



Nacka KLM

Akt nr:

0182K-2001/19

2001 / 19

KARTAN PLAN

AO



REGERINGEN

Miljödepartementet

NACKA KOMMUN	
Ärend: KFKS	
2000-11-17	
Datertag 118/1996	Darijplanbeteckn. 214

Regeringsbeslut 15

2000-10-26

M2000/1853/Hs/P

Nacka kommun

131 81 NACKA

103

DP 256

”—” Text ej tillgänglig med anledning av GDPR. För information kontakta registrator.plan@nacka.se

Överklagande i fråga om detaljplan för Norra Skogalund i Nacka kommun

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandena.

Ärendet

Kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutade enligt protokoll den 22 - 23 november 1999 att anta detaljplan för Norra Skogalund i kommunen.

Sedan beslutet överklagats fattade Länsstyrelsen i Stockholms län den 16 mars 2000 det beslut som framgår av *bilagan*.

Christina och Gösta Pellbäck, Dorit Myrin, Gunilla Stare och Magnus Rundgren, Håkan Norrbo, Rita Irmeli och Claes Grinndal, Gun Britt Thornström och Bengt Källberg, Susanne och Tim Wood, Sverre Johnson, Malin och Johnny Jergander samt Einar Robert Wergeland har överklagat länsstyrelsens beslut. Christina och Gösta Pellbäck anför bl.a. följande. De anser inte att bristen på bostäder i Stockholmsområdet är skäl nog att försämra miljön i Skogalund. De har på ett konstruktivt sätt försökt förmå kommunen att förändra exploateringen så att den bättre ansluter till befintlig bebyggelse. Kommunen har allvarligt brustit i kravet på meningsfullt samråd och beaktande av enskilda intressen. Vägsystemet i Skogalund är av mycket låg standard. Att koppla på ytterligare trafik och öppna upp för genomfartstrafik är helt oacceptabelt från såväl miljömässiga som trafiktekniska utgångspunkter. Detaljplanen strider mot intentionerna i översiktsplanen och ett minimikrav är att de planerade byggnaderna mot Skogsstigen ges karaktären av radhus eller kedjehus för att de skall smälta in i miljön. Dorit Myrin, Gunilla Stare och Magnus Rundgren, Håkan Norrbo, Rita Irmeli och Claes Grinndal, Gun Britt Thornström och Bengt Källberg, Susanne och Tim Wood, Sverre Johnson, Malin och Johnny Jergander samt Einar Robert Wergeland vidhåller sina i länsstyrelsens beslut redovisade invändningar och fram-

Postadress
103 33 STOCKHOLM

Telefonväxel
08-405 10 00

E-post: registrator@environment.ministry.se
X400: S=Registrator; O=Environment; P=Ministry; A=SIL; C=SE

Besöksadress
Tegelbacken 2

Telefax
08-24 16 29

Telax
134 99 MINEN S

håller särskilt att de finner placeringen av hyreshus i villaområdet onaturlig och att de anser att placeringen orsakar skada på boendemiljön och därmed på deras fastigheters marknadsvärde. De anser att kommunen inte gjort en rimlig avvägning mellan enskilda och allmänna intressen och att varken husens eller den omgivande tomtmarkens storlek kan anses ansluta till det befintliga villaområdet. De finner det oacceptabelt att "--" och "--" överklaganden har avvisats och ifrågasätter länsstyrelsens beslut att avslå "--" begäran om att muntligen få framlägga sina synpunkter. De anför också att detaljplanen inte bör bli gällande innan kommunen eller exploatören åtagit sig att ersätta dem för värdeminskningen som deras fastigheter drabbas av.

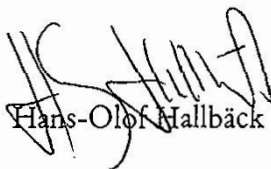
Skälen för regeringens beslut

Regeringen finner att vad klagandena anført inte utgör skäl att ändra länsstyrelsens beslut att avvisa överklagandet av "--" och "--".
Överklagandena bör därför avslås i den delen.

