej kan sparas. Vegetationen i den östra sankade delen av dalgången är av sådan karaktär att den måste ersättas med nyplantering. I områdets ytterkanter skall genom skyddsåtgärder, och viss förstärkning, det befintliga vegetationsbältet bibehållas.
- Vidare har en analys av bostadsbebyggelsens påverkan på Nyckelviksområdet utförts. Här påvisar utredningen att, på grund av sprickzoner i berget, som i dag fungerar som avledare av grundvatten, ingen förändring av den hydrologiska situationen sker. Vidare bedöms bostadsbebyggelsen ej medföra ökat slitage för de känsliga partierna av området.

- Service I områdets centrala del, i anslutning till huvudgångstråk och busshållplats, reserveras plats för närservice. Nacka centrum med sitt utbud av service nås med ett gångavstånd av 700 m från Jarlabergs centrum.
- Skyddsrum Skyddsrum skall anordnas inom området.
- Gatunät
parkering
och angö-
ring Området trafikförsörjs från den befintliga Skönviksvägen. 3 st bostadsgator leder in i området. Två av dessa förlängs in i bostadskvarteren som rena angöringsgator och utförs här med en körbanebredd om 5,5 m. Gatuområdet ges här en bredd av 8,0 m. Varje gård står via körbar gångväg i direkt förbindelse med angöring. Omfattning av tillfällig trafik på gårdarna kan bestämmas av de boende vid respektive gård. Möjlighet att anordna speciella parkeringsplatser för handikappfordon i anslutning till husentréerna finns inom 25 m. Framkomlighet finns till varje trapphusentré för t. ex färdtjänstens fordon.
- Områdets parkeringsbehov tillgodoses i 3 st parkeringsdäck i 3-4 plan. Bostädernas parkeringsbehov har beräknats enligt en byggnorm av 0,8 platser/bostad, och en planeringsnorm om 11 platser/1000 m² vy.
- Följande gångavstånd till angöring respektive parkering erhålls:
- 90% har mindre än 100 m gångavstånd till angöring
 - 100% har mindre än 150 m gångavstånd till angöring
 - 70% har mindre än 200 m gångavstånd till parkering
 - 100% har mindre än 300 m gångavstånd till parkering
- Kollektiv-
trafik En kort bussgata anordnas för att nå områdets centrum. Följande standard erhålls för tillgänglighet:
- 45% har mindre än 300 m gångavstånd till hållplats
 - 90% har mindre än 400 m gångavstånd till hållplats
 - 100% har mindre än 500 m gångavstånd till hållplats
- Gångavstånden har på sedvanligt sätt justerats med hänsyn till nivåskillnader, dvs en teoretiskt vägförlängning med 10 m för varje meter nivåskillnad.
- Gång- och
cykeltrafik Ett allmänt huvudstråk för gång- och cykeltrafik löper längs Augustendalsvägen och vidare genom området i den centrala dalgången. En gångbana längs den sydöstra angöringsgatan ansluter via ett övergångsställe till befintligt gångstråk vid Skönviksvägen, vilket via gångport under motorvägen leder fram till Skvaltans butikscentrum.

Trafik-
buller

Den trafikbullerutredning som gjorts pekar på att ekvivalentnivån överstiger 55 dBA vid några byggnader inom grupperna. F och G. Högsta nivån blir där beräkningsmässigt ca 57 dBA. Planen innebär att här hälften av boningsrummen får mindre än 55 dBA utanför fasad. Alternativa uteplatser anordnas i dessa lägen. Inom hela området i övrigt fås nivåer om max 55 dBA vid fasad samt på lekplatser etc. Ljudnivån vid enstaka fordonspassager överstiger 75 dBA vid några byggnader längs Skönviksvägen samt vid bussgatan. Förstärkt fasadisolering skall utföras enligt bullerutredningens rekommendationer.

