

Dnr 96-179 214 Grundkarta upprättad 1997-08-05
 Grundkarta reviderad 1999-11-19

Beteckningar

Fasthetsgräns	Järnväg
Gällande ändringsgräns	Gångstig
Gällande egendomsgräns	Slätt
Gräns för servitut, ledningsrätt m.m.	Strandlinje
Gräns för servitut, ledningsrätt m.m. (postkast, uthus, uthus kortrad efter takkonstruktion)	Dike, vattenränn
Ärmen kryggruv	Leidingetolp
Tjandgruv	Gällande vägnät
SÄRSTÄLLT	Avvägd nivå
Staket, gräns, häck	Nivåkurv
Stölar	Polygonpunkt med nummer
Ellabel olt under markytan	Rutnätspunkt
Tejstabel på under markytan	Serv
Träd	R
	Försläning
	Matk(GB) I

PLANBESTÄMMELSER
 Följande gäller inom områden med nedanoterade beteckningar. Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåtna.

GRÄNSBETECKNINGAR
 Linje på kartan ritad 3 mm utanför planområdets gränser.
 Användningsgräns
 Egendomsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
 Allmänna platser
 L-GATA Lokalgata
 Naturmark
Kvartermark
 B Busställe
 D Tjänst- anläggning
 H Handel
 K Kontor och verksamheter
 O Användningen anpassad till byggnadens kulturvärde
 P Parkering

Vattenområden
 W Öppet vattenområde
 WB

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE
 Mark för inte bebyggelse
 Mark för endast bebyggelse med grändhus, skärmtak o.d.y.
 Mark för bostadsbebyggelse, anläggning, lek och rekreation
 Mark för bostadsbebyggelse, lek och rekreation
 Mark för bostadsbebyggelse, gång och cykelför
 Mark för tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE
 Mark och vegetation
 n Bygglav eftertrösk för tröstaining
 P Naturmark skall bevaras
 Parkering
 Utfört, stängsel
 K-C Utfört för inte användas
 K Stängsel utan öppning

UTFORMNING, UTFÖRANDE
 B Bebyggelsen skall indelas i minst tre byggnadskroppar.
 II-V Högeta tillåtna antal våningar. Därutöver för välförhållande områden där markens lättna på medger.
 q Byggnaden får ej rivas. Byggnadens riva form och karaktär får ej försvåras.
 q Vid byggnadsåtgärder skall hänsyn tas till miljön i området.
 m Bostadshus och utepatis skall placeras och utformas med beaktande av bullersituationen. För ny bostadsbebyggelse för den ekvivalenta ljudnivån ej överstiga 55 dB(A) utanför tonster och för utepatis ramarus för högsta ekvivalenta ljudnivån ej överstiga 50 dB(A). Högsta maximalnivå inomhus är 45 dB(A).

GENERELLA BESTÄMMELSER
 Kvarterstadens mönster skall vara vägledande för nybebyggelsens placering.
 Verksamheter får inte vara störande för omgivningen.
 Ev. förekomst av markföroreningar skall undersökas och åtgärdas vid markarbeten.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
 Genomförandefristen utgår 15 år från det datum planen vunnit laga kraft

DP 183
 Detaljplan för SICKLAÖN 145:1 m.fl. JÄRLA SJÖ Nacka kommun
 Miljö & Stadsbyggnad i Nacka i juni 1998
 Antaget i april 1998
 Paul Ahlqvist Mikael Ljorvius
 Plan- & exploateringschef Planarkitekt
 Godkänd av ONS 98-04-14 E.56
 Antagen av KF 98-10-19
 Laga kraft 98-11-18
 MI/BS Proj 9160
 1999/35



Nacka KLM

Akt nr:

0182K-1999/35

1999/35

KARTAN PLAN A1

§ 186

1996-179 214

Detaljplan för Sicklaön 145:1 m.fl., Järla Sjö

Beslut

Kommunfullmäktige antar detaljplanen för fastigheterna Sicklaön 145:1 m. fl, Järla Sjö.

Ärendet

Det aktuella området är centralt beläget på Sicklaön, mellan Järlaleden och Saltsjöbanan i norr och Järlasjön i söder. Det gränsar i väster till bostadsområdet Ekudden, i öster till Lillängens småhusområde. Nacka stadshus och Forum Nacka ligger strax nordost om planområdet. I Birkaområdet i norr finns Nacka gymnasium, sim- och sporthall m.m. Nacka kyrka ligger strax nordväst om planområdet.

Den nya detaljplanen innebär att markanvändningen ändras från industri till bostäder och arbetsplatser. Syftet är att åstadkomma en småskalig stadsdel där bostäder och en mångfald av verksamheter integreras med minnen från industriepoken

Planen möjliggör bevarande av större delen av den äldre industribebyggelsen i området. Tillkommande bebyggelse förutsätts utformas med stor hänsyn tagen till de kulturhistoriska värdena i området och till landskapet i området och kring Järlasjön.

Handlingar i ärendet

KS utdrag § 164/1998	Bil 76/a
Områdesnämnden Sicklaön, § 55/1998	Bil 76/b
Beskrivningar med kartor	Bil 76/c

Ärendets tidigare behandling

Kommunstyrelsen hade den 28 september 1998, § 164, beslutat föreslå kommunfullmäktige godkänna detaljplanen för Sicklaön 145:1 m.fl., Järla Sjö.

Yrkanden

Rolf Wasteson yrkade, med instämmande av Käthe Bäcklund, att ärendet skulle återremitteras för att byggnationen i strandzonen skulle utgå och för att strandzonen skulle markeras som allmän plats i planen.

Kerstin Nöre instämde i första hand i Wastesons yrkande. I andra hand yrkade hon att kommunstyrelsens förslag skulle avslås.

Kaj Nyman yrkade att området framför Herrgården med de föreslagna byggnaderna skulle undantas från antagande, eftersom skulle ge de boende en större sammanhängande grönyta. I övrigt tillstyrkte han kommunstyrelsens förslag till beslut.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

STATE OF MICHIGAN
DEPARTMENT OF STATE & STATISTICS

1998-10-27

KFKS 96/179 214

Proj. 9166

§ 186 forts.

Beslutsgång

Ordföranden ställde proposition på Wastesons yrkande om återremiss och fann att det hade avslagits. Votering begärdes och verkställdes, varvid fullmäktige med 51 röster mot Wastesons yrkande och 10 röster för det, hade avslagit yrkandet om återremiss.

Vid voteringen avgavs röster enligt följande.

Voteringslista Bil 76/d

Med avslag på Nöres och Nymans respektive yrkanden beslöt fullmäktige i enlighet med Lenmarkers yrkande.

Reservationer

Rolf Wasteson och vänsterpartiets fullmäktige-grupp reserverade sig enligt följande.

"Många inslag i den nu beslutade planen är bra. Det gäller t ex bevarandet av de gamla byggnaderna samt utformningen av kvarteren. Det finns f.ö. många likheter mellan denna plan och den idéskiss till omdaning av området som Vänsterpartiet utarbetade i mitten av 80-talet.

På en punkt anser vi dock att planen är direkt dålig, och det gäller utnyttjandet av stranden och dess tillgänglighet. I programförslaget inför arbetet med en detaljplan för Järla industriområde anges att i planen "... förutsättes tillkommande bebyggelse utformas med stor hänsyn tagen till de kulturhistoriska värdena och till landskapet i området kring Järlasjön". Enligt Vänsterpartiets uppfattning uppfyller inte planen dessa syften.

Vänsterpartiet har i sina lokala program och i vårt agerande i nämnder och kommunfullmäktige värnat kommunens stränder, både vad gäller miljön och tillgängligheten. Därför är våra invändningar mot denna plan att

Den viktiga strandzonen med vegetation förstörs genom byggnationen i strandlinjen och delvis ute i vattnet. Strandvegetationen har både en estetisk funktion såväl som en positiv effekt på mikroklimatet. Den har också en viktig roll för djurlivet.

- Byggnationen ute i vattnet medför en uppenbar risk för att det giftiga bottensedimentet från tidigare verksamheter i industriområdet, friläggs och rörs upp vilket kan medföra stora risker för vattenkvaliteten. Det skulle komma att störa livsbetingelserna för vattenlevande växter och djur samt vara till skada för badmöjligheterna i sjön.
- Tillgängligheten till stranden hindras genom de hus som avses byggas i strandlinjen. En strandpromenad som passerar delvis bakom, delvis genom husen medför att stranden inte upplevs som tillgänglig. Dessutom ger planen inget formellt skydd för allmänhetens tillträdesrätt till stranden. Genom ett servitut skall allmänheten ges tillträdesrätt till stranden men det kan upphävas i en framtid genom försäljning av

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

| A | Z | H |

M. Mar...ge

§ 186 forts

marken. Visserligen kommer då ett vite om 100 000 kr att utgå men det kan en skrupelfri köpare anse det vara värt att få exklusiv tillgång till stranden. Det enda rätta vore att i planen ange att stranden är allmän plats.

Det var mot denna bakgrund som Vänsterpartiet vid kommunfullmäktiges behandling av planen begärde att den skulle återremitteras för ändring: Byggnationen i strandzonen skulle utgå och strandzonen skulle dessutom markeras som allmän plats i planen."

Kerstin Nöre (mp) ingav följande skriftliga reservation.

"Lägre exploatering förordas generellt. Nybebyggelsen utmed stranden slopas.

Området är mycket intressant med bebyggelse från flera sekel, i bästa läge med söder-sluttning mot vattnet, tidigare farled till havet, fortfarande synnerligen strategiskt och centralt. Alt B utan strandbebyggelse ger möjlighet till varsamhet och hänsyn till natur- och kulturmiljön.

Ett av de kommunala målen är ett starkt medborgarinflytande, vilket inte beaktats tillräckligt.

För Nacka som eko-kommun gäller de fyra systemvillkoren:

5. Stabila och tillräckligt låga halter av ämnen från jordskorpan.
6. Tillräckligt låga halter av ämnen från samhällets produktion.
7. Bevarat fysiskt underlag för naturens kretslopp och mångfald.
8. Effektiv och rättvis resursomsättning.

Vi vill också trycka på att s.k. riktninganalyser bör göras så tidigt som möjligt i planeringsprocessen. Vid en riktninganalys ställer man 6 frågor. Följande stycke är ett citat ur Agenda 21 i Sverige, slutbetänkande från Nationalkommitten för Agenda 21. 'Om alla frågorna besvaras med ja lyder det på att projektet åtminstone inte strider mot en hållbar utveckling. Blir svaret nej på en eller flera av frågorna kan man vänta sig problem i framtiden när det gäller hållbarhet m.m.'

7. Minskar resurs eller energianvändningen? Övergår vi till att använda förnybara resurser respektive energikällor?
8. Ökar naturens resursuppbyggande kapacitet? Bevaras naturens biologiska mångfald?
9. Skapas slutna kretslopp för materia?
10. Håller vi oss inom gränserna för vad naturen och människan tål?
11. Löser vi flera problem samtidigt i ett helhetsperspektiv utan att samtidigt skapa nya?

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

| A | Z | H |

M. Marvinge

§ 186 forts

12. Tillämpar vi försiktighetsprincipen? Utbytesprincipen?

Agenda 21 betonar underifrånperspektiv, idag verkar samrådsprocessen mest vara till för att få en plan godkänd istället för att verkligen få in konstruktiva förslag och synpunkter från allmänheten.

I övrigt vill vi lyfta fram vår motion om levande lokalsamhälle (KF bil 135/a 1997).”

REGISTRERING

Datum

1999-04-09

Införing i Fastighetsregistret
har verkställts.
För lantmäterimyndigheten
i Nacka Kommun

Alex Vitz

LAGAKRAFTBEVIS

datum 1999-02-12

Detta beslut har vunnit laga kraft
den 18 november 1998

Kommunstyrelsen i Nacka kommun

Elivora Bremner

Justerandes sign

Alex Vitz

Utdragsbestyrkande

M. Marvinge



BESLUT

Datum

6.7.1998

Beteckning

18511-98-6338

Nacka kommun
Miljö & Stadsbyggnad
131 81 NACKA

NACKA KOMMUN	
Nämnd:	
1998-08-07	
Diarienum	Diariet/beteckn.

Upphävande av strandskydd för område inom förslag till detaljplanen för Sicklaön 145:1 m fl, Järla Sjö i Nacka kommun.

Beslut

Länsstyrelsen beslutar att strandskydd inte ska gälla på kvartersmark inom hela planområdet enligt bifogad karta. Beslutet har fattats med stöd av 15 § naturvårdslagen (1964:822) och 20 § naturvårdsförordningen (1976:484).

För att detta beslut ska bli giltigt måste beslutet att anta detaljplanen vinna laga kraft. Område som undantas från antagande omfattas inte av detta beslut.

./ Detta beslut kan överklagas av Naturvårdsverket hos regeringen (se bilaga).

Bakgrund samt Länsstyrelsens bedömning

För delar av området gäller idag strandskydd (inom parkmark och Vb-område i den gällande planen från november 1980). Syftet med att bibehålla strandskyddet vid planläggningen var att trygga allmänhetens möjlighet till passage längs med stranden. Gällande plan är inte genomförd vad gäller parkmarken och området är i dag otillgängligt. Den plan som nu är aktuell för Järla Sjö medger en bostadsutbyggnad som tar i anspråk hela strandpartiet.

Något planmässigt skydd som garanterar allmänheten passage utmed stranden finns inte i planen. Länsstyrelsen har under planprocessen verkat för att en sådan passage utmed strandområdet garanteras. Av kommunens utställningsutlåtande (98-03-27) framgår att kommunen avser att säkra allmänhetens tillgång till strandzonen genom att i exploateringsavtalet reglera en gemensamhetsanläggning. Detta innebär ingen långsiktig garanti för passagen.


Länsstyrelsen konstaterar att den i gällande plan redovisade strandpromenaden har inte genomförts trots att snart 20 år gått sedan planen fastställdes. Nu föreliggande planförslag innebär en uppsnygning av området. En strandnära bebyggelse tillför denna del av Nacka kommun en bebyggelse med särskilda kvaliteter. I planförslaget finns utmed stranden redovisat en gemensamhetsan-

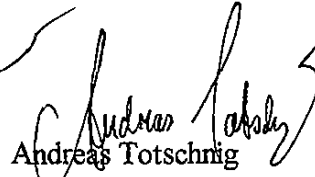


läggning för en gång- och cykelväg och Länsstyrelsen utgår ifrån att kommunen ser till att denna anläggs och inrättas med stöd av exploateringsavtalet. Den avsedda bebyggelsen är till sin karaktär sådan att det finns stor sannolikhet för att allmänheten kommer att kunna röra sig fritt inom området. Strandområdet har inte något särskilt värde som viktig livsmiljö för växter och djur. Ett upphävandet av strandskyddet strider ej heller enligt Länsstyrelsens uppfattning mot kommunens översiktsplan eller hushållningsbestämmelserna i naturresurslagen (1987:12).

Mot denna bakgrund finner Länsstyrelsen att särskilda skäl föreligger att upphäva strandskyddet inom kvartersmark inom förslaget till detaljplan där strandskyddet ännu råder så att ingen del av kvartersmarken kommer att omfattas av strandskyddsbestämmelserna.

I handläggningen av detta ärende har deltagit, Carl-Gustaf Hagander, beslutande, länsassessor Lotta Lauritz, avdelningsdirektör Anders Nylén och byrådirektör Andreas Totschnig, föredragande.


Carl-Gustaf Hagander
bitr Länsarkitekt


Andreas Totschnig
Byrådirektör

Kopia till:

Naturvårdsverket (+utdrag ur karta + besvärshänvisn.)

Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun (efter laga kraft)

Pe (KRC+akten+PS.)

NACKA KOMMUN
Miljö & Stadsbyggnad
Micaela Lavonius
Tel 718 92 69

Projekt 9166 KFKS 96-179 214

LAGAKRAFTBEVIS

datum 1999-02-12

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 18 november 1998

Kommunstyrelsen i Nacka kommun

Micaela Lavonius

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Sicklaön 145:1 m fl, JÄRLA SJÖ, Nacka kommun

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i januari 1998 och justerad i april 1998

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta i skala 1:1000 med bestämmelser

Till förslaget hör även:

2. Denna beskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Miljökonsekvensbeskrivning
5. Illustrationsplaner
6. Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planarbetet

Planförslaget innebär att markanvändningen ändras från industri till bostäder och arbetsplatser. Syftet är att åstadkomma en småskalig stadsdel där bostäder och en mångfald av verksamheter integreras med minnen från industriepoken.

Planförslaget möjliggör bevarande av större delen av den äldre industribebyggelsen i området. Tillkommande bebyggelse förutsätts utformas med stor hänsyn tagen till de kulturhistoriska värdena i området och till landskapet i området och kring Järlasjön

CIVIL SERVICE

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

I planförslaget regleras också angöring och parkering, interna kommunikationer, friytor samt användning av angränsande vattenområde.

PLANDATA

Läge

Området är centralt beläget på Sicklaön, mellan Järlaleden och Saltsjöbanan i norr och Järlasjön i söder. Det gränsar i väster till bostadsområdet Ekudden, i öster till Lillängens småhusområde. Nacka stadshus och Forum Nacka ligger strax nordost om planområdet. I Birkaområdet i norr finns Nacka gymnasium, sim- och sporthall mm. Nacka kyrka ligger strax nordväst om planområdet.

Areal

Planområdets landareal är ca 13 hektar och vattenområdet ca 2 hektar

Markägoförhållanden

Ägare till Sicklaön 145:1 är Nacka Industrilokaler HB.
Nacka kommun äger Sicklaön 364:1 och Sicklaön 143:2.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Nacka kommuns översiktsplan 1991 redovisade Järsla gård och industriområde som ett bevarandeområde för kulturmiljövården och ett arbetsområde. Järsla gård och de flesta industribyggnaderna föreslogs skyddas med q-bestämmelser.

I Kommunens kulturminnesprogram ingår området i helhetsmiljön Järsla-Birka, dvs en miljö som har en för kommunen värdefull kulturhistorisk struktur i behåll. Området har dessutom avgränsats som en sk närmiljö, d v s *en miljö som särskilt ingående belyser viktiga delar av kommunens historia.*

Gällande planer och tidigare planarbete

För området gäller detaljplan, stadsplan nr 309, fastställd 1980-11-30. Den redovisar byggrätt för nybyggnader för industriändamål samt bevarande av Järsla herrgård. Planens genomförandetid har upphört. *4* *H*

Ett omfattande planarbete pågick under slutet av 80-talet men avbröts innan antagandebeslutet. I samband härmed genomförde Antikvariska konsultbyrån 1988 en grundlig kulturhistorisk utredning. Bebyggelsen indelades härvid i fyra bevarandeklasser.

Kommunala ställningstaganden

Kommunstyrelsens arbetsutskott uppdrog 1996-10-08 § 282 åt Miljö & Stadsbyggnad att i samarbetet med fastighetsägaren upprätta start-PM och planavtal.

Kommunstyrelsen godkände 1997-01-13 § 11 med vissa ändringar och tillägg en **Start-PM med program för detaljplan** samt **planavtal** med markägaren. Till grund för programförslaget låg ett tävlingsförslag upprättat av FFNS arkitekter AB. Den dåvarande fastighetsägaren hade våren 1996 låtit genomföra en arkitekttävling för områdets framtida utformning genom parallella uppdrag.

Kommunstyrelsens direktiv beträffande programmet var följande:

Anpassningen av bebyggelsen mot Lillängen bör ägnas särskild uppmärksamhet. Övergången från Lillängens villaområde med företrädesvis enplanshus till det föreslagna bostadsområdet bör vara mjuk.

Alternativ bör övervägas där Järta sjöväg inte används för trafik till områdets östra del.

Utformningen av bostadsdelen öster om gamla ättiksfabriken (illustrerad som tre långa, 5-7 våningars byggnader orienterade nord-sydligt) bör prövas också med hustyper som mer knyter an till de som i övrigt är valda i illustrationen.

Området med de 7 punkthusen i väster mot Ekudden bör studeras särskilt med avseende på anpassningen till terräng och vegetation samt områdets vägar (risken för stömingar framförallt vad gäller det nordligaste av de redovisade huslägena).

Frågan om områdets tillfart på medellång och lång sikt bör förutsättningslöst prövas.

Meningen om att Järta sjöväg kommer att användas som tillfart i planområdets östra del stryks.

Inga rivningar av äldre industriebyggnader utan sakliga och utförliga motiveringar i detaljplanarbetet.

Möjligheterna för kollektivresenärer belyses i detaljplanarbetet.

Två alternativa förslag till detaljplan har varit föremål för samråd under hösten 1997. Alternativ B har förordats inför utställningen. Den utställda detaljplanen är en omarbetning av remissförslaget till följd av inkomna synpunkter under samrådet.

PLANOMRÅDET

Historik

Järla Gård har gamla anor. Om detta tyder fynd från ett gravfält i ekbacken i väster. År 1676 erhöll gården sätesprivilegier och vid denna tid uppfördes också delar av den nuvarande manbyggnaden. Gården innehades av olika familjer fram till 1892 då kaptenen G O Wallenberg förvärvade den för järnvägsbolagets räkning. År 1895 såldes sedan delar av gården till de Laval Ångströms Turbin AB. De första fabriksbyggnaderna stod klara redan följande år. Industrikomplexet växte successivt tills företaget i mitten av 60-talet avvecklade turbintillverkningen här.