Regeringen finner vidare att detaljplanen inte kan anses medföra sådana olägenheter för klagandena att planen av det skälet inte kan godtas. Vad klagandena anført om trafikförhållandena i området eller deras invändningar i övrigt utgör inte heller skäl att ändra länsstyrelsens beslut.
Överklagandena bör därför avslås även i övriga delar.

På regeringens vägnar


Kjell Larsson


Hans-Olof Hallbäck

Kopia till

Boverket

länsstyrelsen (handlingar återsänds)

--", Skogsstigen 20, 131 42 NACKA

--", Skogsstigen 1, 131 42 NACKA

--"och "--", Skogsstigen 3, 131 42 NACKA "--", Skogsstigen 5, 131 42 NACKA

--" och "--", Skogsstigen 9, 131 42 NACKA

--" och "--", Skogsstigen 9,

131 42 NACKA

--"och "--", Skogsstigen 11, 131 42 NACKA

--", Skogsstigen 13 A, 131 42 NACKA

--"och "--", Skogsstigen 13 B, 131 42 NACKA

--", Skogsstigen 15, 131 42 NACKA



Sändlista

Överklagande av beslut att anta detaljplan för Norra Skogalund i Nacka kommun

BESLUT

Yrkandet från "--" m.fl. om att en ny detaljplan för Norra Skogalund skall upprättas föranleder inte någon åtgärd från Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen avvisar överklagandet från "--" och "--".

Länsstyrelsen avslår yrkandet från "--" m.fl. om rätt att också muntligen få lägga fram sin sak inför Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen avslår i övrigt överklagandena och fastställer enligt 13 kap. 8 § första stycket plan- och bygglagen beslutet att anta detaljplanen.

BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Nacka kommun antog den 15 mars 1999, § 66, ett förslag till detaljplan för Norra Skogalund. Kommunfullmäktiges beslut överklagades till Länsstyrelsen som den 8 september 1999 upphävde beslutet på grund av formella brister i handläggningen. Bristerna bestod bl.a. i att en planbestämmelse i det utställda detaljplaneförslaget som angav att byggnaderna skulle utföras som fyrfamiljstvillor inte fanns med i den antagna detaljplanen. Länsstyrelsen prövade dock inte detaljplanens sakliga innehåll.

Kommunfullmäktige antog genom beslut den 22 och 23 november 1999, § 258, ånyo förslaget till detaljplan för Norra Skogalund. I den nu antagna detaljplanen finns planbestämmelsen om att byggnaderna skall utföras som fyrfamiljstvillor med. Av beslutet framgår vidare att en justering i genomförandebeskrivningen skett för att förtydliga genomförandet av en bullervall och ett plank samt en justering av plangränsen i den sydöstra delen mot Skogsstigens anslutning till Ektorps skola, för att där lämna ett större väg-område. Syftet med detaljplanen är enligt planbeskrivningen att ge möjlighet att uppföra bostäder i form av småskalig flerbostadsbebyggelse längs en lokalgata. Planområdet omfattar en areal av cirka 78 ha och är inte tidigare



planlagt. Området ligger mellan villaområdet Skogalund och Värmdöleden och utgörs av en obebyggd bergsplatå. Angränsande områden är Ektorps i öster och Skogalundsklippan i väster. Det aktuella planförslaget innebär att en del av det obebyggda området söder om Värmdöleden får bebyggas med bostäder inom fyra avgränsade områden. Övrig del av planområdet skall utgöra natur. Den totala byggnadsarea som tillåts uppgår till 4100 m². Byggnaderna får ha högst två våningar. Dock får på hälften av de hus som uppförs även en ateljévåning på högst 30 m² byggas. Enligt en bestämmelse skall grundläggningen av husen ske på plintar.

Beslutet att anta förslaget till detaljplan har överklagats av "--" och "--" (Sicklaön 180:2) och i gemensam skrivelse av "--" (Sicklaön 43:1), "--" och "--" (Sicklaön 43:2), "--" (Sicklaön 43: 3), "--" och C"--" (Sicklaön 43:4), "--" och "--" (Sicklaön 43:5), "--" och "--" (Sicklaön 43:11), "--" (Sicklaön 4 10), "--" och "--" (Sicklaön 43:7) samt "--"

(Sicklaön 43:8).

Till stöd för överklagandena har i huvudsak anförts följande.