Luftför-
oreningar

Grundläggande inventeringar och utredning beträffande luktframkallande utsläpp från Bergs oljehamn, har utförts genom VIAK AB, SMHI och Institutionen för hygien i Lund (Professor Maths Berlin)

Därefter har utredningsmaterialet, med sakkunnig hjälp från Scandiakonsult, varit föremål för genomgång och analys beträffande befarad olägenhet till följd av lukt inom det planerade bostadsområdet. Genomgången av utredningsmaterialet pekar mot att luktolägenheter inom Jarlabergs bostadsområde kommer att uppträda mindre än 1% av tiden, vilket skulle innebära en nivå på luktbelastningen som inte är att hänföra till sanitär olägenhet.

3 Brandskydd

Sprängämnesinspektionen har på förfrågan av kommunen meddelat följande skyddsavstånd mellan bebyggelse och oljetankarna inom Bergs oljehamn.

Bostadshus - oljecistern	100 m
Bostadsparkering - oljecistern	50 m

Dessa skyddsavstånd tillgodoses i planen.

Vatten och
avlopp

Befintlig vattenledning genom området utgår, och Bergs oljehamn ansluts till områdets vattenförsörjning via en tryckreducering. Området utgör en högvattenzon som beräknas försörjas via ett nytt vattentorn söder om Augustendalsvägen. Allmänna ledningar för vatten och avlopp dras i huvudsak fram med anslutningspunkter vid varje bostadsgård. Spillvattenledningar ansluts genom långhålsbörning till befintlig tunnel söder om området. Dagvatten omhändertas lokalt genom perkolation. Fördröjningsmagasin anordnas inom bostadsgrupperna och perkolationsmagasin mot dalgången och områdets kanter. Dagvatten avleds vidare dels via Augustendalsvägen och dels via ett fördröjningsmagasin i dalgångens östra del till Nyckelviken.

El

I planen redovisas 5 st transformatorstationer.

- Värme Området kommer i varje fall i ett initialskede, att försörjas via en lokal panncentral, vilken dimensionerats för oljeeldning alternativt för fasta bränslen. Mark för en panncentral reserveras omedelbart söder om planområdet söder om Augustendalsvägen. Arbetet med planläggning av denna del pågår parallellt med föreliggande plan. Här ingår även tomt för vattentorn samt industri. På sikt kan området komma att anknäytas till ev. fjärrvärmenät.
- Sophantering Området förses med sopsugssystem, vars terminal placeras i områdets sydvästra hörn med tillfart från Augustendalsvägen.

PLANGENOMFÖRANDE

- Huvudmannas-
skap Exploateringen genomförs av Nacka Storcentrum KB.
- Exploate-
ringsavtal Ett exploateringsavtal avses upprättas mellan exploatören och Nacka kommun.

Tidplan
etapp-
indelning Byggstart planeras under första kvartalet 1982 samt första inflyttning augusti 1983. Utbyggnad sker med ca 220 lgh/år. Föreslagen utbyggnadsordning innebär start på södra bergets västra del, med utbyggnad österut, därefter norra bergets västra del, med utbyggnad österut.

Gemensam-
hetsanlägg-
ningar Gemensamhetsanläggningar förutsätts inrättas för varje bostadsgård avseende lekplatser kommunika-tionsytor och ledningar samt för parkeringsanläggningarna och vidare för gemensamma gångstråk och övriga gemensamma ytor på kvartersmark (se separat redovisning)

SAMRÅD Samråd har under planarbetets gång skett med berörda kommunala förvaltningar, Länsstyrelsen, Storstockholms Lokaltrafik AB, Sprängämnesinspektionen, Nacka Brandkår, Nacka Elverk samt berörda markägare.

Planförslaget har enligt beslut i BN 1980-06-04 varit utsänt på remiss till berörda instanser. Planen har därefter bearbetats med hänsyn till inkomna remissvar (se separat redogörelse för remissbehandling)

Stockholm 1981 06 22

Gillberggruppen Arkitekter AB

Nacka Stadsarkitektkontor


Ulf Gillberg


Ingvar Persson

Tillhör kommunfullmäktiges i
Nacka beslut
den 1981-07-22 s. 32

In fidem