Under de senaste decennierna har anläggningarna under ett antal olika ägare hyrts ut till småföretagare. Förfallet utbreder sig nu i delar av området, och en förnyelse är angelägen. Detta förutsätter att gällande detaljplan omarbetas.

Landskapsbilden

Planområdet utgörs av en dal med svag sluttning söderut mot Järlasjön. Området har ett naturskönt läge vid vattnet och exponerar sig mot Järlasjöns södra strand. Miljön i planområdet är tämligen skräpig och Järlasjön upplevs därför som en välgörande vattenspegel från större delen av området. Sjön skymtas dessutom från områdena norr om Värmdövägen, delar av Birka och stadshusområdet.


Planområdet omges på ömse sidor av högre bebyggda berg med inslag av löv- och barrskog. Punkthusen på Ekudden i väster är kraftfulla volymer i landskapet. På östra sidan utbreder sig småhusbebyggelsen i Lillängen med sina anlagda trädgårdar med lummig grönska.

Inom planområdet finns kraftfulla planterade lövträd av äldre ursprung, och den sluttande strandzonen är bevuxen med träd och buskar av olika slag.

Kring Järla gård finns rester av en anlagd fruktträdgård och park.

Markanvändning och bebyggelse

I området är de olika årsringarna tydligt avläsbara. Den gamla herrgården som vänder sig med sina flyglar mot sjön, är omgiven av industribebyggelse från den första etableringen kring 1890 och de senaste byggnaderna, uppförda under 50-talet.

Turbinhallen, maskinhallen, ättiksfabriken och andra större industribyggnader är dominerande i landskapet. Trots att området rymmer ett antal sådana storskaliga industribyggnader, präglas det samtidigt av småskalighet i "kringbebyggelsen" vilket gör att det upplevs som varierat och luftigt. Broar och ramper vid nivåskillnader, inslag av grönska i form av höga lövträd ger kvarteren liv och spänning. 

I byggnaderna bedrivs idag olika slags verksamhet. Här finns grafisk industri, lackeringsfirmor, bilverkstäder, lager, hantverkare, sopvaruhus mm. Blandningen av verksamheter ger området en något skräpig prägel, och förfallet i bebyggelsen har på sina håll fått gå alltför långt.

Geotekniska förhållanden

Marken i området består i huvudsak av ett utbrett lerlager. Frågan behandlas utförligt i Miljökonsekvensbeskrivning.

Fornlämningar

I området finns en fornlämning (nr 82), bestående av tre stycken glest placerade stensättningar.

PLANFÖRSLAGET

Markanvändning

Det centrala läget med natursköna omgivningar i sydslutning mot sjön, och närheten till kollektiva färdmedel samt till komplett service i Forum Nacka ger området gynnsamma förutsättningar att bli ett mycket attraktivt bostads- och arbetsområde.

Planområdet föreslås innehålla en blandning av bostäder och lokaler, dvs kontor och verksamheter av sådan art att de kan samverka i bostadsmiljön och berika den. Servicebostäder och erforderliga lokaler för barnstuga, eventuell närbutik mm föreslås integreras i bostadsbebyggelsen.

Området beräknas rymma ca 100.000 kvm BTA. Fördelningen mellan ytor för bostäder resp lokaler blir beroende av efterfrågan och får bestämmas under genomförandetiden. En viss flexibilitet behöver därför medges vilket kommer till uttryck i detaljplanen genom planbestämmelsernas utformning.

Bevarande av kulturmiljön

Järla gård och industriområde utgör en värdefull kulturmiljö. Bevarande av viktiga byggnader och karakteristiska särdrag har eftersträvat i planarbetet. Arkitektoniska, byggnadshistoriska och teknik-industrihistoriska motiv har vägts in vid bedömningen av vad som skall bevaras. Den tidigare genomförda inventeringen har varit vägledande vid valet av bevaransvärda objekt. *JH* *AC*

Strävan är att möjliggöra att de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna får en ny och meningsfull användning, och att den tillkommande bebyggelsen anpassas till och utformas i harmoni med den bevarade.

Turbinhallen, Järta gård, delar av den förutvarande ättiksfabriken, det lilla kontorshuset i sydväst, kontorshuset samt maskinhallen vid Turbinvägens norra del samt ett litet hus med trappgavel som varit Gustaf Daléns uppfinnarverkstad vid Järta sjöväg bedöms som omistliga och förutsätts integreras i den nya bebyggelsen.

Järta gård bevaras som kulturmiljö. Byggnaderna förutsätts pietetsfullt rustas upp och kan användas för kontor, konferens eller liknande verksamhet.

Vid ombyggnad och upprustning av övrig omistlig bebyggelse förutsätts att husens yttre form och karakteristiska särdrag inte förvanskas.

Utöver de här uppräknade omistliga byggnaderna kommer man att så långt det är möjligt försöka bevara och upprusta det sk marketenteriet, skorstenen och delar av de befintliga industribyggnaderna i tegel. En bestämmelse q1 har införts för att säkra erforderliga kvaliteter vid byggnadsåtgärder med hänsyn till befintlig miljö.

Tillkommande bebyggelse, stadsbild

Strävan skall vara att tillkommande bebyggelse grupperas och gestaltas med hänsyn tagen till befintlig kulturhistoriskt intressant bebyggelse och landskapsbilden runt Järta sjön. I det aktuella förslaget är strävan även att åstadkomma en småskalighet och mångfald som överensstämmer med områdets nuvarande karaktär och är i samklang med villabebyggelsen i det angränsande Lillängen.

Småstadens gyttor och mångfald, som gynnar invånarnas trivsel och sociala kontakter är förebilden för kvartersbildning och vägdragning. Hushöjderna underordnar sig den befintliga bebyggelsen och växtligheten och ger området en fattbar och trivsamt skala.

Husen grupperar sig kring mindre gårdar med ombonade uteplatser och parkering i små enheter i bostadens närhet.

I hela området upplevs närheten till vattnet i genomblickar mellan husen, genom terrängens lutning och gatornas sträckning. Befintliga och nyplanterade lövträd och fruktträd bäddar in kvarter och gaturum i mjuk grönska.

Bostäder och lokaler i den norra delen

Entrén till området utformas som en öppen plats som omgärdas av en nybyggnad på pelare. Här väljer man i bil eller till fots sin väg under huset vidare genom området. Entrébyggnaden innehåller kontor och kommersiella lokaler.

JL 41

Bebyggelsen utefter Saltsjöbanan i norr kommer att fungera som en skärm mot buller från tågtrafiken men får inte avskärma området norr om Värmdövägen från visuell kontakt med Järlasjön.

Befintlig bebyggelse som kan bevaras kommer att rustas upp och kompletteras med ny bebyggelse i mindre kvarter. Om möjligt kommer man att bevara och rusta upp det s k marketenteriet.

Små kvarter med skyddade gårdar uppförs i huvudsak där bebyggelse redan tidigare funnits, och i anslutning till gatunätet.

Hushöjderna föreslås variera mellan 2 och 5 våningar.

Centralkvarteret med bl a Turbinhallen

I det centrala kvarteret är kontorshuset samt turbinhallen och maskinhallen med det karakteristiska sågtandstaket värdefulla resurser för områdets framtida prägel och attraktionskraft. Byggnaderna bevaras, och om- och tillbyggnader bör ske med bevarande av bebyggelsens karaktär och särart. Lokalerna kan exempelvis användas för småindustri som inte är störande för omgivningen.

Turbinhallens ombyggnad till bl a spännande gångpassage och bilpassage, galleria, kontorshus, parkering etc får utvecklas i ett nära samarbete med antikvarisk expertis.

Väster om turbinhallen och norr om befintlig tegelbyggnad vid skorstenen föreslås bebyggelse i 2-4 våningar med takterrass. Möjligheten att bevara skorstenen kommer att prövas.

I de nya och befintliga byggnaderna kan finnas förutom kontor och viss småindustri även t ex lokaler för utbildning, kultur och rekreation samt bostäder.

Strandområdet kring Herrgården

Utefter strandområdet föreslås en småskalig nybebyggelse som rymmer en blandning av bostäder, hantverkslokaler, kontor, serveringar mm. Bebyggelse föreslås uppföras dels i strandlutningen, dels i omedelbar anslutning till vattnet och på en pir som sträcker sig ut i sjön. Piren kan eventuellt avslutas med en AGA-fyr eller landmärke av något slag. Bebyggelsen närmast vattnet förutsätts uppföras på pålar.

Söder om Järla herrgård vid vattnet uppförs två flygelbyggnader, anpassade till herrgårdsmiljön. Enligt vad spår i marken tyder på och kartor från 1700-talet har sådana byggnader funnits här tidigare.

Bebyggelsen i den sluttande strandzonen är lågt placerad och uppförs i 2-4 våningar. Områdets topografi och husens höjdsättning medför att de flesta bostäderna inom planområdet får sjöutsikt.

Områdets västra del

Den bevarade delen av förutvarande Ättiksfabriken föreslås nyttjas för verksamheter. Huset föreslås kompletteras med en nybyggnad i 3-4 våningar på den östra sidan, avsedd för bostäder och/eller verksamheter. Arten och omfattningen av verksamheterna får prövas med hänsyn tagen till den föreslagna bostadsbebyggelsen intill så att olycksrisker, lukt och buller inte uppstår.

Byggnaden med de karakteristiska takkuporna norr om Ättiksfabriken kommer om möjligt att bevaras och upprustas. Byggnaden kan lämpligen användas för verksamheter och eventuellt bostäder.

Det lilla kontorshuset med den vackra granitsockeln vid Turbinvägen kan användas till exempelvis servering, butik eller kontor.

Strax norr om Ättiksfabriken uppförs ny bebyggelse i 4-6 våningar i redan ursprängda fickor i berget, placerad även med hänsyn tagen till befintliga vackra ekar och med tillvaratagande av befintliga murar.

Söder om Ättiksfabriken i den sluttande terrängen mot vattnet föreslås bostadsbebyggelse i låga suterränghus. Husen utformas med möjlighet till genomsikt mot vattnet.

Längst i nordväst mot Järlaleden föreslås ny bebyggelse i form av kontorshus närmast trafiken och bostäder i eckbacken. Detta kvarter kan byggas först när den nya anläggningen från Järlaleden byggts.

Natur och rekreation

Bebyggelsen har anpassats till den befintliga vegetationen i området - fruktträd och ädellövträd - som har mätts in och i stor utsträckning kan bevaras. Nya träd kommer att planteras. Bebyggelsens höjd föreslås underordna sig trädens kronor vilket skapar goda klimatförhållanden.

Järlasjön och dess stränder är en betydande tillgång för rekreation såväl som för bostäder och verksamheter. Området närmast stranden förutsätts vara allmäntillgängligt för vistelse vid vattnet och passage genom området. En strandpromenad med bryggor blir en attraktiv mötesplats och vistelseyta under olika årstider. Gångpassagen utefter stranden ansluter till Järla sjöväg i öster och Ekudden i väster.

Kvarterstrukturen i området ger upphov till spännande vandringar genom trivsamma kvarter med trädplanterade gator, med varierande utblickar och upplevelser och med många mötesplatser och vistelseytor.

Området kring Herrgården utvecklas till en vacker herrgårdspark. I strandområdet återuppförs ett badhus i en våning. I nordost anläggs en park med bl a en mindre

boll-lekplan. Ett torg utformat som en amfiteater anläggs vid Turbinhallens norra gavel. I anslutning till detta föreslås ett litet salutorg. Ekbacken i väster erbjuder plats för klättring, lek och pulkaåkning.

Vattenområdet

Del av vattenområdet inom planområdet föreslås kunna överbyggas med en kaj och brygga för mindre fritidsbåtar. I anslutning till brygga och kaj föreslås bostäder med lokaler som t ex kafé. Brygga och kaj förutsätts bli attraktiva samlingsplatser för boende, arbetande och besökare i området.

Om vattenkvaliteten fortsättningsvis är acceptabel finns det förutsättningar för bad i Järlasjön.

Angöring

Området förutsätts angöras från nordväst, från Järlaleden.

Den nuvarande angöringsgatan förutsätts kunna fungera under en övergångsperiod.

En ny tillfart från Järlaleden som angör området *under* Järlaleden kommer att anläggas och på sikt bli en bättre lösning.

Skulle Saltsjöbanan byggas om till snabbspårväg och därmed en korsning i plan med spårområdet bli möjlig, kan angöring från Värmdövägen bli aktuell. Bebyggelsens disposition omöjliggör inte en sådan framtida trafiklösning.

Allmän gata avslutas med vändplan i planområdets nordvästra del. Det interna gatunätet föreslås utföras som gemensamhetsanläggning.

En entrégata österut byggs i områdets norra del, fortsätter parallellt med Järle sjöväg och viker av mot väster *genom* Turbinhallen fram till Turbinvägen. Denna slinga utformas med separat gång- och cykelbana och kan på sikt trafikeras även med busslinje.

Turbinvägen byggs om och ges delvis ny sträckning. Från Turbinvägen når man dels de västra kvarteren, dels en kajplan vid Järlasjön.

Gatorna föreslås vara trädkantade med körbanebredder mellan 4 och 6,5 meter..

Parkering

Parkeringsplatser förutsätts anläggas i form av kantstensparkering och mindre p-ytor på mark samt i källargarage under delar av bebyggelsen, där markens lutning och befintliga betongrum ger förutsättningar för detta.

Med beaktande av det goda kollektivtrafikläget föreslås parkeringsnormen 0.8 fordon per lägenhet och ca 20 fordon per 1000 kvm kontorsyta.

Totalt rymmer planförslaget ca 900 bilplatser. Dubbelutnyttjande av parkeringsplatser för bostäder respektive arbetsplatser förutsätts kunna tillämpas.

Gång- och cykeltrafik

Allmänt gäller att gång- och cykelförbindelserna inom området skall vara bekväma och attraktiva och att området skall vara tillgängligt för gående och cyklande från olika håll. Separata gång- och cykelbanor anläggs utefter de större gatorna i området och ges anslutning till Järlaleden mot Finntorp och Birka och Ekudden samt via Lillängen mot Forum Nacka. Gång- och cykeltrafiken förutsätts kunna samsas med biltrafiken på de mindre gatorna. Korsningar mellan gator och gc-vägar skall utformas med särskild omsorg så att en så trafiksäker miljö som möjligt kan uppnås.

I områdets norvästra del anläggs ett entrétorg. Från detta når man Järila station via en gångpassage i valv under entrébyggnaden. En ny gångförbindelse mot Järlaleden som tar upp nivåskillnaderna i form av ramper, trappor eller eventuellt hiss kommer också att anordnas. Dessa passager ger området bekväm och attraktiv förbindelse med kollektivtrafiken.

Passagen under Saltsjöbanan behöver upprustas. En gen och trafiksäker gångförbindelse från Lillängen anordnas i Lavalvägens förlängning västerut genom planområdet.

Utefter stranden från Järila sjöväg anläggs ett allmäntillgängligt gångstråk mot bl a Ekudden.

Kommersiell och social service

I centrala Nacka finns skolor, kyrka och kyrkogård, sjukhus, servicehus för äldre, stadshus och köpcentrum med bibliotek och teater.

Äldreboende och barnstuga samt eventuellt även skollokaler förutsätts integreras med bostäderna i befintliga byggnader eller nybyggnader. Lokalbehovet får utredas i det fortsatta planarbetet.

Planförslaget ger möjligheter att inrymma butiker och serveringar mm inom ramen för de verksamheter som förutsätts bedrivas i området.

Teknisk försörjning

Området förutsätts anslutas till det kommunala VA-nätet som dels genomkorsar planområdet, dels finns i Järila sjöväg. Snålspolande armaturer kommer att tillämpas generellt. Förberedelse för eventuell framtida urinseparering föreslås införas.

Dagvatten förutsätts i viss utsträckning omhändertas lokalt. Förekomsten av markföroreningar i området behöver uppmärksammas och åtgärdas vid projekttering av dagvattensystemen. Frågan kommer att tas in i exploateringsavtalet.

L 41

Nya teleledningar behöver anläggas. Nacka Energi har en befintlig transformatorstation i nordväst. Behovet av ytterligare nätstationer för el och tele kommer att tillgodoses inom ramen för bebyggelsen och i samråd med Nacka Energi.

Ambitionen med bl a energiförsörjningen skall vara att leva upp till kommunens mål om en långsiktigt hållbar utveckling. Områdets förutsättningar för nyttjande av alternativ energi, t ex sjövärme för uppvärmning och kylning, kommer att utvecklas i samarbete med Nacka Energi.

För bostädernas uppvärmning förutsätts ett vattenburet system, så att framtida omställning mellan olika energislag underlättas. Målsättningen för den nya bebyggelsen skall vara framsynt planering för låg energiförbrukning.

Källsortering och eventuellt också kompostering av hushållsavfall skall möjliggöras inom området för att nedbringa mängden sopor. I anslutning till de olika kvarteren planeras mindre sopsorteringsanläggningar.

Dessa frågor utvecklas närmare i Miljökonsekvensbeskrivning.

Miljöfrågor

En utförlig Miljökonsekvensbeskrivning behandlar miljöfrågorna i planförslaget. Ett miljöprogram kommer att upprättas som reglerar bebyggelsens uppförande, förvaltning och nyttjande, såsom installationer, byggnadsmaterial, störningar under byggtiden, avfallshantering mm. Miljöprogrammet kommer i tillämpliga delar att skrivas in i exploateringsavtalet som tecknas mellan exploitören och Nacka kommun.

Kollektivtrafik

Området är väl försörjt med kollektiva färdmedel. Busslinjer mot Stockholm och Värmdö samt övriga Nacka trafikerar Värmdövägen med hållplatser omedelbart norr om planområdet. Järlaleden trafikerar av busslinje mot Älta och Tyresö. Saltsjöbanan passerar områdets norra gräns, och Sickla station ligger i anslutning till planområdet.

För att förbättra tillgängligheten till kollektiva färdmedel förutsätts en ny gångförbindelse anläggas mellan planområdet och Järlaleden i planområdets nordvästra del. Gångförbindelse från Lillängen till Järsla station anordnas i Lavalvägens förlängning västerut.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Markägaren har varit initiativtagare till planändringen och har med hjälp av konsulter tagit fram alternativa planunderlag. Kommunen har medverkat genom en

41
R

allsidigt tillsatt projektgrupp i utvecklandet av planförslaget och vid upprättande av formella planhandlingar.

Markägaren förutsätts vara huvudman för plangenomförandet på kvartersmark. Kommunen är huvudman för allmänna anläggningar. Ett exploateringsavtal kommer att upprättas som reglerar de inbördes ansvarsförhållandena. Avtalet godkännes i kommunstyrelsen innan detaljplanen kan antas i fullmäktige.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det datum planen vunnit laga kraft.

SAMRÅD

Under detaljplaneskedet samråd skett med fastighetsägare inom och i omedelbar anslutning till planområdet, med olika intresseföreningar, med länsstyrelsens planenhet, vägverket, fastighetsbildningsmyndigheten i Nacka samt med berörda kommunala nämnder.


Efter samrådet omarbetades planhandlingarna med anledning av inkomna synpunkter. Efter utställningen har mindre justeringar gjorts.

Planförslaget har utarbetats av markägaren samt Vernon Gracie, Yad Moss Design och Håkan Jersenius, Småstaden Arkitekter AB i samarbete med representanter för Miljö & Stadsbyggnad.

Nacka i januari 1998

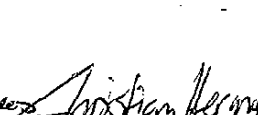
Miljö & Stadsbyggnad

Plan & exploatering


Paul Ahlkvist
Planchef


Micaela Lavonius
Planarkitekt

Nacka Industrilokaler HB


Christian Hermelin


Gustaf Hermelin

Antagen av kommunfullmäktige
1998-10-19 § 186


Viveca Bremmer

Laga kraft 1998-11-18


Viveca Bremmer

**Detaljplan för Sicklaön 145:1 m fl, JÄRLA SJÖ,
Nacka kommun Projekt 9166**

Upprättad i jan 1998 och justerad i april 1998

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Bakgrund

Två alternativa förslag till detaljplan har varit föremål för samråd under hösten 1997. En preliminär Miljökonsekvensbeskrivning upprättades inför plansamrådet. I den **preliminära MKB:u** redovisades och jämfördes de bägge planförslagens konsekvenser för dels kultur- och naturmiljö, dels människors hälsa och säkerhet och även konsekvenser för perspektivet "ett hållbart samhälle".

Under samrådstiden framfördes olika synpunkter på planförslagen. Flera samrådsinstanser förordade alternativ B. Enligt beslut i Områdesnämnden Sicklaön den 20 januari 1998 § 9 skall ett av alternativen, alt B, ställas ut.

Utställningsförslaget

Framförda synpunkter på alternativ B under samrådet har föranlett viss omarbetning av plankartan och planbeskrivningen inför utställning. Synpunkterna föranleder ingen omarbetning av den preliminära MKB:n, men i några yttranden påtalas behovet av fördjupade undersökningar i samband med den fortsatta projekteringen.

Den preliminära MKB:n som innehåller väsentliga fakta om planområdet och planeringsförutsättningarna bifogas.

Den skall läsas med beaktande av att alternativ A ej längre är aktuellt, att viss bearbetning skett beträffande alternativ B, samt att vissa frågor kommer att behöva utredas ytterligare inför planens antagande.