"--" och "--" Kommunfullmäktiges senaste antagande-beslut har fattats utan ny utställning av planförslaget. Huvudinvändningarna mot aktuell detaljplan är fortfarande dels bristerna i kommunens hantering av medborgarinflytandet, dels den förutsatta trafiktekniska lösningen. I förstnämnda avseendet manifesterar kommunen sin ytterligare åsikt genom att inte på nytt ställa ut förslaget och försöka konstruera en plan som på en bra och fast grund. Skvaltans under mellantiden tagit fastare former. Detta i sin tur accentuerar ytterligare deras kritik av den trafiktekniska lösningen och medför ytterligare risker. Skogalund blir föremål för "smittrafik" bl.a. till och från Skvaltans. Från att

de tidigare såg vissa förutsättningar för viss exploatering av Norra Skogalund motsätter de sig nu varje form av exploatering av området så länge kommunen framhåller att i stort sett bibehålla en exploatering som fast-slagits långt innan samråd och utställning skett och långt innan den nya

miljökonsekvensbeskrivningen och andra till ärendet hörande utredningar framstår som beställningsverk för att motera

planlösning. Trafiklösningen ligger också kvar i Skogalund och bygghet. Inte minst kommer de som bor vid Skogsgstigen att drabbas av omfattande



miljöstörningar genom att denna väg får en anslutning till på- och avfartsramperna till Värmdöleden. Skogalunds vägnät har en mycket låg standard men kommer att utsättas för omfattande smittrafik. De motsätter sig bestämt den trafiktekniska lösningen som förutsatts i detaljplanen. Det enda tänkbara är en separat lösning för den tillkommande bebyggelsen. Kommunen har inte prövat detta förslag på ett seriöst sätt. Enligt översiktsplanen skall en exploatering av Norra Skogalund ske med byggnader som ansluter till nuvarande bebyggelse. De byggnader som redovisas i anslutning till detaljplanen uppfyller inte dessa krav. Att uppföra tvåvåningshus på plintar med i vissa lägen ett rum på tredje våningen avviker alltför mycket från den nuvarande bebyggelsen. Särskilt störande kommer detta att uppfattas från deras fastighet och fastigheter i nära anslutning till Skogsstigen. Förutom karaktären på byggnaderna kommer en besvärande insyn att skapas från fastigheterna. Kommunen har uppenbarligen inte levt upp till de skärpta reglerna i 2 kap. 2 § plan- och bygglagen och den numer gällande miljöbalken.

"--"m.fl.: De anför att kommunen inte har tagit hänsyn till deras enskilda intressen, kommunen har inte gjort en rimlig avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Genom detaljplanen ges möjlighet att uppföra 17 hyreshus, värmecentral och omfattande anläggning av vägar och parkeringsplatser på ett litet område inom ett gammalt harmoniskt framvuxet villaområde med relativt stora tomter och god avskildhet mellan husen. Alla de tilltänkta husen skall uppföras i en enda, för området totalt främmande, enhetsstil. Husen ställs på styltor med bottenplattan i många fall uppåt en våning över marken åt det hållet som vetter mot deras fastigheter och många hus uppförs i tre våningar. Från deras håll är alltså husen i praktiken 3-4 våningshus. I 1990 års översiktsplan angavs planer på 50 lägenheter, den nu föreslagna exploateringen avser 68 lägenheter, d.v.s. en ökning med nästan 40 %. De yrkar ånyo rätt för ägarna till Sicklaön 43:5, "--" och "--", att överklaga. De ber även att inför rättsenheten muntligen få framföra sin talan. I den tidigare besvärinlagan har de i huvudsak anförde följande. Beslutet att anta detaljplanen för Norra Skogalund bör upphävas vad avser området norr och nordväst om deras fastigheter. Grönområdet som angränsar deras fastigheter förvandlas genom planförslaget till ett hårt exploaterat hyreshusområde och medför stora försämringar i boendemiljön. Fastigheternas värde kommer att minska med 20 - 25 % eller med ett sammanlagt belopp på 4 miljoner kronor. Om grönområdet hade varit utlagt i en detaljplan med återstående genomförandetid skulle full ersättning varit möjlig. Då så nu inte är fallet måste i stället en ny detaljplan upprättas så att de ekonomiska och miljömässiga verkningarna för grannfastigheterna blir rimliga. I annat fall har inte en riktig avvägning mellan enskilda och allmänna intressen skett. Klagandena har också tidigare anförde att detaljplanen kan innebära störande insyn.