LAGKRAFTBEVIS

den 1999-02-12

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 18 november 1998

Kommunstyrelsen i Nacka kommun

Ulrica Brannström

Följande frågor behöver utvecklas i den fortsatta projekteringen:

Mark- och grundvattenföroreningar

Kompletterande markundersökningar har utförts. Eftersom det fortfarande finns osäkra faktorer behöver en fördjupad miljöteknisk markundersökning utföras i samband med den fortsatta projekteringen. En riskanalys skall göras efter kompletterande undersökningar för mark och grundvatten. Erforderliga åtgärder kommer att säkras i exploateringsavtalet och följs upp i samband med bygglovprövningen.

Järlasjön

Det behöver klarläggas hur bebyggande av strandzonen påverkar sjön. Huruvida vattendom erfordras vid föreslagen bebyggelse måste klarläggas. Exploatören utreder saken och redovisar detta till kommunen. Eventuella föroreningar i bottensedimenten måste uppmärksammas och åtgärdas om man bygger på pirar ute i vattnet. Erforderliga åtgärder kommer att säkras i exploateringsavtalet och följs upp i samband med bygglovprövningen.

Dagvatten

Planområdet är belastat av föroreningar i mark, grundvatten och ledningsgravar. Lokalt omhändertagande av dagvatten med infiltration som lösning är riskfyllt. Hanteringen av dagvatten får inte förorsaka spridning av miljögifter i Järlasjön. Områdets dagvattenlösning måste anpassas till detta. Dagvattenflöde, föroreningsmängder, behandling av dagvatten (fördröjnings/sedimenteringsbassäng) skall utredas vidare i projekteringen. Dagvatten norr om planområdet tillhör samma avrinningsområde som mynnar i Järlasjön. Hantering och behandling av dagvatten kommer att regleras i exploateringsavtalet och följs upp i samband med bygglovprövningen.

Radon

Kompletterande mätningar kommer att utföras. Om mätningarna visar på förhöjda halter bör radonsäkert byggnadssätt tillämpas. Frågan kommer att bevakas i samband med bygglovprövning.

Buller och vibrationer

Fastigheter i den norra delen av planområdet utsätts för trafikbuller där angivna mål och riktvärden överskrids. Utformningen av bullerdämpande åtgärder för byggnader och uteplatser utvecklas vidare i projekteringen och prövas i samband med bygglov.

Vibrationer från tågtrafiken behöver kartläggas och förslag till åtgärder för att klara riktvärden för järnvägstrafik tas fram. Erforderliga åtgärder kommer att säkras i exploateringsavtalet och följas upp i samband med bygglovprövningen.

Trafiksäkerhet och olycksrisker

Trafiksäkerheten för gång- och cykeltrafikanter skall prioriteras vid utformningen av det lokala trafiknätet. Regler för gatunätets utformning och standard tas in i exploateringsavtalet.

Kulturminnesvård

Olika planbestämmelser har införts som påfordrar aktsamhet med den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och miljön. I samband med bygglovprövning bevakas att planbestämmelserna efterlevs.

Naturvård och vegetation

Planbestämmelser har införts till skydd för den mest värdefulla vegetationen. Bevarande och skötsel av befintlig vegetation och förslag till nyplantering regleras i exploateringsavtalet.

Rekreation

Planförslaget möjliggör allmänna gångförbindelser genom området och att strandzonen blir allmäntillgänglig. Allmäntillgängligheten säkras i kommande anläggningsavtal. Friytor redovisas som gemensamma rekreationsytor. Utformningen regleras i exploateringsavtalet.

Lekplatser

Lekplatser skall vara solbelysta och vindskyddade och förses med lämplig lekutrustning, sittplatser mm. Lokalisering och utformning av lekplatser tas in i exploateringsavtalet.

Miljöprogram


Ett miljöprogram är under utarbetande. Miljöprogrammet beskriver exploatörens miljömål samt reglerar byggskedet, förvaltning och drift. Energiförsörjning, avfallshantering, rivning av befintlig bebyggelse, byggmaterial, installationer m m är exempel på frågor som tas upp i ett miljöprogram för området. Det förutsätts biläggas exploateringsavtalet.

Viktiga miljökonsekvenser regleras i exploateringsavtalet

De ovan nämnda miljöaspekterna behöver utvecklas mer vid den fortsatta projekteringen. De påverkar inte planhandlingarna utan får regleras i **exploateringsavtalet** och/eller prövas i samband med bygglov.

Exploateringsavtal är ett avtal mellan kommunen och exploatören som reglerar bl a genomförandefrågor och som förutsätts godkännas av kommunstyrelsen innan detaljplanen förs till antagande i kommunfullmäktige. Exploatörens miljöprogram förutsätts biläggas exploateringsavtalet.

Plan och exploatering


Paul Ahlkvist


Lars-Eric Sjölander

NACKA KOMMUN
Miljö & Stadsbyggnad
Lars-Eric Sjölander
Tel: 718 93 84

SAMRÅDSHANDLING

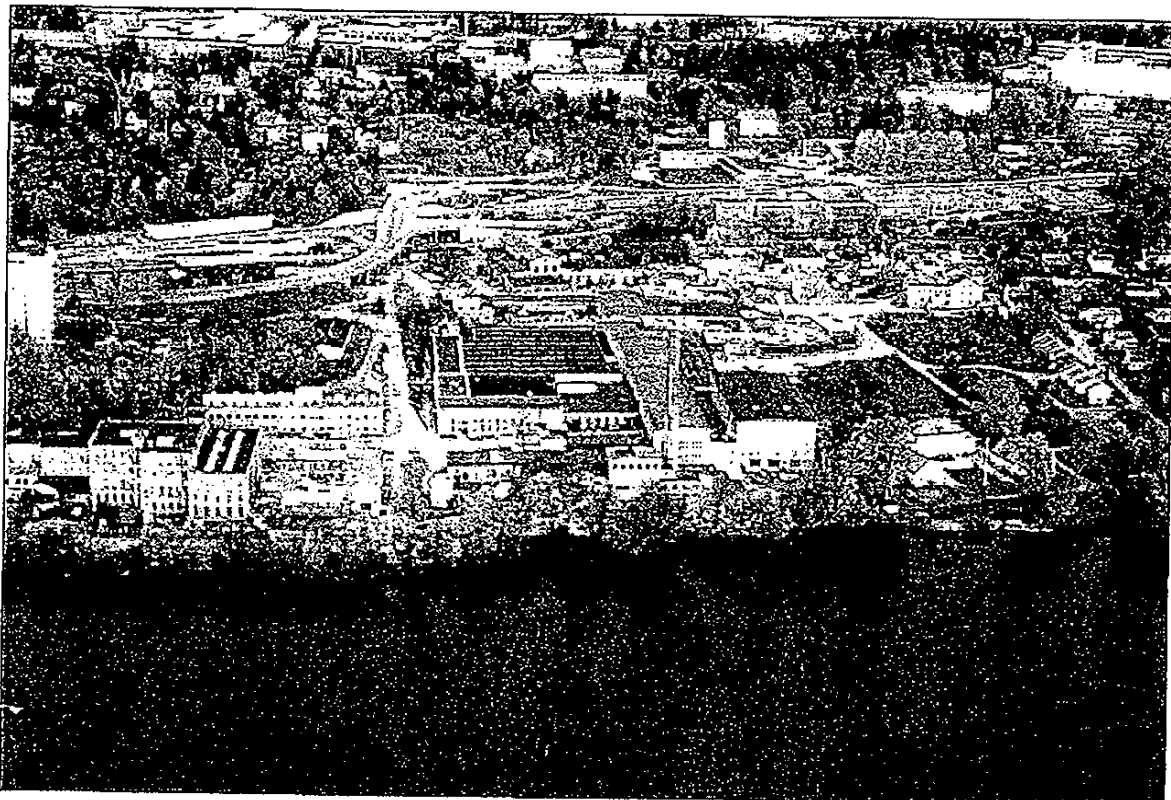
Projekt 9166 KFKS 96-179 214

Preliminär Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplan för Sicklaön 145:1 m fl,
JÄRLA SJÖ, Nacka kommun

Alternativ A och B

Upprättade på Miljö & Stadsbyggnad



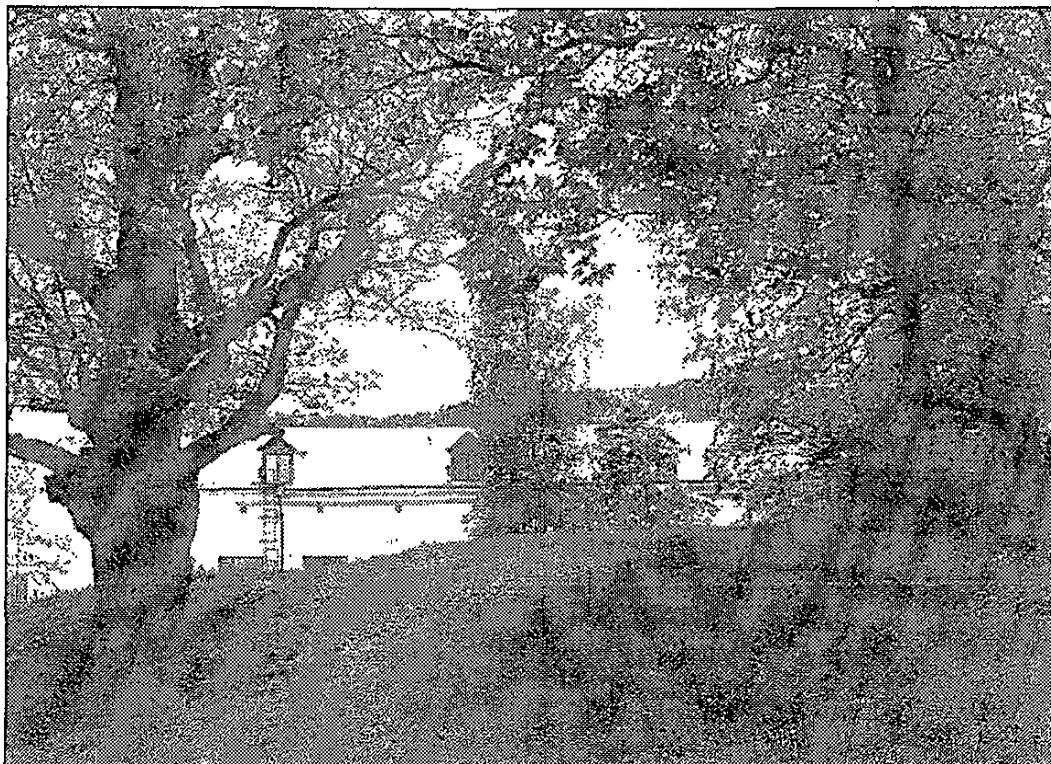
VBB Viak september 1997

Förord

Miljökonsekvensbeskrivningen är framtagen i en projektgrupp med representanter från Nacka kommun, Nacka Industrilokaler HB samt VBB Viak och VBB Samhällsbyggnad. VBB är ansvariga för miljökonsekvensbeskrivningen. Planförslagen har utarbetats av markägaren och Per Wigow, FFNS arkitekter AB, Studio Forma (alternativ A), och Vernon Gracie, Moss Design AB och Håkan Jersenius, Småstaden Arkitekter AB (alternativ B). Planerna har tagits fram i samarbete med representanter för Nacka kommun.

I projektgruppen har ingått:

Paul Ahlkvist	planchef	Nacka kommun
Micaela Lavonius	planarkitekt, projled.	Nacka kommun
Gisela Tibblin	kommunantikvarie	Nacka kommun
Jan-Eric Sjölander	miljö, MKB	Nacka kommun
Elisabeth Rosell	landskap-ekologi	Nacka kommun
Nils-Olof Persson	exploatering	Nacka kommun
Christian Hermelin	markägare	Nacka Industrilokaler HB
Gustaf Hermelin	markägare	Nacka Industrilokaler HB
Åke Nordbäck	markägare	Nacka Industrilokaler HB
Tommy Fransson	projekledare MKB	VBB Viak
Maria Westerdahl	landskap, ekologi mm	VBB Samhällsbyggnad
Mahmood Mohammadi	buller, luft	VBB Samhällsbyggnad



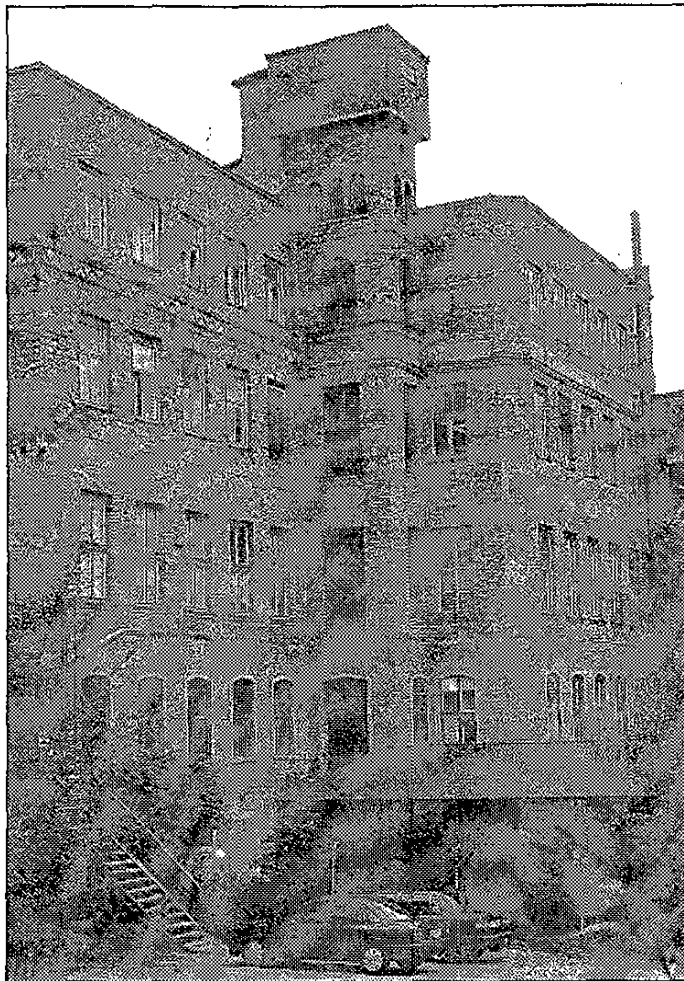
Ekbacken i väster

Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	4
2.	Syfte och metod	9
3.	Befintliga förhållanden	9
4.	Planförslag alternativ A och B samt nollalternativet	11
5.	Konsekvenser för kultur- och naturmiljö	
5.1	Kulturminnesvård	16
5.2	Landskapsbild	18
5.3	Naturvård och vegetation	22
5.4	Mark- och grundvattenföroreningar	25
5.5	Dagvatten	26
5.6	Järlasjön	27
6.	Konsekvenser för människors hälsa och säkerhet	
6.1	Rekreation	29
6.2	Trafiksäkerhet och olycksrisker	31
6.3	Lokalklimat och ljusförhållanden	32
6.4	Radon	33
6.5	Buller och vibrationer	34
6.6	Luftföroreningar	38
6.7	Vatten och avlopp	40
6.8	Avfallshantering	41
6.9	Energiförsörjning	42
7.	Konsekvenser för perspektivet "Ett hållbart samhälle"	
7.1	Perspektivet "Ett hållbart samhälle"	43
7.2	Hushållning med naturresurser	45
8.	Byggskedet samt miljöprogram	46
9.	Källor	47



Järla gårds herrgårdsbyggnad



Ättiksfabriken

1. Sammanfattning

Planområdet Järsla sjö föreslås bebyggas med bostäder och verksamheter. Denna miljökonsekvensbeskrivning (MKB) redogör för vilka miljökonsekvenser som två föreslagna utbyggnadsalternativ kommer att medföra på miljö, hälsa och hushållning med naturresurser.

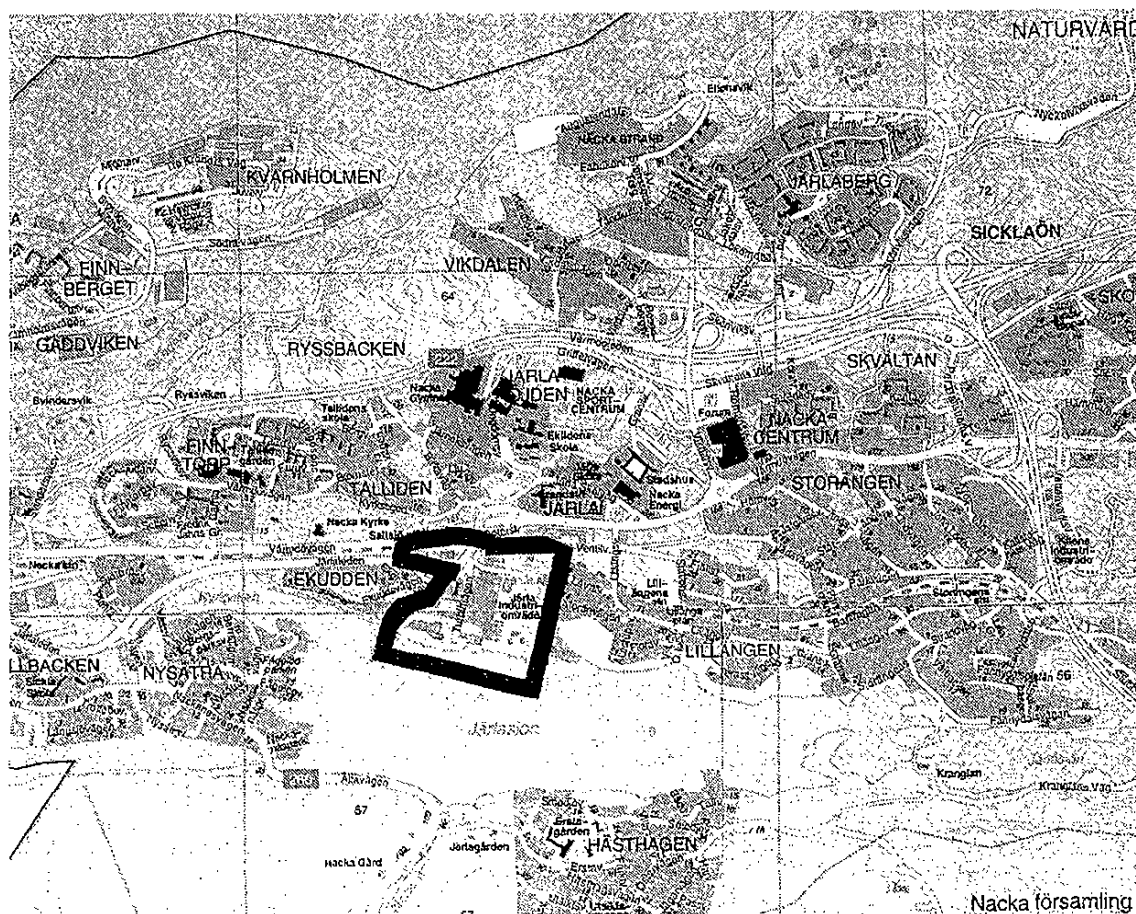
Utbyggnadsalternativen A och B har jämförts med ett nollalternativ. Nollalternativet motsvarar nuvarande markanvändning. Utbyggnadsalternativ A medför en delvis storskalig men luftig utbyggnad medan utbyggnadsalternativ B innebär en mer småskalig och tätare utbyggnad med möjlighet till högre grad av bevarande av befintlig bebyggelse. Tidpunkten för jämförelsen har förutsatts vara år 2010.

Miljökonsekvensbeskrivningen belyser de nyckelfrågor som är relevanta för aktuellt projekt. Kulturminnesvård, markföröreningar, landskapsbild, rekreation, buller samt naturvård och vegetation bedöms här vara de mest betydelsefulla aspekterna varför de beskrivs mer utförligt.

Miljökonsekvensbeskrivningen har utförts av VBB Viak i samarbete med tjänstemän i Nacka kommun, fastighetsägaren och arkitekterna som utarbetat de två planförslagen. Den skall läsas som ett komplement till planbeskrivningen som tillhör planhandlingarna.

- **Kulturminnesvård:** Järsla sjö är i kommunens översiktsplan redovisad som ett bevarandeområde för kulturminnesvården. I nollalternativet kommer områdets byggnader att bevaras om än riskera visst kontinuerligt förfall. Utbyggnadsalternativ A medför att större delen av de befintliga byggnaderna rivs men att flertalet av de kulturhistoriskt omistliga byggnaderna och några övriga värdefulla byggnader behålls. Utbyggnadsalternativ B ger möjlighet till ett bevarande av de flesta kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna.
- **Landskapsbild:** Området är beläget i en dalsänka som sluttar mot Järslasjön. Bebyggelsen ger ett småskaligt, varierat men också delvis ovårdat intryck. Inslag av storskaliga byggnader finns. Nollalternativet innebär ingen förändring i förhållande till nuläget. I utbyggnadsalternativ A kommer området att få en storskalig och luftig karaktär. Vid strandlinjen kommer Järslasjöns gröna inramning att bevaras förutom på en sträcka där högre byggnader föreslås mot vattnet. Utbyggnadsalternativ B innebär att områdets småskaliga atmosfär kommer att behållas. I strandzonen kommer dock en större förändring att ske i och med föreslagen bebyggelse, pir och bryggor. Byggnadernas och anläggningarnas placering, storlek och detaljutformning kommer här att vara avgörande för upplevelsen sett från Järslasjön.

- **Naturvård och vegetation:** Vegetation inom planområdet återfinns främst i strandzonen, i ekdungen mot Ekudden samt i parkmiljön runt Järla gård. Inga hotlistade växt- eller djurarter är kända. I nollalternativet kommer inga större förändringar att uppstå i förhållande till nuläget. Bägge utbyggnadsalternativen innebär att större delen av de värdefulla träden bevaras och att grönytor kommer att nyanläggas. I utbyggnadsalternativ A sker visst intrång i ekdungen, vilket i princip kan undvikas i alternativ B. Utbyggnadsalternativ B innebär att befintlig vegetation i strandzonen bevaras i ett smalt stråk som avbryts av hårdgjorda ytor på kortare sträckor. Alternativ A medför breda vegetationsstråk i strandzonens östra och västra del samt en längre sträcka av hårdgjord strandzon i den centrala delen.



Planområdets läge på Sicklaön

- **Mark- och grundvattenföroreningar:** Befintliga förhållanden har klarlagts genom översiktliga undersökningar omfattande historisk inventering och jordprovtagningar. I nollalternativet kommer inte ytterligare undersökningar utföras. Inga åtgärder kommer att vidtas för att påverka nuvarande föroreningssituation. I utbyggnadsalternativen kommer kompletterande undersökningar utföras som klarlägger föroreningssituationen. Erforderliga åtgärder kommer att vidtas för att möjliggöra ett genomförande av planen enligt respektive utbyggnadsalternativ.
- **Dagvatten:** Befintligt dagvattensystem avleder vatten till Järlasjön från planområdet och området norr därom. I nollalternativet finns viss risk att föroreningar i befintligt ledningssystem eller i ledningsgravar påverkar Järlasjön negativt. I utbyggnadsalternativen kommer tillskottet av föroreningar från planområdet via dagvatten till Järlasjön att reduceras.
- **Järlasjö:** Jämför "mark- och grundvattenföroreningar" och "dagvatten" ovan. Utbyggnadsalternativen bedöms vara jämförbara men att föredra jämfört med nollalternativet.
- **Rekreation:** Planområdet har idag mycket begränsade rekreativvärden och sambandet mellan Ekudden och Lillängen är svagt. Nollalternativet innebär ingen förändring i förhållande till nuläget. Bägge utbyggnadsalternativen medför att områdets rekreativvärde förbättras väsentligt. Arealen tillgänglig rekreativsyta för allmänheten blir större i alternativ A. Arealen halvprivat mark på bostadsgårdar blir mer omfattande i B-alternativet. Strandzonens utformning skiljer sig mellan utbyggnadsalternativen. Alternativ A innebär att den mot söder belägna strandzonen till större del omfattar ett brett parkstråk som avlöses av ett torg med brygga. I alternativ B utgörs strandzonen omväxlande av träd, pir och bryggor. Promenadstråket blir smalt i alternativ B eftersom hus ofta ligger nära strandlinjen.
- **Trafiksäkerhet:** Nollalternativet motsvarar dagens situation. I utbyggnadsalternativen ökar trafiken i området. Gång- och cykeltrafiken kommer delvis att separeras från fordonstrafiken.

- **Radon:** Nollalternativ och utbyggnadsalternativ bedöms vara likvärdiga. Kompletterande mätningar kommer att utföras i utbyggnadsalternativen. Om dessa mätningar visar på förhöjda radonhalter skall radonskyddade byggnader anläggas.
- **Lokalklimat och ljnsförhållande:** Området har till övervägande del ett gynnsamt lokalklimat. Ingen förändring kommer att uppstå i nollalternativet i förhållande till nuläget. Bägge utbyggnadsalternativen har anpassats för att skapa boendemiljöer med goda ljus- och vindförhållanden. Vid en jämförelse av alternativen bedöms utbyggnadsalternativ B erhålla något bättre lokalklimat med avseende på vindförhållanden, medan alternativ A är fördelaktigare med avseende på dimbildning.
- **Buller:** Buller från bilar och spårbunden trafik är störanden i nära anslutning till Järlaleden och Saltsjöbanan. I nollalternativet störs befintliga byggnader i norra delen av planområdet. Vid utbyggnad av alternativ A kommer riktvärden för buller överskridas inom planområdets nordvästra del på grund av vägtrafik och i dess norra del p g a spårbunden trafik. Vid utbyggnad av alternativ B kommer störningar att bli något större då byggnader är placerade närmare Järlaleden och Saltsjöbanan. Bullret kan i båda utbyggnadsalternativen bemästras genom att planerna justeras eller genom att lämpliga verksamheter förläggs till bullerutsatta lokaler. Alternativt kan fasader bullerisoleras så att riktvärden för inomhusmiljön kan klaras. Dessutom kan vid planering av bostäder en högre nivå accepteras på ena sidan av bostaden om bostaden har en "tyst" sida.
- **Luftföroreningar:** Inget av alternativen innebär att gränsvärdena för kvävedioxid (NO₂), som är dimensionerande för luftföroreningar från fordonstrafik, överskrids.
- **Vatten och avlopp:** I nollalternativet finns viss risk att Henriksdals avloppsreningsverk blir belastat med föroreningar som kan vara skadliga för processen vid reningsverket och som kan påverka verkets slamkvalitet negativt. I utbyggnadsalternativen kommer dessa risker vara betydligt mindre.
- **Avfallshantering:** Nollalternativet är likt dagens situation. Utbyggnadsalternativen kommer att anpassa sin avfallshantering i linje med de idéer som finns inom kommunen. Det innebär att utbyggnadsalternativen bedöms jämfört med nollalternativet vara något bättre miljömässigt.

- **Energiförsörjning:** Nollalternativet är likt dagens situation. Utbyggnadsalternativen kommer att möjliggöra ett utnyttjande av miljöanpassade energislag vilket bedöms vara bättre än nollalternativet.
- **Hushållning med naturresurser:** I nollalternativet tas inga nya naturresurser i anspråk. I utbyggnadsalternativen utnyttjas befintliga byggnader för framtida verksamheter mer eller mindre.

Nacka kommun
Miljö & Stadsbyggnad

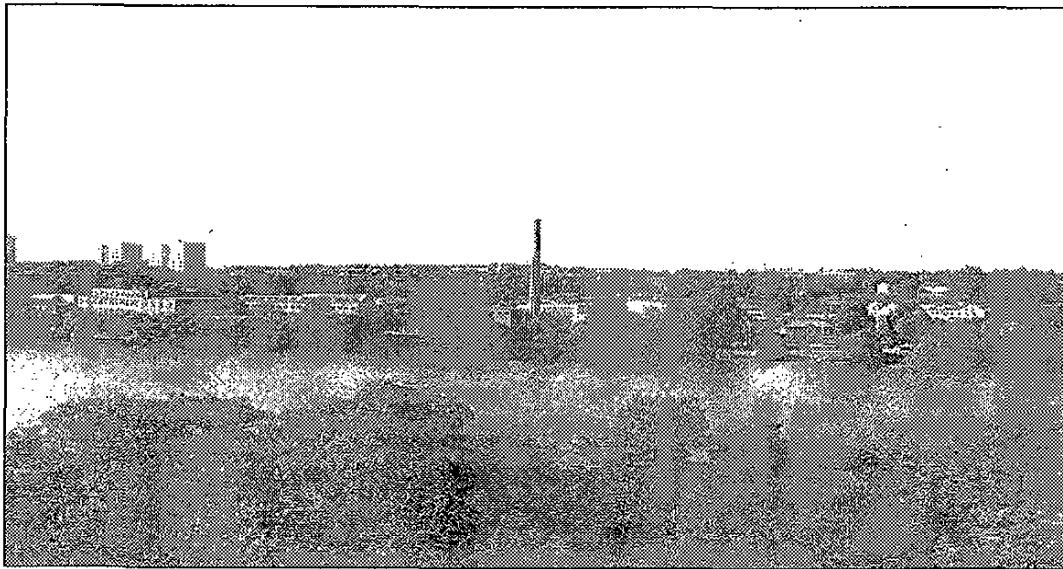
VBB Viak

VBB Samhällsbyggnad

Lars-Eric Sjölander

Tommy Fransson

Maria Westerdahl



Planområdet Järla sjö sett från Hästhagen i söder

2. Syfte och metod

Syfte

Enligt Naturresurslagen (NRL) är ett övergripande syfte med MKB att "möjliggöra en samlad bedömning av en planerad anläggnings, verksamhets eller åtgärds inverkan på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser". En MKB ska ange förslag till åtgärder för att minska negativa effekter. MKB-arbetet ska pågå parallellt med detaljplaneprocessen för att medverka till förbättringar av planen. MKB:s syfte är huvudsakligen att fungera som ett beslutsunderlag inför exploatering av mark.

Nacka kommun är en ekokommun och har i "Miljöprogram för Nacka kommun år 1997-2000" satt upp mål för miljön inom kommunen. Kommunens övergripande miljömål är att skapa en god livsmiljö och en långsiktigt hållbar utveckling. Bedömningen av miljöeffekter av de bägge planförslagen baserar sig bl a på Miljöprogrammet.

Metod

Rapporten "Metod för miljökonsekvensbeskrivningar i Nacka, november 1994" har utgjort stöd för denna rapports uppläggning och utförande.

I en MKB jämförs ett eller flera utbyggnadsalternativ med ett skollalternativ. Det skollalternativ som man bedömt vara realistiskt är att nuvarande markanvändning fortsätter med småindustrier, kontor mm i befintliga gamla industribyggnader. Utbyggnadsalternativen A och B innebär en omfattande nyexploatering med bostäder och verksamheter.

I föreliggande MKB framgår de viktigaste skillnaderna mellan utbyggnadsalternativen A och B samt skollalternativet. Som tidpunkt för jämförelsen har valts år 2010. Vid denna tidpunkt bedöms utbyggnaden av området vara klar och boende inflyttade.

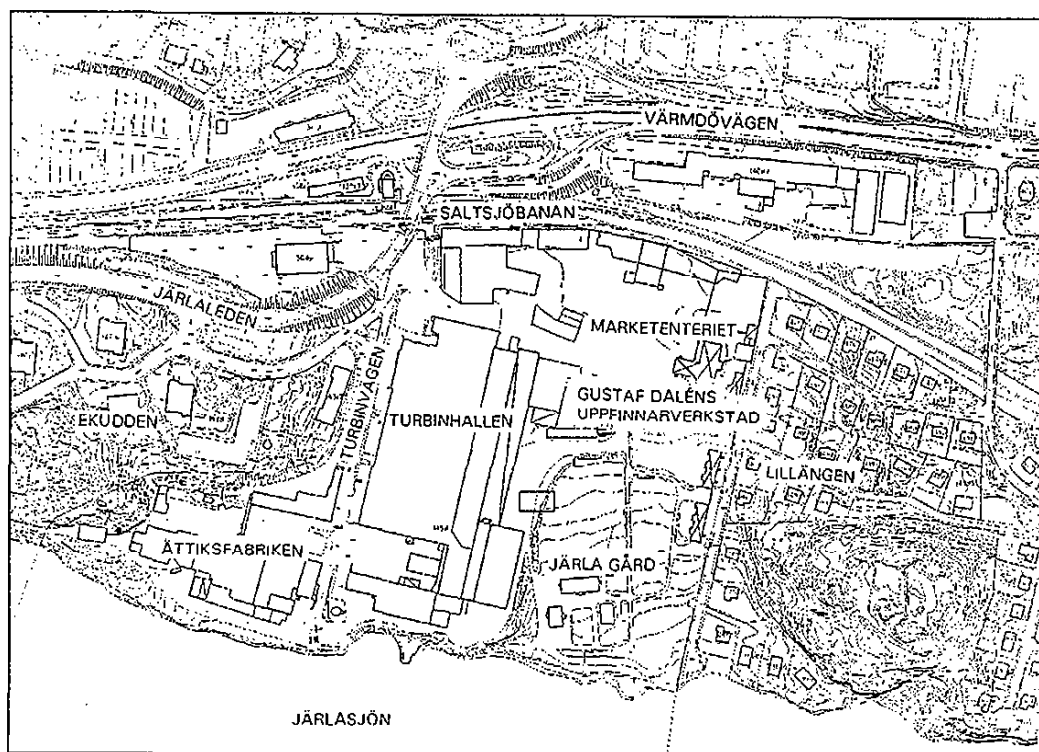
3. Befintliga förhållanden

Planområdet Järla sjö (tidigare benämnt Järla industriområde) är beläget på centrala Sicklaön. Området ligger i en svag söderslutning mot Järlasjöns norra strand. I norr avgränsas det av Järlaleden och Saltsjöbanan, i väster av flerbostadsområdet Ekudden och i öster av villaområdet Lillängen.

Området är idag ett småindustriområde där ett stort antal äldre industrilokaler inrymmer billackering, bilverkstäder, åkare, smidesverkstad, tryckeri, skrotfirmor etc.

Områdets byggnader, som till stor del utgörs av röda tegelbyggnader av hög arkitektonisk klass, är delvis stadda i visst förfall. Byggnaderna har varit föremål för viss om- och tillbyggnad.

Tidigare, med början kring sekelskiftet, har området främst disponerats av AB de Laval Ångturbin som tillverkade turbiner. I områdets sydvästra del uppfördes i slutet av 1800-talet Joh. Wideqvist Läderfabrik, senare Järta Läderfabrik. Från mitten av 1920-talet och ca 25 år framåt användes dessa industrilokaler av Ättiksfirman Th. Winborg & Co för produktion av ättika. Därefter övertogs lokalerna av de Laval.



Översikt över planområdet

4. Utbyggnadsalternativen A och B samt nollalternativet

Allmänt

Bägge *utbyggnadsalternativen* innebär att markanvändningen ändras från industri till bostäder och verksamheter. Den planerade bebyggelsen innehåller en blandning av bostäder och lokaler, d v s kontor och verksamheter som är lämpliga i ett bostadsområde.

Servicebostäder, barnstuga etc föreslås integreras i bostadsbebyggelsen. Området beräknas rymma totalt ca 100 000 m² BTA.

Området förutsätts angöras från Järlaleden. På sikt kommer en ny tillfart under Järlaleden att anläggas. Under en övergångsperiod kan nuvarande angöringsväg via Ekuddsvägen nyttjas.

Alternativ A är ett från år 1996 vinnande tävlingsförslag, upprättat av FFNS Arkitekter AB, Studio Forma. Detta förslag har därefter bearbetats. Det är ett projekt med relativt storskalig bebyggelse där den kulturhistoriskt mest betydande industribebyggelsen bibehålls, och där föreslagen nyexploatering förutsätter rivning av en stor del av den befintliga övriga bebyggelsen. Järla gård ges en central roll på sidan av industribebyggelsen.

Alternativ B är ett projekt med småskalig och tät bebyggelse, upprättat sommaren 1997 av Moss Design AB och Småstadens Arkitekter AB på uppdrag av den nuvarande markägaren. I detta alternativ möjliggörs bevarande av förutom den kulturhistoriskt mest värdefulla bebyggelsen även ett flertal andra byggnader i området. Omfattningen av kvarvarandet avgörs vid detaljprojekteringen av varje kvarter. Den föreslagna nyexploateringen avses bli integrerad med befintlig bebyggelse. Järla gård ges en mindre central roll på sidan av industribebyggelsen.

Beskrivning av alternativ A

Planen har en funktionalistisk uppbyggnad som präglas av enkelt och tydligt formspråk med delvis storskalig bebyggelse.

Planen förutsätter att Järla gård och dess park samt ett urval av andra viktiga byggnader bevaras. Tillkommande bebyggelse ges en utformning som är i harmoni med den bevarade, och ett arkitektoniskt högklassigt utförande.

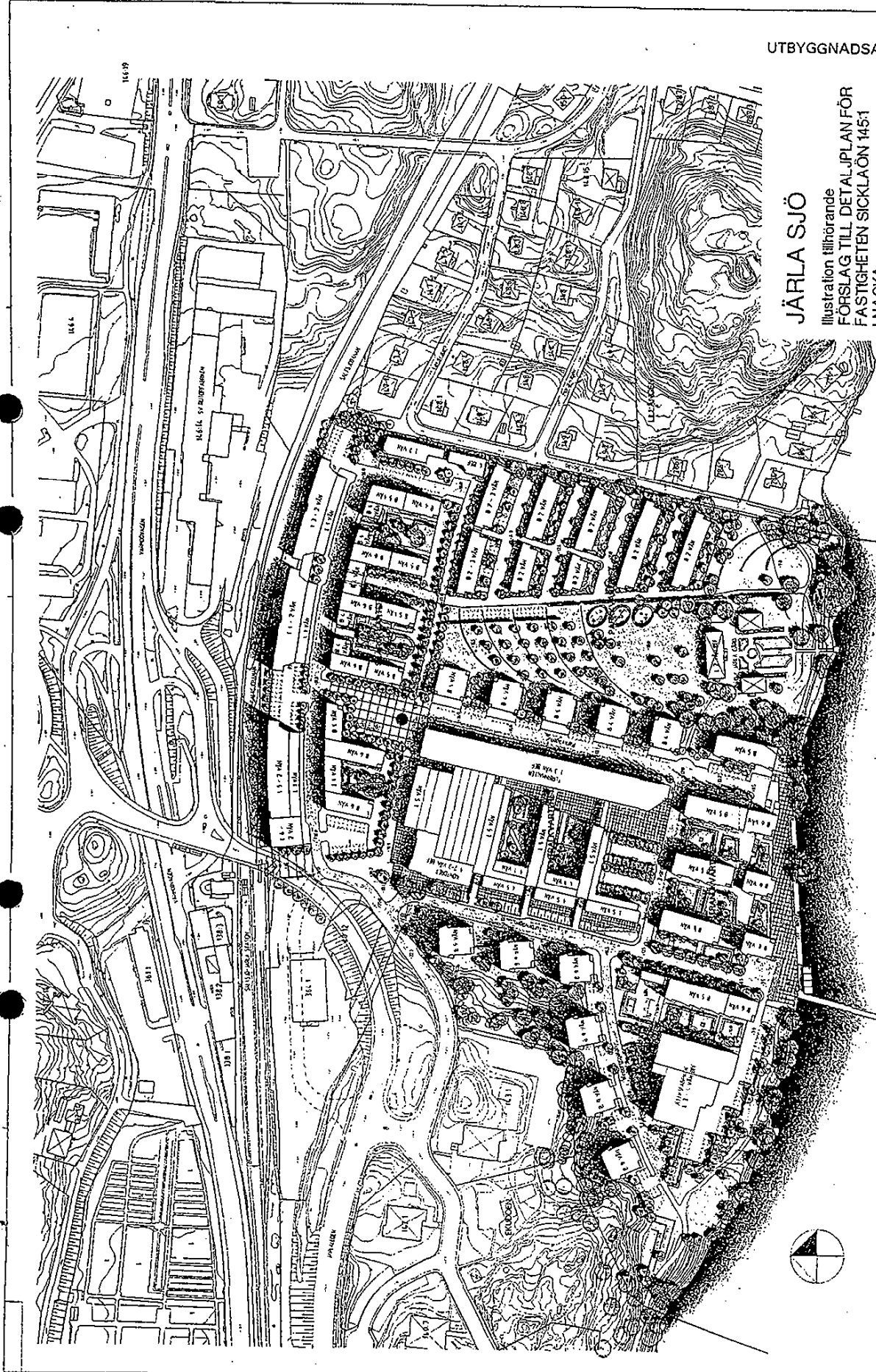
Den nya bebyggelsen utgörs av tvåvånings radhus i öster, fyra- till sexvåningshus för boende eller verksamheter i norr och i de centrala delarna samt närmast stranden, och nio vånings punkthus i nordväst.

JÄRLA SJÖ

Illustration tillhörande
FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR
FASTIGHETEN SICKLAÖN 1451
INACKA

FK 97 06 17

FFNS
STUDIO FORMA



Den nya bebyggelsen föreslås till övervägande del få en nord-sydlig orientering vilket accentuerar turbinhallens långa byggnadskropp och ger utblickar mot Järlasjön. Runt Järå gård skapas ett stort parkrum som sträcker sig mellan den norra delen av området och sjöstranden. Utmed stranden föreslås en bred strandpromenad som sammanbinder naturmarken i den västra delen av planområdet med friytan vid Järå gård. I den centrala delen föreslås en hårdgjord hamnplan med anslutande brygga.

Befintliga träd bevaras i stor utsträckning. Många nya träd föreslås planteras.

Vägnätet har givits en enkel struktur med ett fåtal gator. Till övervägande del föreslås återvändsgator. Rundkörning blir möjlig via den öst-västliga entrégatan i norr, "parkgatan", "tvärgatan" och Turbinvägen. Gatan kommer att korsa ett torg på en separat körbanedel. Parkering föreslås ske på mindre parkeringsytor, i garage, på befintliga betongdäck under mark och som gatuparkering.

Gång- och cykelförbindelser förutsätts anläggas genom området mot målpunkter i norr, väster och öster. I anslutning till en kontorsbyggnad i områdets nordvästra gräns föreslås en ny gångförbindelse till Järåleden. Nivåskillnaderna tas upp i form av ramper, trappor och ev. hiss.