MOTIVERING

Allmänt

När ett överklagande av ett beslut att anta en detaljplan prövas skall Länsstyrelsen enligt 13 kap. 8 § plan- och bygglagen (1987:10), PBL, antingen fastställa eller upphäva beslutet i dess helhet. Om kommunen har medgett det får dock beslutet upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt. Utan kommunens medgivande får endast ändringar av ringa betydelse göras.

En detaljplan antas av kommunfullmäktige, 5 kap. 29 § PBL. *Länsstyrelsen är mot nämnda bakgrund förhindrad att ta ställning till det yrkande som Myrin m.fl. framställt om att en ny detaljplan för Norra Skogalund skall upprättas. Yrkandet föranleder inte någon åtgärd från Länsstyrelsens sida.*

Rätt att överklaga ett beslut om antagande av en detaljplan har, enligt 13 kap. 5 § första stycket PBL, endast den som senast under utställningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte har blivit tillgodosedda. *"--" och "--"har, såvitt framgår av handlingarna, inte avhörts skriftligt i planärendet före eller under utställningstiden. Deras överklagande skall därför avvisas.*

"--" m.fl. har anfört att de önskar lägga fram sin sak muntligt inför Länsstyrelsen. Av 14 § förvaltningslagen (1986:223) framgår att om en klande eller annan part önskar lämna uppgifter muntligt i ett ärende som avser myndighetsutövning mot någon enskild, skall han få tillfälle till det, om det kan ske med hänsyn till arbetets behöriga gång. Bestämmelsen innebär ingen självklar rätt att också muntligen få lägga fram de uppgifter som skriftligen tidigare insänts till myndigheten, såsom vid en process vid de allmänna domstolarna där omedelbarhetsprincipen innebär att en dom endast får grundas på vad som förekommit vid domstolsförhandlingen.

Handläggningen vid Länsstyrelsen är i princip skriftlig och det beslut som Länsstyrelsen fattar grundas endast på de handlingar som vid beslutstillfället finns i ärendet. *Ärendet har tidigare varit föremål för Länsstyrelsens prövning och "--" m.fl. gavs då tillfälle att lägga fram sin sak också muntligen och Länsstyrelsen finner inte skäl att också nu ge "--"m.fl. tillfälle att återigen lägga fram sin sak också muntligen varför deras begäran om detta avslås.*

Genom detaljplan sker en prövning av markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning, 5 kap. 1 § PBL. Planlägg-



ning skall, med beaktande av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar. Även en från social synpunkt god livsmiljö, goda miljöförhållanden i övrigt samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten och med energi och råvaror skall främjas, 2 kap. 2 § PBL. Bebyggelse skall lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till 1. de boendes och övrigas hälsa, 2. jord-, berg- och vattenförhållandena, 3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice, 4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, 2 kap. 3 § PBL.

En grundläggande princip i plan- och bygglagstiftningen är att kommunen själv inom vida ramar får avgöra hur marken skall användas och hur miljön skall utformas i den egna kommunen. Av 1 kap. 2 § PBL framgår att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Stor vikt skall därför tillmätas de lämplighetsbedömningar som görs av kommunen. Praxis på området begränsar Länsstyrelsens möjlighet att ingripa till fall då kommunen gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda och/eller allmänna intressen eller då kommunen förfarit felaktigt vid handläggningen av planärendet.