Beskrivning av alternativ B

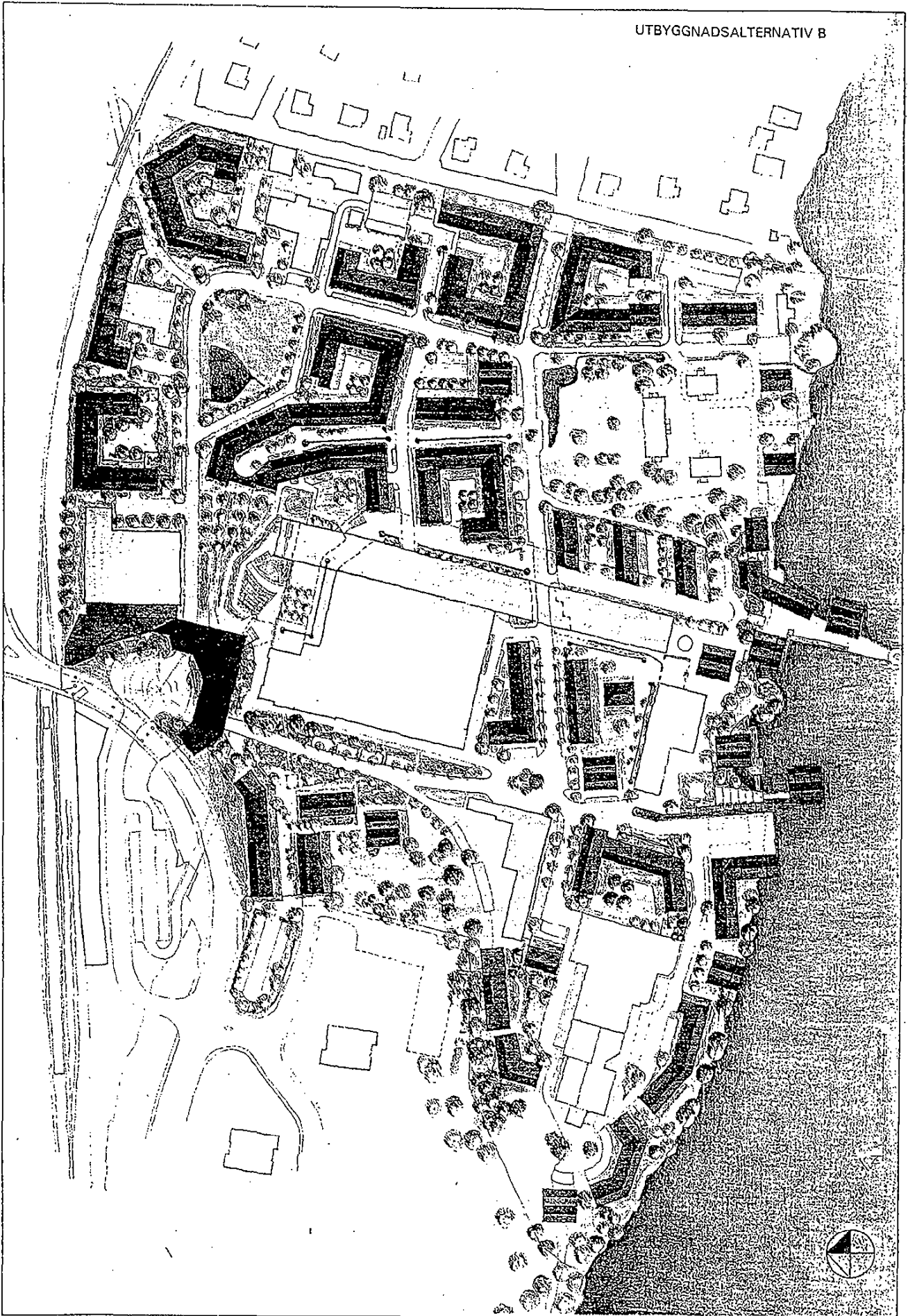
Planen redovisar en tät och småskalig stadsdel uppbyggd av flera mindre kvarter som omger gator och öppna platser. Bebyggelsen innehåller bostäder med inslag av verksamheter. Husen är grupperade kring gårdar med planteringar. Befintliga byggnader integreras med tillkommande byggnader i kvarteren.

Planen möjliggör bevarande av förutom Järå gård och de mest värdefulla industribyggnaderna även större delen av den äldre industribebyggelsen i området. Tillkommande bebyggelse förutsätts få en utformning som är i harmoni med den bevarade och ett arkitektoniskt högklassigt utförande.

Den nya bebyggelsen är huvudsakligen tre- och fyrvåningshus med inslag av femvåningshus i den norra delen. Ny bebyggelse föreslås också utmed stranden och i vattnet utmed en pir.

Strandzonen närmast vattnet föreslås bli allmänt tillgänglig genom en promenadväg som ömsom är omgiven av träd och ömsom går på bryggor i vattnet, ibland genom hus.

UTBYGGNADSLTERNATIV B



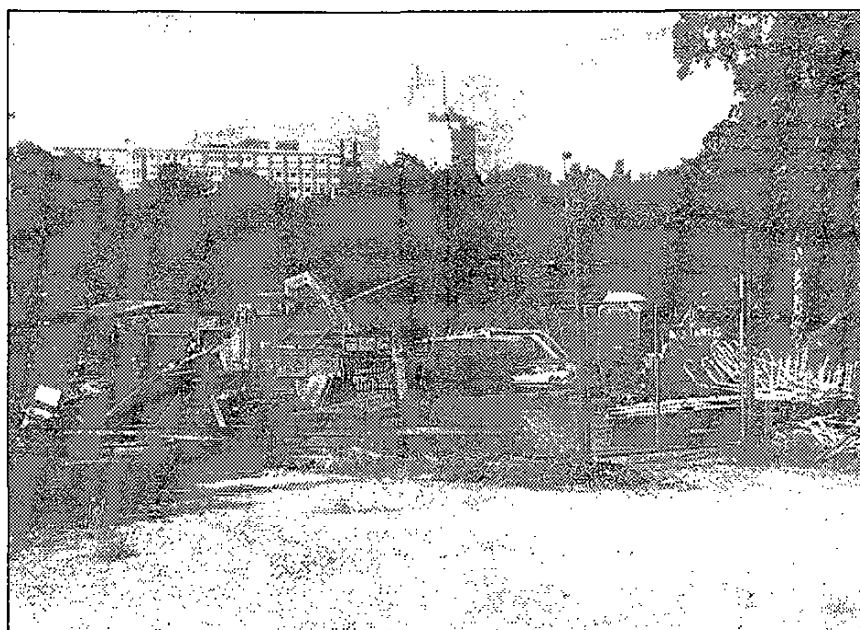
Parkrum föreslås i nordost och kring Järla gård. En öppen plats, utformad som en amfiteater med gradänger anläggs norr om turbinhallen.

Befintliga träd bevaras i stor utsträckning. Många nya träd föreslås planteras.

Vägnätet består av en rundkörningsslinga varifrån återvändsgator utgår. Parkering föreslås ske till övervägande del som gatuparkering men också på mindre parkeringsytor samt på befintliga betongdäck under mark. Gång- och cykelförbindelser förutsätts anläggas genom området mot målpunkter i norr, väster och öster.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att nuvarande verksamheter och byggnadsbestånd i princip kommer att behållas. Sannolikt kommer områdets byggnader vara föremål för visst förfall p g a brist på resurser för erforderliga underhållsåtgärder.



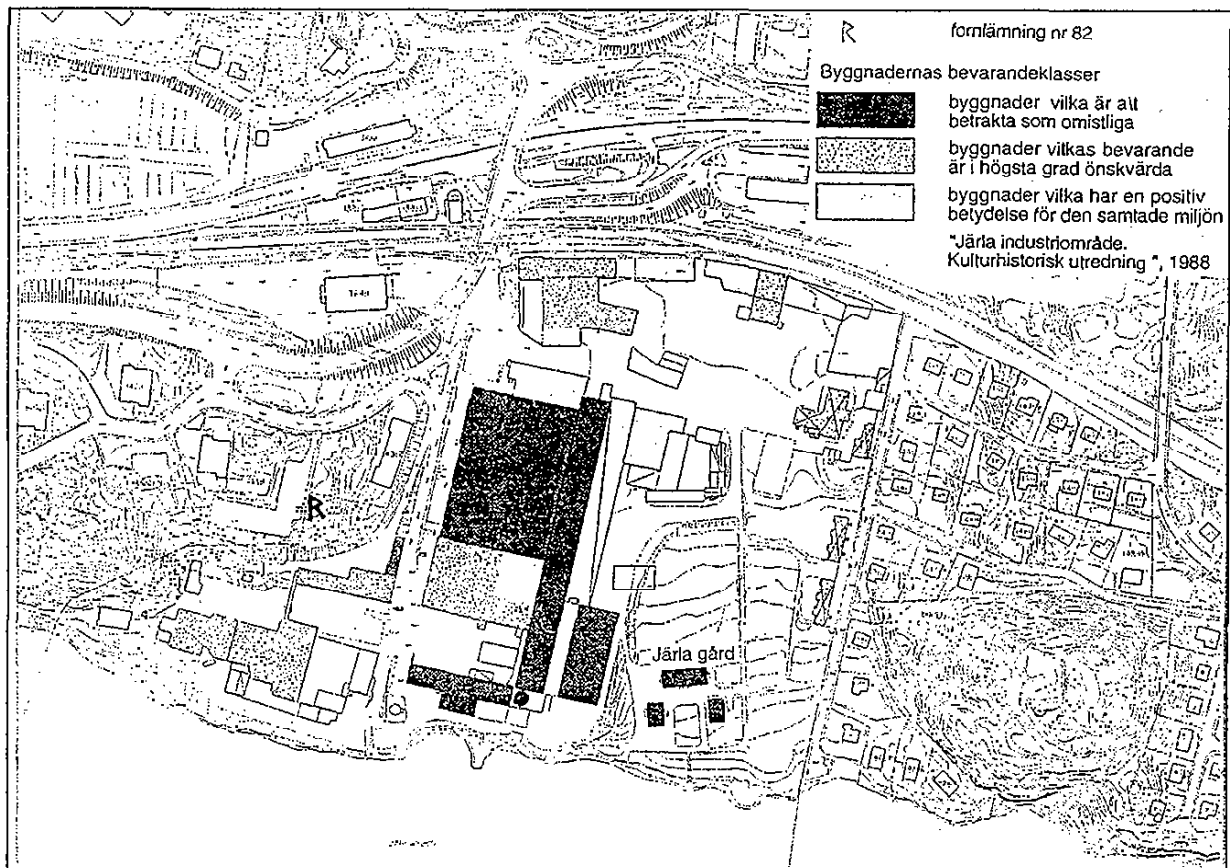
Delar av planområdet ger idag ett ovårdat intryck. Nacka forum syns i bakgrunden

5. Konsekvenser för kultur- och naturmiljö

5.1 Kulturminnesvård

Kommunens övergripande mål

I kommunens kulturminnesprogram ingår området i helhetsmiljön Järila-Birka, dvs en miljö som har en för kommunen värdefull kulturhistorisk struktur i behåll. Området har dessutom avgränsats som en s k närmiljö, dvs en miljö som särskilt ingående belyser viktiga delar av kommunens historia. I översiktsplan 1991 redovisas Järila gård och industriområde som ett bevarandeområde för kulturmiljövården. "Järila gård och de flesta industribyggnaderna skall skyddas med q-bestämmelser".



Antikvarisk klassning av byggnader

Kulturhistorisk redovisning

Inför tidigare planarbete för det aktuella området genomförde Antikvariska konsultbyrån en utredning "Järla industriområde. Kulturhistorisk utredning", daterad juni 1988. Från besiktning och inventering av samtliga till området hörande byggnader gjordes en sammanvägning av arkitektoniska, byggnadshistoriska och teknik-industrihistoriska värden som sedan låg till grund för en kulturhistorisk bedömning av respektive byggnad. Denna rapport bedöms fortfarande vara aktuell. Byggnaderna indelades i tre bevarandeklasser som framgår av bifogad illustration.

På denna illustration har befintlig fornlämning, nr 82, markerats. Den finns inom planområdets västra del och berörs inte av aktuella planförslag.

Konsekvenser av utbyggnadsalternativ A

Planförslaget innebär att ett antal byggnader av kulturhistoriskt värde rivs och ersätts med delvis storskalig nybebyggelse. Detta medför att områdets småskaliga och ålderdomliga industrikaraktär tonas ned.

Järla gård bevaras som kulturmiljö och kommer att få en högre dignitet än idag genom den omgivande stora parken.

Övriga byggnader som skall bevaras är Turbinhallen (dock förkortad), delar av den förutvarande ättiksfabriken, det lilla kontorshuset i sydväst (flyttas till nytt läge), kontorshuset, del av maskinhallen vid Turbinvägens norra del samt ett litet hus med trappgavel som varit Gustaf Daléns uppfinnarverkstad. Dessa byggnader förutsätts få ombyggas och upprustas, dock utan att husens yttre form eller karakteristiska särdrag förvanskas.

Förslag till åtgärder: Höga krav bör ställas på arkitektonisk kvalitet vid ombyggnad och upprustning av befintliga hus och vid nyexploatering. Utformning av bebyggelsen i strandkvarteret bör ske med omsorg med hänsyn till den kulturhistoriska miljön kring Järla gård.

Konsekvenser av utbyggnadsalternativ B

Planförslaget innebär att en betydande del av den befintliga bebyggelsen med dess mångfald av volymer kommer att kunna finnas kvar. Den föreslagna nybebyggelsens småskalighet kompletterar områdets särdrag. Den småskaliga nybebyggelsen i sydväst bryter dock av mot skalan på ättiksfabriken.

Järla gård bevaras, parkrummet norr om huvudbyggnaden minskas emellertid något. Föreslagna nya flyglar vid vattnet intill gården är ett nytt inslag som dock har historisk bakgrund. De innebär att gården utvidgas och att vyn från sjön förändras.

Övriga byggnader som skall sparas är Turbinhallen, delar av den förutvarande ättiksfabriken, det lilla kontorshuset i sydväst, kontorshuset samt maskinhallen vid Turbinvägens norra del samt ett litet hus med trappgavel som varit Gustaf Daléns uppfinnarverkstad. Dessa byggnader förutsätts få ombyggas och upprustas, dock utan att husens yttre form eller karaktäristiska särdrag förvanskas. Utöver de här uppräknade omistliga byggnaderna kommer man så långt det är möjligt bevara och upprusta övriga byggnader inklusive den höga skorstenen.

Förslag till åtgärder: Höga krav bör ställas på arkitektonisk kvalitet vid ombyggnad och upprustning av befintliga hus och vid nyexploatering. Husen och anläggningarna vid vattnet bör utformas med särskild känsla för kulturmiljön och landskapsbilden. Skala, placering och detaljutformning är här viktiga aspekter. De bör också utformas så att strandzonen inte upplevs som "privat område". Järta gårds dignitet som herrgårdsmiljö bör bevaras.

Nollalternativet

Områdets byggnader kommer att bevaras om än vara föremål för visst förfall.

5.2 Landskapsbild

Kommunens övergripande mål

Nackas karaktär av grön kommun ska bibehållas.

I övrigt se under rubrik Kulturminnesvård.

Nuläge

Området utgörs av en dalsänka som sluttar ned mot Järta sjön. Den omges av dramatiska, skogsklädda höjdparter som sluttar brant mot sjön. Ekudden i väster är bebyggt med höga punkthus. Lillängens småhusbebyggelse gränsar till planområdet i öster. Norr om området finns högre bebyggelse i Finntorp och Järta.

Hela planområdet är exponerat mot de högre belägna delarna av Järta och Birka.

Järta sjöns södra strand möter Nackareservatets skogsklädda höjder och bostadsområdet Hästhagen. Härifrån har man god utblick över Järta industriområde och Järta gård. Järta sjön utgör ett tydligt och avgränsat landskaps-/vattenrum kantat av lummig vegetation. Järta gård, ättiksfabriken och den höga skorstenen exponerar sig tydligt mot vattnet.

Planområdets bebyggda delar präglas främst av tegelbyggnader av varierande storlek och höjd. Trots att vissa byggnadskroppar är mycket stora upplevs området som småskaligt p g a bebyggelsens täthet och detaljrikedom, de avgränsade gaturummen och nivåskillnaderna i vägnätet. Området har något ovårdad karaktär och de obebyggda delarna upplevs som ödsliga.

Järsla gård och omgivande mark ligger som en enskild enklav i planområdets sydöstra del mot Järslasjön.

Konsekvenser av utbyggnadsalternativ A

Radhusen har anpassats till skalan hos angränsande småhusbebyggelse i öster. Punkthusen i väster anknyter till Ekuddens höjdparti och höga punkthus.

Sett från Järslasjön kommer strandzonens grönska att behållas i den östra och västra delen. Strandzonen i den centrala delen kommer att få en storskalig karaktär av de föreslagna fem- till sexvåningshusen närmast vattnet och strandtorget. Längst i norr kommer den högre nybebyggelsen att försämra den visuella kontakten med Järsla och Birka.

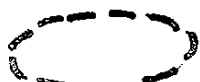
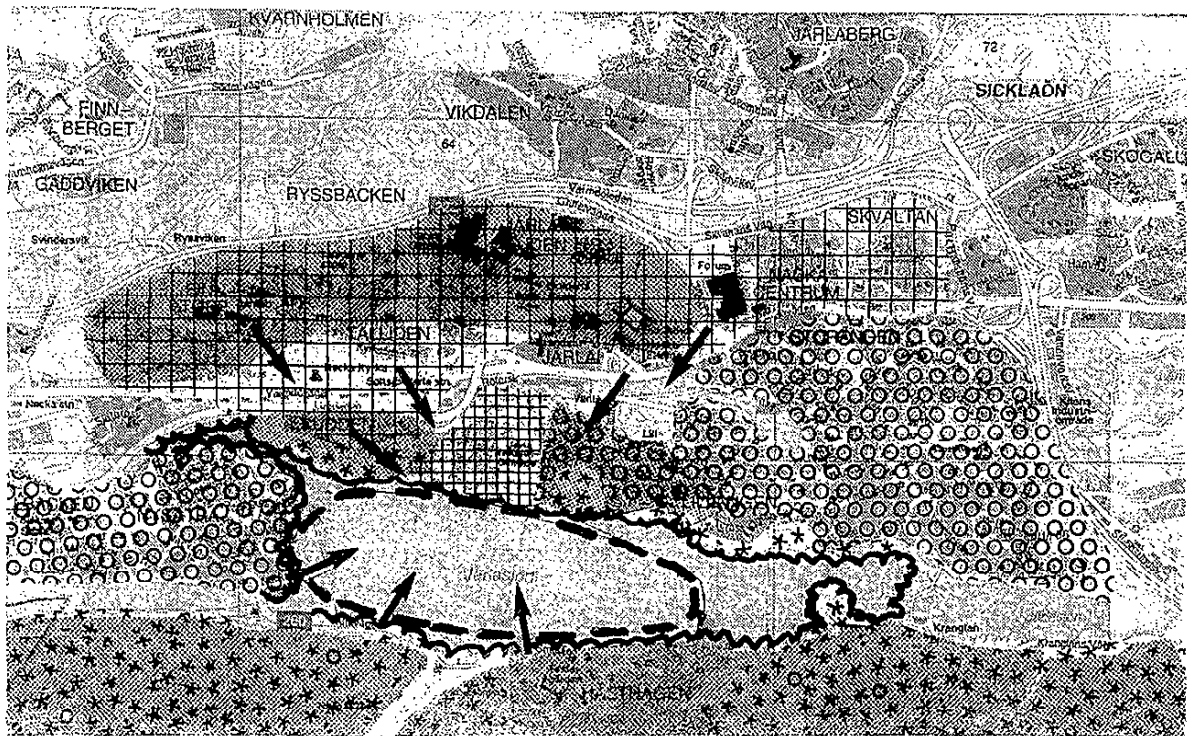
Järsla gård och ättiksfabriken kommer att tydligt framträda sett från Järslasjön.

Förslag till åtgärder:

Bebyggelse och markplanering i den västra delen bör anpassas i möjligaste mån till topografi och vegetation. Parken kring Järsla gård och bebyggelsen längst i norr bör utformas med stor omsorg.



Järsla gård vid Järslasjön. Eklidens skola syns i bakgrunden



Landskapsrum



Utblick mot planområdet



Träd, övrig vegetation

Småskalig
IndustribebyggelseVillabebyggelse
med trädskärmStorskaliga
flerbostadshus
institutioner

Skogs- och naturmark



Höjddparti

Landskapsbild, markanvändning

Konsekvenser av utbyggnadsalternativ B

Planförslaget förstärker områdets nuvarande karaktär genom att volymerna i nybebyggelsen underordnar sig den befintliga bebyggelsen i höjd. Längst i norr kommer den högre nybebyggelsen delvis att försämma den visuella kontakten med Järla och Birka.

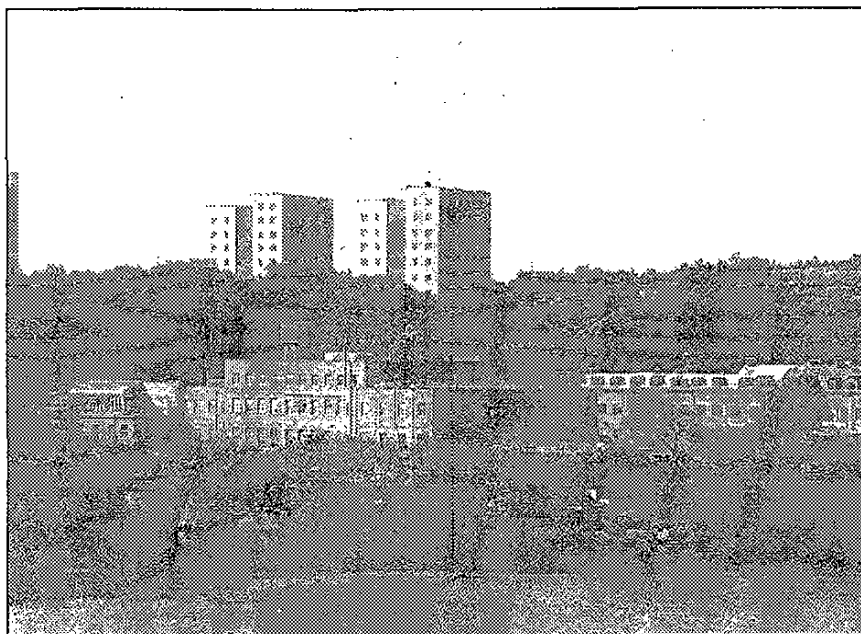
Den största förändringen sker i strandområdet. Nya byggnader utmed stranden och i vattnet utmed pirer och bryggor förändrar

landskapsbilden. Förändringen kan vara berikande om husen och närmiljön utformas med fantasi och omsorg. Sammantaget kommer strandzonen att ge ett småstadsmässigt intryck med varierad bebyggelse som är blandad med grönska. Järta gård och ättiksfabriken kommer inte att vara lika framträdande som idag sett från Järta sjön.

Förslag till åtgärder: Nybebyggelsen liksom bryggor och anläggningar i strandzonen ges en omsorgsfull utformning i samklang med områdets kultur- och naturmiljö. Parken kring Järta gård utformas med stor omsorg. I övrigt, se under rubrik Kulturminnesvård.

Nollalternativet

Ingen större förändring bedöms uppstå i förhållande till nuläget.



Ättiksfabriken med Ekuddens höghusbebyggelse i fonden.

5.3 Naturvård och vegetation

Kommunens övergripande mål

Områdets specifika förutsättningar skall tas till vara. Värdefull vegetation skall inventeras. Representativa och karakteristiska avsnitt i området skall bevaras och vårdas. Utrotningshotade växt- och djurarter och deras biotoper skall skyddas.

Nuläge

Barrskogsklädda sluttningar med inslag av nästan kala berg omger Järlasjön. I strandzonen växer lövträd såsom pil, al och björk. Järlasjön ingår i ett sprickdalssystem mellan Hammarbysjö, Kolbottensjön och Lännerstasundet. Söder om sjön ligger de stora naturområdena Erstavik och det s k Nackareservatet, endast avbrutna av villaområdet Hästhagen.

Inom planområdets finns mer omfattande vegetation främst i strandzonen, i ekdungen mot Ekudden samt i parkmiljön kring Järla gård. Runt gården ligger en park med fruktträd och flera större trädsolitärer samt buskridåer.

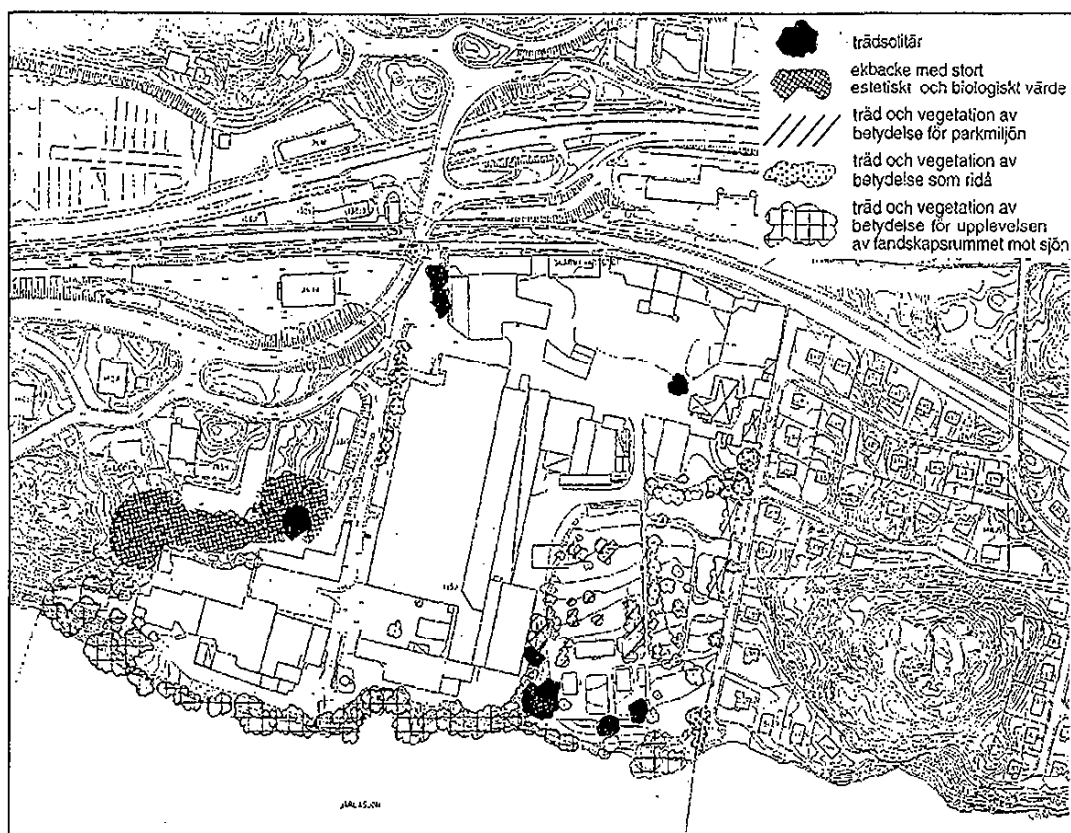
Inga lokaler (biotoper) för hotlistade växt- eller djurarter är kända. Däremot är strandzonens vegetationsrand samt ekarna vid Ekudden av värde för växt- och djurliv. De uppvuxna träden inom planområdet har inventerats och mätts in.

Konsekvenser av utbyggnadsalternativ A

Föreslagen bebyggelse tar i begränsad omfattning i anspråk befintlig grönyta och naturmark. Nya grönytor med trädvegetation skapas mellan huskropparna. Intrång sker framförallt i eckbacken mot Ekudden, där husens placering splittrar ekdungen, samt i den centrala delen av strandzonen.

I naturmarken söder om Ekudden kommer det befintliga grönområdet att utökas på sikt genom att några byggnader rivs och en friyta med utsikt över Järlasjön anläggs.

Större delen av strandens vegetation kan bevaras. I den centrala strandzonen medför planförslaget ingrepp i vegetationen där kajer och piper anläggs. En värdefull trädunge på en liten udde sparas dock här.



Värdefull vegetation

Norr om Järla gård utökas parken. Befintliga träd och buskar kring huvudbyggnad och flyglar bevaras och kompletteras. Närmast spårområdet i nordväst kommer en rad av lindar att avverkas.

Förslag till åtgärder: Särskilda skyddsåtgärder måste vidtagas för att bevaransvärda träd och annan vegetation skall klara utbyggnadsskedet. Grundläggning av byggnader och andra markarbeten måste ske så att skador på rotsystem, trädkronor och jordstruktur undviks.

Vid avverkning och röjning i strandzonen är det viktigt att bevara livskraftiga exemplar av pil och al samt att säkra återväxten. Kompletterande vegetation bör planteras i strandzonen och anpassas till befintlig vegetation.

Konsekvenser av utbyggnadsalternativ B

Föreslagen bebyggelse tar i begränsad omfattning i anspråk befintlig grönyta och naturmark. Nya grönytor skapas mellan huskroppar och husgrupper. Förslaget eftersträvar att bevara merparten av trädbeståndet

I strandzonen medför planförslaget ingrepp i vegetationen, många större träd sparas dock. Visst intrång bedöms även ske i ekdungens vegetation mot Ekudden.

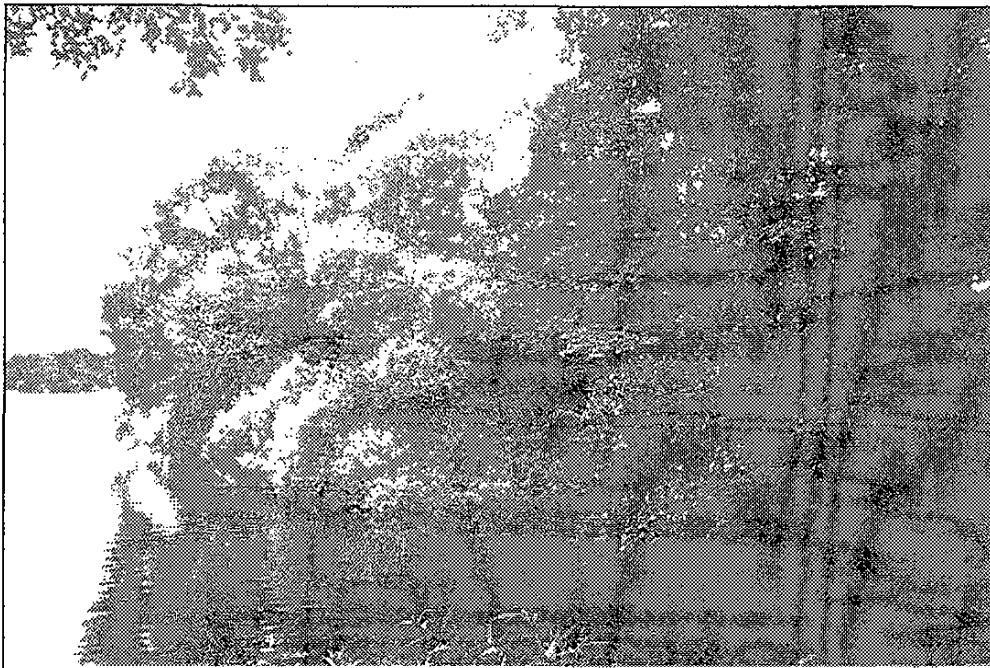
Vid Järla gård minskas parkens omfång något. Befintlig vegetation runt huvudbyggnad och flyglar sparas, bortsett från en stor lind mot vattnet. Komplettering av parkmiljöns vegetation kommer att ske.

I planområdets nordöstra hörn skapas en parkyta med nya träd. De fyra lindarna intill spårområdet sparas. Den stora lönnen vid marketenteribygnaden avses sparas, men kan bli svår att skydda mot ingrepp i rotsystem och krona till följd av vägutbyggnad.

Förslag till åtgärder: Se alternativ A

Nollalternativet

Befintlig vegetation bevaras men några nya vegetationsytor tillskapas inte. Strandzonens funktion för flora och fauna bevaras intakt.



Området har idag en lummig strandzon med al, pil etc. Tillgängligheten för allmänheten är begränsad.

5.4 Mark- och grundvattenföroreningar

Kommunens övergripande mål

Kommunen följer de generella riktvärden för förorenad mark som finns i Naturvårdsverkets rapport 4638 "Generella riktvärden för förorenad mark" från december 1996. I denna rapport redogörs för det förfarande som bör tillämpas med hänsyn till vilka föroreningar som är aktuella och vilka markförhållanden som gäller.

Nuläge

Översiktliga markmiljöundersökningar har utförts inom delar av planområdet. Resultat från dessa undersökningar och historisk inventering av verksamheter som kan tänkas påverka markmiljön har utförts av VBB Viak i början av 1997.

Olika industriverksamheter har bedrivits och bedrivs inom området. Dessa verksamheter kan orsaka, och har bevisligen i vissa fall orsakat, föroreningar i mark. Området som helhet är därför att betrakta som ett riskområde med avseende på markföroreningar.

Även bottensedimenten i Järlasjön är förorenade, se vidare under rubriken Järlasjön.

Konsekvenser av utbyggnadsalternativ A

Områden med markföroreningar kommer att beröras. Befintliga marknivåer kommer att ändras. Byggnader kommer att grundläggas under nuvarande marknivå. Risker för spridning av markföroreningar föreligger.

Förslag till åtgärder: Behandling och andra åtgärder av förorenade massor kan blir aktuella.

Beträffande eventuell efterbehandling bör en samsyn tillämpas inom området, även om exploateringen skall utföras kvartersvis. Riktlinjer bör tas fram i samråd med miljöprövande myndighet angående lokala riktvärden för förorenad jord. Efterbehandlingsmål, möjliga efterbehandlingsmetoder, som kan komma ifråga för hantering av förorenade massor, bör studeras. Provtagning bör utföras på bottensediment i strandzonen med anledning av de byggnadsarbeten som är aktuella.

Arsenikhalten i jorden är generellt förhöjd, vid jämförelse med Naturvårdsverkets generella riktvärden för efterbehandling av förorenade markområden. Orsaken till detta är inte klarlagd. Fortsatta provtagningar och arsenikanalyser av både fyllnadsjord och naturlig jord rekommenderas därför generellt.

Fyllnadsjorden närmast Järlasjön, inom Västra kvarteret och Strand-

kvarteret, behöver sannolikt åtgärdas p g a förhöjda halter av tungmetaller. Åtgärderna kan omfatta tätning och täckning av förorenade massor för att undvika exponering, eller utskiftning av massor.

Kompletterande markföroreningsundersökningar kommer att utföras under 1997-98. Rivningsplaner för rivningsarbetena skall upprättas.

Konsekvenser av utbyggnadsalternativ B

Jämfört med alternativ A är det fråga om mindre omfattande rivningsarbeten. Omfattningen av utbyggnadsarbeten i Järlasjön är större i alternativ B än i alternativ A. Risker för spridning av markföroreningar föreligger.

Förslag till åtgärder: Se alternativ A ovan. Därtill kommer mer omfattande provtagning för att klarlägga föroreningsituationen i bottensediment nära stranden med anledning av föreslagen utbyggnad i vatten.

Nollalternativet

Som framgår av avsnittet ovan, finns markföroreningar i marken. Dessa kan ge störningar lokalt där de finns idag eller förflyttas med aktuella grundvattenströmningar ner mot och/eller ut i Järlasjön. I nollalternativet blir det ingen "städning" inom området varför befintliga föroreningar kan komma att spridas okontrollerat.

5.5 Dagvatten

Kommunens övergripande mål

Dagvatten skall så långt möjligt tas om hand lokalt.

Nuläge

Området ligger i en södersluttande dalsänka med undergrund av varierande tjocklek av lera på berg. En betydande del av området består idag av hårdgjorda ytor och till någon del av anlagda trädgårdsytor.

Nederbörden inom planområdet infiltreras i marken eller avleds på markytan, i diken via ett antal dagvattenledningar till Järlasjön. Dagvatten, från områden norr om planområdet, avleds via ledningar genom området och ut i Järlasjön. Det är bland annat från gymnasieområdet och områden i anslutning av Värmdövägen och Saltsjöbanan.

Konsekvenser av utbyggnadsalternativ A

Planens genomförande kräver en totalsanering av områdets nuvarande dagvatten- och dräneringssystem. Dagvattenmängden från avrinningsområdet direkt till Järlasjön kommer att minska med föreslagen hantering.

Förslag till åtgärder: Den dagvattenlösning som kommer att väljas skall anpassas till nuvarande grundvattenbalans och till de föroreningar som finns i området. Dagvatten bör i normala fall om möjligt tas om hand lokalt genom utjämning, behandling om så erfordras, samt infiltration. I aktuellt planområde kan det med hänsyn till de föroreningar som kan finnas i marken till följd av tidigare verksamheter vara viktigt att inte öka genomströmningen av grundvatten ner mot Järlasjön. De förslag till dagvattenbehandling som kommer att tas fram under detaljprojekteringsskedet bör anpassas till detta.

Konsekvenser av utbyggnadsalternativ B

Se alternativ A ovan.

Förslag till åtgärder: Se alternativ A ovan. Befintlig bebyggelse bevaras i större omfattning i alternativ B än i alternativ A. Dagvattennät med tillhörande ledningsgravar som kommer att bibehållas bör kontrolleras med avseende på eventuell förekomst av föroreningar.

Nollalternativet

Det finns en viss risk att det finns föroreningar i befintligt ledningssystem eller i ledningsgravar för dessa ledningar. Dessa föroreningar kan så småningom avledas till Järlasjön.

5.6 Järlasjön**Kommunens övergripande mål**

Syreförhållandena i bottenvatten i Järlasjön skall förbättras. Det kan åtgärdas genom att avlasta sjön från förorenat vatten eller genom att förbättra syreförhållandena i de större djupen.

Nuläge

Järlasjön har en fosforhalt som motsvarar näringsrikt tillstånd och kvävehalten är måttligt hög. Siktdjupet är litet till måttligt. Syrebrist uppträder ofta i bottenvattnet runt 10 m djup (maxdjup 22 m) och är ofta högre mot slutet av växtsäsongen och lägre vintertid.

Järlasjön har de gångna åren fått motta föroreningar från omkringliggande hushåll och industrier, varför både näring och höga halter av tungmetaller har ansamlats i sediment särskilt utanför området Järta sjö. Sjön är kraftigt skiktad sommartid, vilket gör att ytvattnet sällan är i kontakt med det näringsrika och förorenade bottenvattnet. Detta minskar risken för algblooming.

Konsekvenser av utbyggnadsalternativ A

Med de föreslagna åtgärder för dagvattnet, se ovan, så bör Järlasjöns status förbättras.

Konsekvenser av utbyggnadsalternativ B

Se alternativ A.

Nollalternativet

Det finns risk att föroreningar kommer att tillföras Järlasjön från planområdet jämfört med utbyggnadsalternativen. Detta beror på att inga föroreningsundersökningar med eventuella följande saneringsåtgärder kommer att vidtagas.

6. Konsekvenser för människors hälsa och säkerhet

6.1 Rekreation

Kommunens övergripande mål

Områden - speciellt stränder - som är tillgängliga för allmänt friluftsliv skall skyddas mot åtgärder som begränsar tillgängligheten.

Exploateringsgraden för enskilda områden skall avgöras med utgångspunkt från att värdefulla naturpartier bör sparas, såväl inom som mellan olika planområden.

Målsättning

Sambandet mellan Ekudden och Lillängen är idag svagt och bör stärkas.

Nuläge

Järsla industriområde erbjuder idag begränsade möjligheter till rekreation beroende på den tydliga industrimiljön och de höga stängsel som delvis stänger av området. Herrgårdsparken vid Järsla gård, som har visst rekreativvärde, uppfattas som privat av besökare. En stig som följer strandzonen nedanför Ekuddens bostadsområde mynnar i områdets västra del.

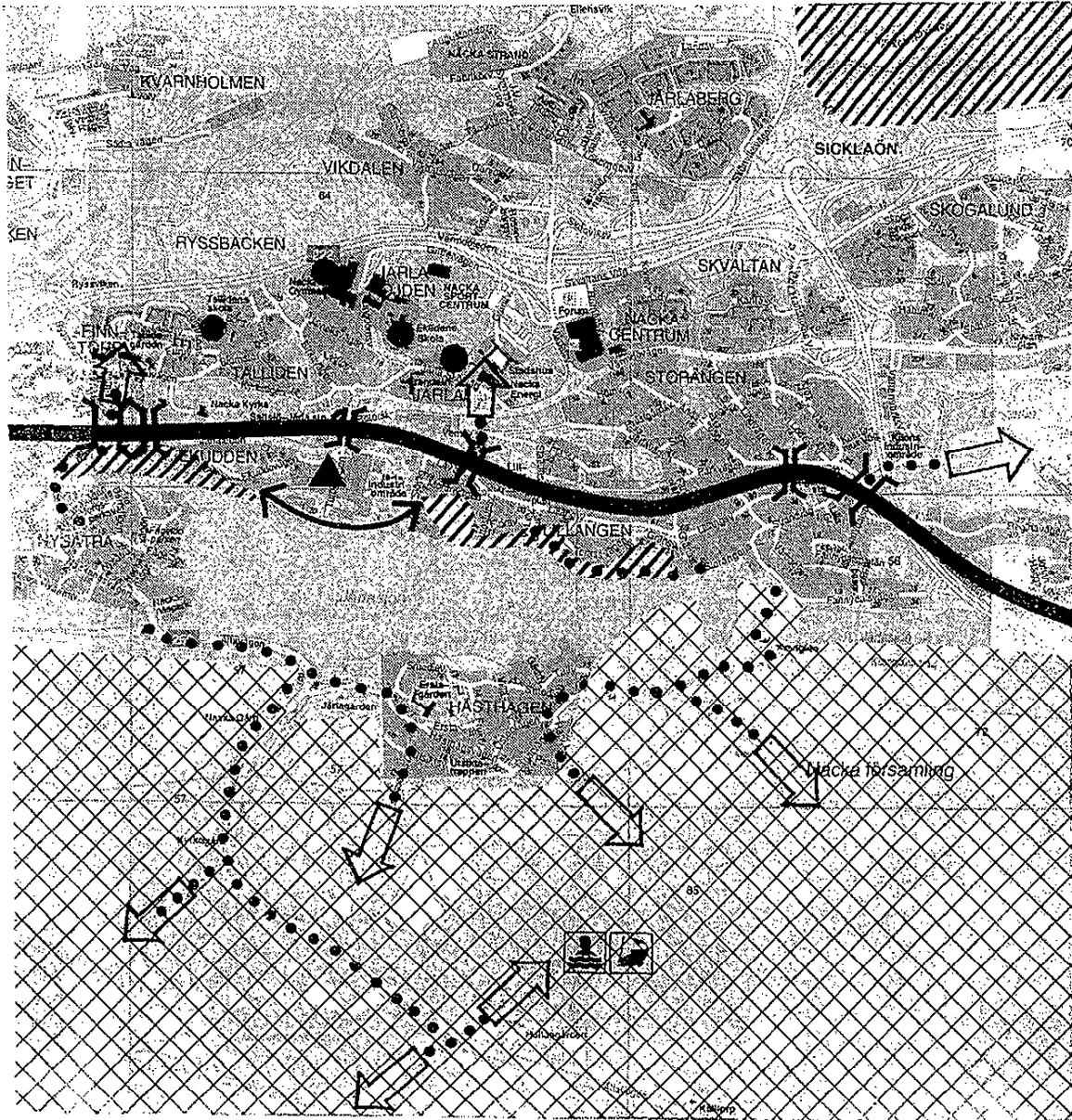
De mindre naturområden som återfinns utmed Järslasjön väster och söder om planområdet är i kommunens översiktsplan värderade som frilufts- och rekreativområden. Söder om Järslasjön vidtar Erstavik och det s k Nackareservatet, som är frilufts- och rekreativområde av riksintresse. Stigar respektive gång- och cykelvägar finns till stora delar runt Järslasjön.

Järslasjön används idag bl a som badsjö av närboende och som område vid utomhusundervisning vid närliggande skolor. Vattenstatusen är klarlagd och viss information finns om förekomst av föroreningar i bottensediment.

Konsekvenser av utbyggnadsalternativ A

Tillgängligheten och framkomligheten kommer att förbättras avsevärt jämfört med idag. Strandpromenaden längs Järslasjön och utvidgning av parken i anslutning till Järsla gård blir attraktiva rekreativytor för områdets boende och verksamma samt en större allmänhet.

Förslag till åtgärder: Strandpromenadens potential för allmän rekreation bör tillvaratas vid fortsatt planering.



- Skola *
 - Daghem *
 - Bad *
 - Område för rekreation och friluftsliv *
 - Område av riksintresse för rekreation och friluftsliv *
 - Barriär
 - Passage
 - Stråk som bör förstärkas
 - Stig, GCvåg, mindre väg runt Järlasjön
- * Översiktsplan Nacka 1991

Rekreation, målpunkter som skola, daghem

Konsekvenser av utbyggnadsalternativ B

Tillgängligheten och framkomligheten i området kommer att förbättras avsevärt jämfört med idag. Områdets föreslagna bebyggelse, pিরer, kajer och promenadvägar kommer att möjliggöra att stranden blir tillgänglig.

Attraktiva allmänna parkrum ordnas i nordöstra delen av planområdet och norr om Järla gård.

Förslag till åtgärder: Bebyggelsen vid vattnet bör omsorgsfullt studeras för att säkerställa ett bra allmänt nyttjande av strandzonen. Det gäller bland annat föreslagna gångvägar i vattenbrynet som kommer att ligga nära bostadshus.

Nollalternativet

Tillgängligheten till området kommer även framöver vara begränsad. Parken kring Järla gård förblir privat och kontakten mellan Ekudden och Lillängen kommer att längs vattnet förbli svagt.

6.2 Trafiksäkerhet och olycksrisker***Nuläge***

Idag är det en blandad trafik inom området både med lättare och tyngre fordon. Gång- och cykeltrafiken är begränsad. Ingen genomfartstrafik förekommer. Skyddade inhängnader finns i begränsad omfattning i anslutning till Saltsjöbanan och vid branter inom området.

Konsekvenser av utbyggnadsalternativ A

Mer ordnade förhållanden kommer att skapas inom planområdet. Gång- och cykeltrafikanter kommer att skiljas från fordonstrafik. Trafikbelastningen kommer att öka inom området. Den tunga trafiken kan förväntas minska jämfört med idag. Skyddande inhängnader mot Saltsjöbanan och vid branter kommer att anläggas vilket kommer att reducera olycksrisken i detta sammanhang till en tillfredsställande nivå.

Förslag till åtgärder: Bearbetning av alternativet bör utföras under det följande planarbetet. Detta gäller speciellt torget norr om Turbinhallen där fordonstrafik korsar gång- och cykelväg inom torgytan.

Utbyggnadsalternativ B

Konsekvenser: Se alternativ A som även gäller detta alternativ.

Förslag till åtgärder: Bearbetning av alternativet bör utföras under det följande planarbetet.

Nollalternativet

Ingen förändring bedöms uppstå i förhållande till nuläget.

6.3 Lokalklimat och ljusförhållanden**Kommunens övergripande mål**

Vid planering av bebyggelse är det med hänsyn till klimatfaktorerna viktigt att skapa soliga, vindskyddade miljöer för utevistelse. Solstrålning ger även möjlighet till passiv uppvärmning av bostäder, vilket minskar energiförbrukningen. En annan aspekt är byggnaders påverkan på de lokala vindarna där byggnaders placering i förhållande till vindriktning liksom hushöjder är av betydelse.

Nuläge

Strandzonen och området närmast har ett s k dämpat sjölägesklimat med mindre dygns- och årstidsvariationer än normalt. I övrigt ligger planområdet i en svag sydslutning med god exponering vilket gör att den mottar en solinstrålning som överstiger motsvarande solinfall på en horisontell icke skymd yta. De låglänta delarna vid stranden är förhållandevis ofta utsatta för dimma.

Planområdet har ett skyddat läge mot de kallaste vindarna som kommer från nord och nordost. Planområdet är exponerat för de förhärskande sydvästliga vinden men den uppvuxna vegetationen vid strandzonen bidrar till att vindskydda den närmast zonen.

Konsekvenser av utbyggnadsalternativ A

Övervägande delen av föreslagen bebyggelse kommer att utgöras av fyra till sexvåningshus. Den högre bostadsbebyggelsen är utformad med tanke på att undvika slagskuggor på utemiljön. Studier av skuggeffekter av föreslagen nybebyggelse har utförts och justeringar av bl a byggnadshöjder gjorts därefter.

I öster har bebyggelsen anpassats i höjd så att negativa skuggeffekter undviks. Högre hus uppförs mot Saltsjöbanan. I områdets västra del ger föreslagna punkthus en viss skuggpåverkan på delar av arbetsplatserna i centralkvarteret. Några hus i det centrala kvarteret ger skugga på utemiljön under vinterhalvåret.

Längs strandzonen och i parken norr om och runt Järta gård finns väl solbelysta stora friytor vilka kan kompensera mer skuggiga utemiljöer.

En viss ökning av vindhastigheterna mellan husen i det framtida området kan förväntas.

Delar av bostadsbebyggelsen kommer att placeras i lägen med högre dimfrekvens än omgivande områden.

Förslag till åtgärder: Vid den fortsatta projekteringen bör bevakas så att soliga och vindskyddade utemiljöer åstadkoms i anslutning till bostadshusen.

Konsekvenserna av utbyggnadsalternativ B

Planförslaget innehåller huvudsakligen tre till fyravåningshus med inslag av femvåningsbyggnader. De bostadsgårdar, där byggnaderna ligger i den södra delen, kommer att vara skuggiga under vinterhalvåret.

Längs med strandzonen och i parken runt Järta gård finns väl solbelysta mindre friytor vilka kan kompensera mer skuggiga utemiljöer.

Bebyggelsen längs stranden blir utsatt för vindar från syd och sydväst. Övriga delar av planområdet blir vindskyddade p g a bebyggelsens varierande struktur och låga höjd samt av föreslagna huskroppar vid strandlinjen.

Delar av bostadsbebyggelsen kommer att placeras i lägen med högre dimfrekvens än omgivande områden. Detta gäller speciellt bebyggelsen längs strandzonen.

Förslag till åtgärder: Se alternativ A.

Nollalternativet

Nollalternativet skiljer sig inte från nuläget.

6.4 Radon

Kommunens övergripande mål

Alla nya hus som byggs inom kommunen skall vara så radonsäkra att gränsvärden för nybyggnation underskrids.

Nuläge

Sveriges Geologiska AB, SGAB, har undersökt marksituationen i kommunen. Marken inom planområdet har klassats som normalradonmark.

Konsekvenserna av utbyggnadsalternativ A

Hus byggda på normalradonmark kan få förhöjda radonhalter som överskrider gränsvärden för nybyggnation.

Förslag till åtgärder: Vid förberedande arbete inför bygglov bör kompletterande radonmätningar utföras. Där så erfordras skall radon-skyddade hus anläggas.

Konsekvenserna av utbyggnadsalternativ B

Se alternativ A.

Förslag till åtgärder: Se alternativ A.

6.5 Buller och vibrationer**Kommunens övergripande mål**

Naturvårdsverkets förslag till riktvärden för buller från vägtrafik (remissupplaga Bråd 1992) framgår av nedan

Lokaltyp eller områdestyp	Ekvivalent ljudnivå i dB(A) för dygn	Maximal ljudnivå i dB(A) kl 19-07
Utomhus		
Vid permanentbostäder, vårdlokaler och undervisningslokaler	55 ¹⁾	-
Rekreationsytor i tätbebyggelse	55 ¹⁾	-
Vid arbetslokaler	65 ¹⁾	-
Inomhus		
Permanentbostäder, fritidsbostäder och vårdlokaler	30	45 ²⁾
Undervisningslokaler	30	
Arbetslokaler	40	-
Områden med låg bakgrunds nivå utomhus		
Friluftsområden, avsatta i kommunala översiktsplaner	40 ¹⁾	-
Bostadsområden med låg bakgrunds nivå, utan andra aktiviteter än boende	45-50 ¹⁾	-

1) Riktvärdena avser frifältsvärden utanför fönster/fasad eller till frifältsförhållanden korrigerade värden. Vidare avser värdena även uteplatser, lekplatser och balkonger etc invid permanentbostäder och undervisningslokaler. (Vid planering avses även i dessa fall frifältsvärden vid detaljplanering av byggnader bör dock inverkan av reflexer beaktas).

2) Avser boningssum.

För buller och vibrationer från spårbunden linjetrafik gäller följande riktvärden som Banverket och Naturvårdsverket har enats om i februari 1997:

Lokaltyp eller områdestyp	Ekvivalent ljudnivå i dB(A) för dygn	Maximal ljudnivå i dB(A) "fast"
Utomhus Vid permanentbostäder, fritidsbostäder och vårdlokaler	60 ¹⁾ 55 ²⁾	70 ²⁾
Inomhus Permanentbostäder, fritidsbostäder och vårdlokaler	30 ⁶⁾	45 ³⁾
Undervisningslokaler	-	45 ⁷⁾
Arbetslokaler	-	60
Områden med låg bakgrunds nivå utomhus		
Rekreationsytor i tätort	55 ^{1) 4)}	-
Friluftsområden	40 ^{1) 4)}	-

- 1) Riktvärdena avser frifältsvärden eller till frifältsförhållanden korrigerade värden.
- 2) Avser uteplats, särskilt avgränsat område.
- 3) Avser utrymme för sömn och vila (sovrum) under tidsperioden 22.00-06.00 samt övriga bostadsrum (ej hall, förråd wc etc.).
- 4) Avser områden med låg bakgrunds nivå.
- 5) Avser arbetslokaler för tyst verksamhet
- 6) Avser boningsrum (ej hall, förråd och wc).
- 7) Avser nivå under lektionstid.

Riktvärden för vibrationer från järnvägstrafik har angivits till 0,4 mm/S i enlighet med Banverkets/Naturvårdsverkets skrift.

Av regeringspropositionen 1993/94:215 "Handlingsplan mot buller" framgår att för lägenheter som har en tyst sida kan högre bullernivåer än 55 dB(A) accepteras på den bullriga sidan.

Nuläge

Området störs idag från Järlaleden av vägtrafik och från Saltsjöbanan från spårbunden trafik. Det är i huvudsak de närliggande byggnaderna som störs och där angivna mål och riktvärden överskrids vid ett antal fastigheter. Idag beräknas avståndet från spårmit till riktvärde 55 dB(A) till ca 30 m. Befintliga byggnader närmast Saltsjöbanan ligger i farozonen.

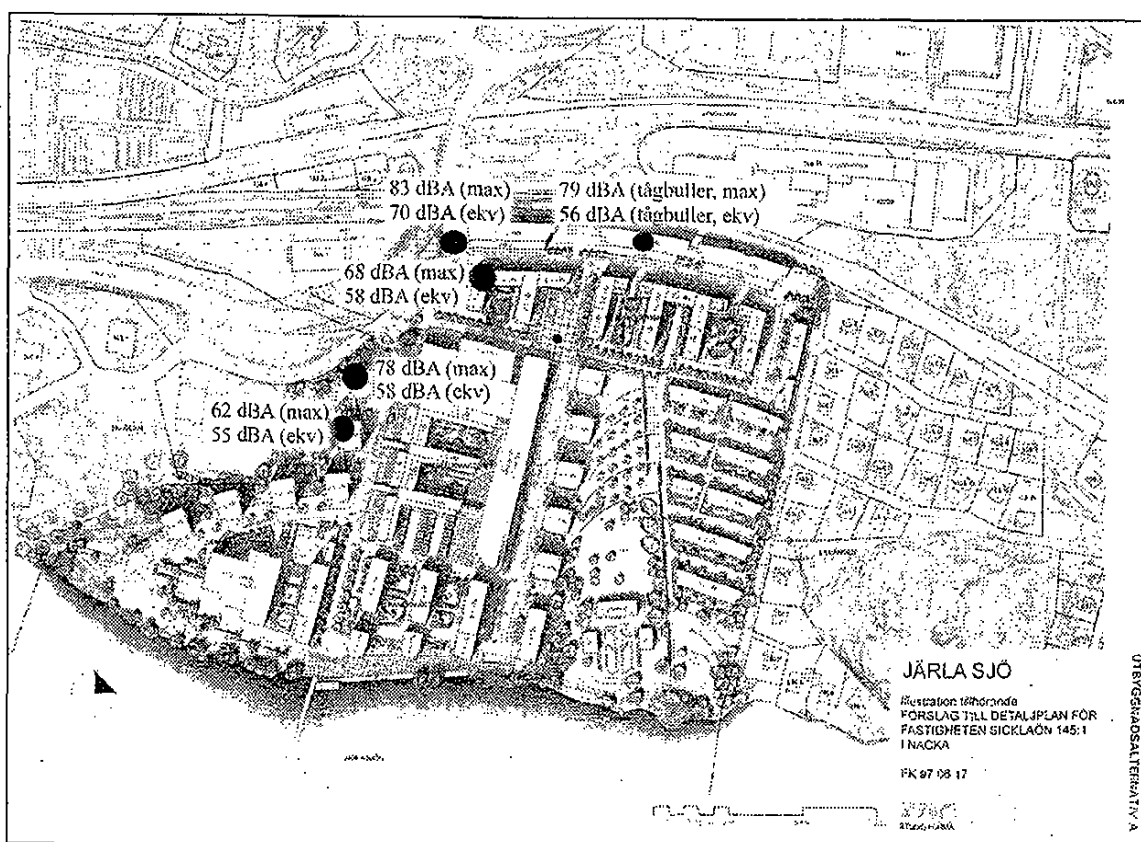
Konsekvenserna av utbyggnadsalternativ A

Trafiksituationen på Järlaleden ger bullerstörningar för bebyggelsen inom delar av planområdet. Den ekvivalenta bullernivån kommer att överskrida riktvärdet 55 dB(A) för byggnader som ligger närmast Järlaleden 58-70 dB(A). Om genomfartstrafiken avleds bort kommer bullersituationen förbättras betydligt. En halvering av trafiken på Järlaleden medför en minskning av bullernivån med ca 3 dB(A).

Bullernivån längs lokalgatorna kommer att ligga under riktvärdet 55 dB(A).

Den ekvivalenta bullernivån utomhus kommer att överskrida riktvärdet 55 dB(A) för den planerade bebyggelsen som vetter mot Saltsjöbanan. Bebyggelsen kommer att ha en tyst sida där ekvivalent bullernivå underskrider 55 dB(A). Även den maximala ljudnivån kommer att överskrida 75 dB(A) och 45 dB(A) inomhus.

Föreslagna byggnader är belägna så pass nära Saltsjöbanan att ett överskridande av riktvärde för vibrationer kan bli aktuellt.

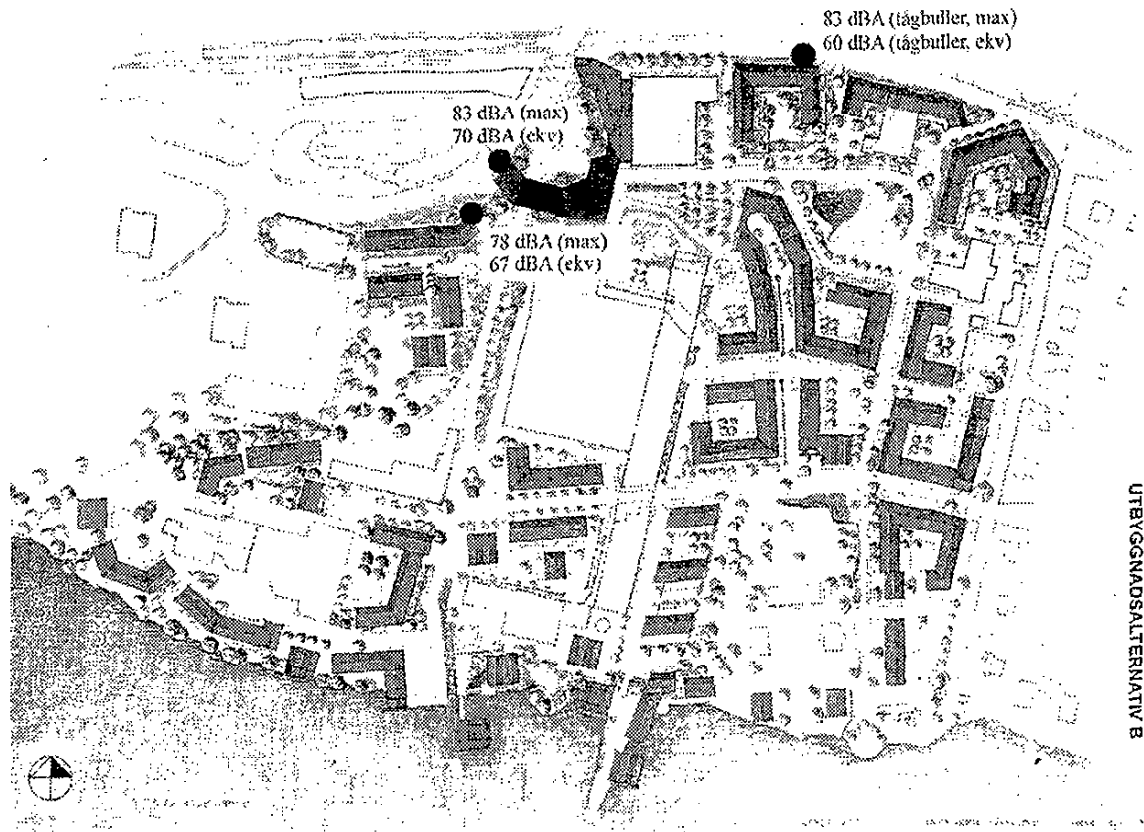


Ekvivalent och maximal ljudnivå i alternativ A

Förslag till åtgärder: Åtgärder skall vidtagas vid detaljprojektering av de byggnader som vetter mot Järaleden och Saltsjöbanan så att krav på bullernivåer kan klaras invändigt för lokaler och bostadsutrymmen.

För att begränsa bullerstörning av utemiljön kan plank eller dylikt övervägas i mellanrummen mellan huskropparna som gränsar till Saltsjöbanan i norr.

Beträffande vibrationer skall kompletterande mätningar utföras om inte sådana har utförts inom planområdet eller i närområdet inom Lillängen. Dessa mätningar skall ligga till grund för de bedömningar som skall göras beträffande vibrationer för de byggnader som har placerats närmast Saltsjöbanan.



Ekvivalent och maximal ljudnivå i alternativ B

Konsekvenserna av utbyggnadsalternativ B

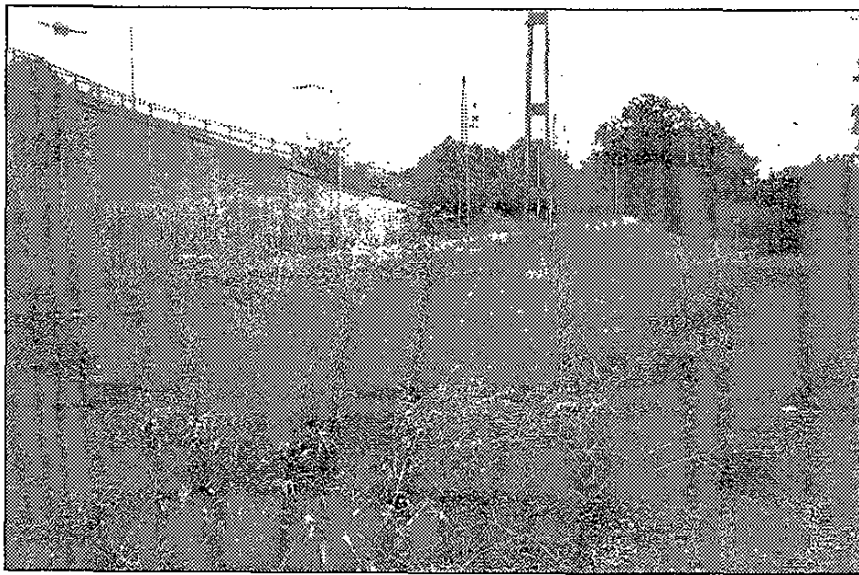
Bullersituationen är för alternativ B något sämre än för alternativ A. Detta är beroende av att byggnaderna placeras närmare Järlaleden och Saltsjöbanan. Den dygnsekvivalenta bullernivån vid fasaden kommer mot Järlaleden att ligga i intervallet 56-70 dB(A). Den maximala ljudnivån beräknas till 69-83 dB(A). Den dygnsekvivalenta bullernivån vid fasaden mot Saltsjöbanan kommer att ligga i intervallet 56-60 dB(A). Den maximala ljudnivån beräknas till 76-83 dB(A).

Föreslagna byggnader är belägna så pass nära Saltsjöbanan att ett överskridande av riktvärde för vibrationer kan bli aktuellt.

Förslag till åtgärder: De åtgärder som erfordras är mer omfattande än i alternativ A.

Nollalternativet

Konsekvenser: Se nuläge.



Saltsjöbanan och Järlaleden i norr.

6.6 Luftföroreningar

Kommunens övergripande mål

Naturvårdsverket har angivit riktvärdet för koloxid (CO) till 6 mg/m^3 , 8 h och gränsvärde för kvävedioxid (NO_2) till $110 \text{ } \mu\text{g/m}^3$, 1 h.

Förutsättningar

Utsläppen av CO är ringa från dieseldrivna fordon och varmkörda katalytiskt avgasrenade personbilar varför halten NO_2 normalt är

dimensionerande vid gator/vägar med hög hastighet och hög andel tung trafik. Beräkningarna har genomförts för år 1997 resp 2010. I beräkningarna av NO₂-halten har bakgrundshalten år 1997 antagits till 54 µg/m³. Värdet antages år 2010 minskat till 35 µg/m³ på grund av minskade utsläpp.

Nuläge

Enligt beräkningarna ligger halten av kvävedioxid (NO₂) under gränsvärdet 110 µg/m³ för den befintliga bebyggelsen. Det högsta beräknade värdet inom området finns i dess nordvästra hörn där halten 85 µg/m³ NO₂ har framräknats för år 1997.

Konsekvenserna av utbyggnadsalternativ A

Beräkningarna visar att NO₂-halten kommer att ligga under gränsvärdet, dvs 110 µg/m³. Inga byggnader inom planområdet kommer att erhålla NO₂ över gränsvärdet. Avgasreningen av bilar beräknas mer än väl balansera trafikökningen varför avgashalterna kommer att minska betydligt till år 2010.

Förslag till åtgärder: Åtgärder vidtas så att antalet kallstarter minimeras inom området. Detta kan åstadkommas genom att exempelvis motorvärmare görs tillgängliga inom området.

Konsekvenserna av utbyggnadsalternativ B

Se alternativ A.

Förslag till åtgärder: Se alternativ A.

Nollalternativ

Halten av luftföroreningar kommer att vara något lägre jämfört med idag på grund av renare fordon och minskade bakgrundshalter. Framräknat värde är 82 µg/m³ NO₂ för år 2010 för det nordöstra hörnet av området.

6.7 Vatten och avlopp

Kommunens övergripande mål

Kretsloppsanpassade vatten- och avloppslösningar skall alltid övervägas vid nyproduktion inom kommunen.

Nuläge

Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns i Järila sjöväg och passerar genom området längs med Turbinvägen.

Norsborgs vattenverk levererar vatten. Henriksdals avloppsverk tar emot spillvatten för behandling. Båda dessa verk drivs av Stockholm Vatten AB.

Konsekvenserna av utbyggnadsalternativ A

Befintligt system kommer att kompletteras med nya ledningsdragningar inom området. Henriksdals avloppsverk har en långtgående närsaltreduktion, vilket bedöms vara tillfredsställande.

Förslag till åtgärder: Vid utformning av det framtida spillvattensystemet skall hänsyn tas till de eventuella föroreningar som kan finnas lagrade i befintligt system. Provtagning och besiktningar av befintliga ledningar kan bli aktuella. Detta arbete anpassas till vilka föroreningar som kan ha upplagrats i ledningssystemet. Samtliga ledningar (även dagvattenledningar) bör utföras så att utdränering via ledningar och ledningsgravar undviks. Förberedelser för framtida urinseparering bör genomföras inom området. Vattensnål teknik förutsätts tillämpas i kranar, duschar och toaletter inom föreslagen bebyggelse.

Konsekvenserna av utbyggnadsalternativ B

Se alternativ A ovan.

Förslag till åtgärder: Se alternativ A ovan.

Nollalternativ

En viss risk finns, om befintligt spillvattensystem bibehålls, att Henriksdals avloppsverk blir belastat av föroreningar som kan finnas upplagrade inom området.

6.8 Avfallshantering

Kommunens övergripande mål

Utrymmen och utrustning för sortering av hushållssopor i flera fraktioner skall finnas i strategiska lägen. Möjlighet skall finnas att utöka platsen med behållare för material som omfattas av det s k producentansvaret. Utrymme skall finnas för grovsopor.

I lägenheterna bör finnas rymliga skåp eller liknande för källsorterat material.

Nuläge

Inom området finns idag fem olika containers för källsortering av industriavfall. Denna anläggning är endast avsedd för företagen inom området och finns inom låst inhägnad.

Hushållssopor från det fåtal bostäder som finns i området omhändertas av kommunens avfallsentreprenör. Återvinningsstation för mottagande av källsorterat avfall från hushåll finns på flera platser på centrala Sicklaön.

Konsekvenserna av utbyggnadsalternativ A

Samtliga lägenheter kommer att förses med utrymmen för att underlätta källsortering.

Förslag till åtgärder: Vid plangenomförandet bör lösningar för avfallshantering studeras och förslag till lösningar tas fram som begränsar riskerna för störningar enligt ovan. Ytor för kompostering av organiskt material och odling bör studeras.

Samtliga lägenheter kommer att förses med utrymmen för att underlätta källsortering.

Byggavfall och grovsopor skall enligt kommunens riktlinjer sorteras i fyra fraktioner (stål, trä, sten och blandat avfall).

Konsekvenserna av utbyggnadsalternativ B

Förslaget redovisar möjligheter till kompostering och odling lokalt inom kvarteren. I övrigt se alternativ A ovan.

Förslag till åtgärder: Se alternativ A ovan.

Nollalternativet

Kommer att likna nuläget, se ovan.

6.9 Energiförsörjning

Kommunens övergripande mål

Nacka skall ha ett långsiktigt hållbart energisystem med stort inslag av förnyelsebara energislag.

Nuläge

Området värms i dag upp lokalt med eldningsolja 1.

Konsekvenserna av utbyggnadsalternativ A

Områdets energiförsörjning kommer att utformas i samråd med Nacka Energi. Sannolikt kommer anslutning till fjärrvärmenät att ske så småningom. Energibolaget har en långsiktig målsättning att använda miljövänliga energislag, typ biobränsle och rötgas, för fjärrvärme.

Förslag till åtgärder: Byggnaderna bör om möjligt utföras så att solenergin kan utnyttjas på passiv väg (tung stomme, stora fönster mot söder etc). Denna strävan sammanfaller med önskemål om att få in solljus in bostäderna. En kompletterande utredning skall se över möjligheterna att utnyttja solfångare och värmepumpar eller andra miljöanpassade lösningar.

Konsekvenserna av utbyggnadsalternativ B

Se alternativ A.

Förslag till åtgärder: Se alternativ A.

Nollalternativet

Sannolikt kommer området inte att anslutas till fjärrvärmenätet utan nuvarande uppvärmningsmetoder bedöms behållas.

7. Konsekvenser för perspektivet "ett hållbart samhälle", byggskedet samt miljöprogram

7.1 Perspektivet "Ett hållbart samhälle"

Nacka kommun har valt att i miljö- och planfrågor verka med hänsyn till att kommunen sedan 1995 är en s k ekokommun. Ett av de övergripande målen för kommunens verksamhet är: "En god livsmiljö och en långsiktigt hållbar utveckling".

En viktig grund i den verksamheten är att beakta de fyra principer som utarbetats av Det naturliga steget och som också är väsentliga i Agenda 21-arbetet. De är:

1. Ämnen från jordskorpan får inte systematiskt öka i naturen.
2. Ämnen från samhällets produktion får inte systematiskt öka i naturen.
3. Det fysiska underlaget för naturens kretslopp och mångfald får inte systematiskt utarmas.
4. Effektiv och rättvis resursomsättning.

Nedan jämförs ovanstående principer med utbyggnaden av Järla sjö och framför allt dess nyckelfrågor avseende miljöpåverkan. Vanligen är det ingen skillnad mellan alternativen A och B. Om det finns någon påtaglig skillnad anges detta.

- *Ämnen från jordskorpan får inte systematiskt öka i naturen*

Nacka kommun har diskuterat kretsloppsanpassade VA-lösningar bl a för att nedbringa fosforspridningen till sjöar och hav. Urinseparering för att tillvarata näringsresursen i avloppsvattnet har diskuterats. Dessa frågor kommer att tas upp i det miljöprogram som kommer att upprättas av exploatören.

Ett minskat oljeberoende är viktigt. För att minska behovet av olja för uppvärmning kommer bebyggelsen att förses med alternativa möjligheter i enlighet med det miljöprogram som kommer att upprättas

- *Ämnen från samhällets produktion får inte systematiskt öka i naturen.*

Befintliga byggnader skall renoveras och återanvändas. Detta gäller i högre grad alternativ B än alternativ A.

Koldioxidutsläpp är ett av de mest svårlösta problemen i dagens samhälle. Koldioxiden kommer främst från uppvärmning och vägtrafik. Utsläpp från uppvärmning kommer att påverkas genom att om möjligt begränsa utnyttjandet av fossila bränslen inom området

Vägtrafiken är förutom utsläppskälla för koldioxid den största lokala utsläppskällan för kväveoxid. Med centrala Nacka inom gångavstånd, ett väl utbyggt cykelvägnät och med bra kollektivtrafikförbindelser med Stockholm ges möjligheter till minskat bilberoende, vilket bidrar till bättre luftmiljö. Motorvärmare kommer att övervägas inom området, vilket ger färre kallstarter.

Kylskåp och andra kylanläggningar har tidigare som standard innehållit freon eller liknande ozonskadliga ämnen. Alla installationer av denna typ kommer i de nya bostäderna att innehålla miljöanpassade köldmedia som inte är ozonskadliga.

Separerat avfall kommer att samlas in inom området.

- *Det fysiska underlaget för naturens kretslopp och mångfald får inte systematiskt utarmas*

Detta villkor handlar bl a om att bevara naturens produktionsförmåga och den biologiska mångfalden.

Bebyggelse inom Järla sjö tar i de båda utbyggnadsalternativen i anspråk begränsade ytor av naturmark, vilket marginellt påverkar den biologiska mångfalden. Merparten av områdets större träd kommer att bevaras och kompletteras med nya träd och ny övrig vegetation. Vattenbalansen inom området kommer att bibehållas om särskilda åtgärder beträffande ledningsgravar mm vidtas. Hänsyn kommer här att tas till de markföroreningar som finns i marken inom området. Ökat markslitage kan bli aktuellt inom delar av området.

- *Effektiv och rättvis resursomsättning*

Det kan vara svårt att relatera detta villkor till en detaljplan. Kanske handlar villkoret mer om livsstil och konsumtion än om markanvändning. Planförslaget innebär att nya lägenheter kommer till. Bebyggelsen kommer att uppföras med energieffektiva och vattensnåla system, vilket ligger i linje med fjärde systemvillkoret. Boende i lägenheter är i regel ytsnålare än andra boendeformer vilket stämmer med detta systemvillkor.

7.2 Hushållning med naturresurser

Kommunens övergripande mål

Mark och vattenområden skall användas för det eller deländamål för vilka de är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Ett övergripande mål för Nacka kommun är att skapa en långsiktigt hållbar utveckling.

Detaljplaner utvecklas så att de styr byggandet och verksamheter mot miljöanpassade lösningar. Drift, underhåll och rivning kretslopps-
anpassas.

Kommunen ska uppmuntra till ekologiskt byggande och ombyggnation. "Intelligenta" hus, med stora möjligheter att reglera energi- och vattenförbrukning individuellt, uppmuntras. Goda möjligheter för hemarbete med modern datateknik byggs in från början.

Nuläge

Inom området finns idag olika verksamheter och befintliga byggnader utnyttjas till stora delar.

Konsekvenserna av utbyggnadsalternativ A och B

Utbyggnadsalternativen innebär att området främst kommer att nyttjas för bostadsändamål men också för verksamheter. Från allmän hushållningssynpunkt är det riktigt att återbruka mark istället för att exploatera parker eller naturmark. Området, som idag står delvis tomt, kommer ånyo att bli välutnyttjat vilket är angeläget med hänsyn till dess centrala läge i stockholmsområdet. Efterfrågan efter bostäder i innerstaden eller närförorter är mycket stor.

Området har mycket goda allmänna kommunikationer i form av bussar och Saltsjöbanan. Behov av biltransporter till arbetsplatser mm blir alltså jämförelsevis litet.

I och med omdaning av området kommer de befintliga verksamheterna, vilka är beroende av låga hyror etc, att ersättas med andra verksamheter eller bostäder. Detta gäller i synnerhet alternativ A eftersom befintliga byggnader rivs i större omfattning. Alternativ B eftersträvar att behålla större delen av nuvarande byggnadsbestånd. I båda alternativen sker utbyggnaden successivt för att på så sätt möjliggöra ett bibehållande av befintliga verksamheter, förutsatt att de är lämpliga i bostadsområdet.

Förslag till åtgärder: Bostadshusen bör planeras med beaktande av de två sista punkterna under kommunens övergripande mål. För övrigt, se rubrikerna Byggskedet samt Miljöprogram.

Nollalternativet

Området kommer även fortsättningsvis vara delvis outnyttjat.

8 Byggskedet samt miljöprogram

Kommunens övergripande mål

Detaljplaner utformas så att de styr byggandet och verksamheter mot miljöanpassade lösningar.

Miljöprogram upprättade av exploatören skall förutom styra plan- och projekteringsarbetet även påverka exploateringen av området.

Konsekvenserna av utbyggnadsalternativ A

De ur miljösynvinkel viktiga arbetsmomenten omfattar:

- Rivning av byggnader
- Sanering av markföroreningar på plats eller borttransport
- Sprängningsarbeten bl a i anslutning till ättiksfabriken inom områdets västra delar.
- Pålning av konstruktioner bl a längs med Järlasjön för kajer.
- Transporter av massor per lastbilar.

Störningar på omgivningen kommer främst att uppstå i samband med sprängningsarbeten, markhantering och transporter per lastbil. Buller och vibrationer kan komma att uppstå i samband med dessa arbeten och påverka Ekudden i första hand. Trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna kan komma att försämrans i anslutning till korsningen Ekuddsvägen-Järlaleden.

Förslag till åtgärder:

- Byggskedet bör planeras så att störningar för nyinflyttade i området och för boende i omgivningen begränsas.
- Arbets- och upplagsområdets bör preciseras.
- Vegetationsområden som ska bevaras liksom områden som avses utnyttjas för dagvatteninfiltration bör anges och skyddas.
- Rivningsarbete bör bedrivas med försiktighet och material sorteras så att material kan återbrukas i den nya miljön. En noggrann inventering av material som kan tas tillvara från befintliga anläggningar och bebyggelse som ska rivs bör utföras. I området finns bl a tegel och byggnadsdetaljer av sten, mm som kan återutnyttjas.
- Berg- och jordmassor bör om möjligt återanvändas inom

planområdet.

- Ett till utbyggnadsalternativet anpassat miljöprogram kommer att tas fram under det fortsatta planarbetet.

Byggskedet beräknas pågå under en femårsperiod med utbyggnader i etapper.

Byggskedet beräknas pågå under en femårsperiod med utbyggnader i etapper.

Konsekvenserna av utbyggnadsalternativ B

Se alternativ A ovan. I alternativ B utförs pålningsarbeten av större omfattning i anslutning till Järlasjön än i alternativ A. Rivningsarbeten och schaktning i samband med grundläggning av nya byggnader blir i alternativ B i mindre omfattning jämfört med alternativ A.

Förslag till åtgärder: Se alternativ A ovan.

Nollalternativet

Konsekvenser: Inga arbeten utförs.

9. Källor

"Nacka översiktsplan 1991", del 1

"Miljöprogram för Nacka kommun år 1997-2000", remiss 30 augusti 1991, reviderad 1997-01-21

"Metod för miljökonsekvensbeskrivningar i Nacka", november 1994

"Järla industriområde, kulturhistorisk utredning 1988", Antikvariska konsultbyrån

"Grönstrukturen i Stockholmsregionen", Regionplane- och trafikkontoret, 1996

"SP Samhällsplanering AB, Saltsjö Järla, Markförhållanden" upprättad av VBB Viak, daterad 1997-02-28

NACKA KOMMUN
Miljö & Stadsbyggnad
Nils-Olof Persson
08-718 92 57

1998-01-14
KFKS 96/179 214
Projekt 9166

LAGAKRAFTBEVIS

datum 1999-02-12

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 18 november 1998

Kommunstyrelsen i Nacka kommun

Wivica Palmmer

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Sicklaön 145:1 mfl, JÄRLA SJÖ, Nacka kommun
Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i januari 1998 och justerad i april 1998

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande i frågor som rör fastighetsbildning, va-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Beslut om samrådsremiss ON	september 1997
Samrådsremiss	oktober-december 1997
Beslut om utställning	januari 1998
Utställning	februari 1998
Områdesnämndens godkännande	april 1998
KF:s antagande	juni 1998
Laga kraft	

Utbyggnaden kommer att ske i etapper.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år från den tidpunkt planen vinner laga kraft.

4 H

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Nacka kommun skall vara huvudman och svara för driften av allmänna platser och allmänna vatten- och avloppsledningar.

Exploatören svarar för tillkomsten av anläggningar samt all bebyggelse på kvartermark.

Genomförandeorganisation

Exploaterings- och avtalsfrågor handläggs inom kommunen av Miljö & Stadsbyggnad.

Kommunen svarar även för utbyggnaden av allmänna anläggningar.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka.

Ansökan om bygglov inlämnas till områdesnämnden Sicklaön i Nacka. Samråd i bygglovfrågor sker med Miljö & Stadsbyggnad.

Nybyggnadskarta beställs från Miljö & Stadsbyggnad, Lantmäterienheten

Nacka Energi svarar för elnätet inom området.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och exploatören. Avtalet reglerar utbyggnad, ansvarsfördelning, markförvärv, servitut, kostnader för anläggningar inom och i direkt anslutning till planområdet, exploateringsavgifter, överenskommelse om vegetation, utformning av skyddsstängsel, förmedling av bostäder m. m. Avtalet skall godkännas av parterna före antagande av detaljplanen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

Planområdet ägs huvudsakligen av Nacka Industrielokaler HB. Nacka Industrielokaler HB ägs till lika delar av Oskarsborg AB och Peab Öst AB. Ägarnas ambition är att området skall ägas av långsiktiga förvaltare.

Fastighetsbildning

Inriktningen är att området skall ha olika ägande på bostäder respektive lokaler. Detta i kombination med att bostäder kommer drivas i bostadsrättsform gör att det rimligen behöver bildas 10-15 fastigheter av planområdet. Naturliga avgränsningar typ sammanhängande byggnader och gårdsbildningar skall eftersträvas.

44 JH

Gemensamhetsanläggningar

Alla blivande fastigheter skall ha del i alla gemensamhetsanläggningar som redovisas i detaljplanen. För alla fastigheter bedöms anläggningarna vara av väsentlig betydelse och fördelarna av anläggningarna överväga kostnaderna och eventuella olägenheter. Det förutsätts att samfällighetsförening bildas för förvaltning av anläggningssamfälligheterna.

Vissa gemensamhetsanläggningar t.ex. strandzonen, genomgående gång- och cykelstråk samt torget bör även vara tillgängliga för allmänheten. För att säkra detta avses ett nyttjanderättsavtal tecknas mellan exploatören och kommunen. Detta avtal avses överföras på den blivande samfällighetsföreningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Genomförandefrågor och ekonomiska frågor avses regleras i kommande exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

Kostnader för anläggningar som erfordras för områdets utbyggnad avses belasta exploateringen.

TEKNISKA FRÅGOR

Området förutsätts anslutas till det kommunala va-nätet. Ambitionen med bl a. energiförsörjningen är att nyttja flexibla, kostnadseffektiva och miljövänliga lösningar. Bostäderna får förmodligen vattenburet värmesystem vilket underlättar omställningen mellan olika energislag i framtiden.

Målsättningen för bebyggelsen är att den skall vara framsynt, byggd av sunda beprövade material, energisnål och sträva mot hushållning av ändliga resurser.

Dagvattnet skall omhändertas lokalt.

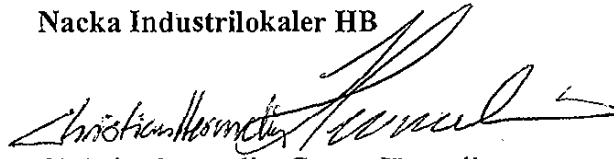
Området skall ha källsortering och kompostering av hushållsavfall skall möjliggöras. Snålspolande toaletter och övrig vattensnål VVS-teknik kommer att användas.

Området kommer byggas ut i den takt som efterfrågan på bostäder och lokaler ger. Något förenklat kommer utbyggnaden starta i öster och sträva mot väst.

Miljö & Stadsbyggnad
Plan och exploatering


Paul Ahlkvist

Nacka Industrilokaler HB


Christian Hermelin Gustav Hermelin

Antagen av kommunfullmäktige
1998-10-19 § 186


Viveca Bremmer

Laga kraft 1998-11-18


Viveca Bremmer