Länsstyrelsens bedömning

Klagandena har gjort gällande att detaljplanen strider mot översiktsplanen för Nacka kommun både vad gäller antalet bostäder inom området och vad gäller bostädernas utformning. En översiktsplan skall enligt 1 kap. 3 § PBL ge vägledning för beslut om användningen av mark- och vattenområden samt om hur den byggda miljön skall utvecklas och bevaras. Av bestämmelsen framgår också att en översiktsplan inte är bindande för myndigheter och enskilda. Av gällande översiktsplan för Nacka kommun framgår att kommunen anser att det aktuella området i Skogalund bör detaljplanläggas för en utbyggnad med bostäder. I planen anges också att en tillkommande bebyggelse skall ha en skala som ansluter till omgivande villaområde. På en till planen hörande karta är angivet att 50 nya lägenheter kan komma att uppföras inom området. Länsstyrelsen finner att klagandenas påpekanden om att detaljplanen i vissa konkreta hänseenden skulle strida mot översiktsplanen mot bakgrund av 1 kap. 3 § PBL inte kan utgöra skäl att upphäva detaljplanen.

Kommunens handläggning av detaljplaneärendet skall enligt klagandena ha varit felaktigt, förslaget borde ha ställts ut yttreligare en gång och samrådet borde ha varit mer omfattande. Bestämmelser om förfarandet vid upp-



rättande av detaljplaner finns i 5 kap. PBL. Av dessa bestämmelser framgår bl.a. att kommunen under framtagandet av en detaljplan har en viss skyldighet att samråda med andra myndigheter och berörda, 5 kap 20 § PBL. Resultatet av samrådet skall presenteras i en samrådsredogörelse, 5 kap. 21 § PBL. Förslaget till detaljplan skall också ställas ut och allmänheten skall då informeras om att förslaget är utställt, 5 kap. 23-25 §§ PBL. Under utställningstiden har den som vill möjlighet att lämna synpunkter på förslaget, 5 kap. 23 § PBL. Synpunkter som framförts och förslag som kommunen har med anledning av dessa skall kommunen presentera i ett utlåtande, 5 kap. 27 § PBL. Om kommunen ändrar sitt förslag till detaljplan väsentligt efter utställningstiden skall en ny utställning ske, 5 kap. 27 § PBL. Länsstyrelsen finner efter en genomgång av handlingarna i ärendet att kommunen genomfört lagstadgat samråd och bemött de synpunkter som framförts i en samrådsredogörelse. Kommunen har också ställt ut sitt förslag till detaljplan och fullgjort de formella skyldigheter som ålegat kommunen i samband härmed. Efter att Länsstyrelsen tidigare upphävt kommunens beslut att anta en detaljplan för området antog kommunen genom beslut den 22 och 23 november 1999, § 258, ånyo förslaget till detaljplan för Norra Skogalund. Kommunen hade vid detta senare tillfälle åtgärdat den brist i den tidigare detaljplanen som utgjorde skäl för Länsstyrelsen att upphäva kommunens första beslut att anta en detaljplan för området. I den nu antagna detaljplanen finns planbestämmelsen om att byggnaderna skall utföras som fyrafamiljsvillor med. Av beslutet framgår vidare att en justering i genomförandebeskrivningen skett för att förtydliga genomförandet av en bullervall och ett plank samt en justering av plangränsen i den sydöstra delen mot Skogstogens anslutning till Ektorps skola, för att där lämna ett större vägområde. Länsstyrelsen finner att den förändring som Nacka kommun gjort i förslaget till detaljplan, efter Länsstyrelsens beslut att upphäva kommunens tidigare beslut att anta förslaget, inte är en sådan väsentlig förändring att det funnits skäl att ställa ut förslaget ytterligare en gång. *Länsstyrelsen finner att kommunens handläggning av ärendet inte har varit felaktig.*

Den miljökonsekvensbeskrivning som fogats till detaljplanen framstår enligt klagandena tillsammans med annan tillhörande utredning som beställningsverk för att motivera den planlösning kommunen för länge sedan kommit överens med byggherren om. Om en detaljplan medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, 5 kap. 18 § PBL. Miljökonsekvensbeskrivningen skall möjliggöra en samlad bedömning av en planerad anläggnings, verksamhets eller åtgärds inverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark och vatten och andra resurser. Det ankommer på kommunen att se till att en MKB upprättas. Länsstyrelsen kan



efter granskning av miljökonsekvensbeskrivningen konstatera att kommunen inte förväntar att det uppstår någon betydande negativ miljöpåverkan i den mening som nyss angetts. Kommunen har emellertid tidigare antagit interna regler om att en MKB alltid skall upprättas vid framtagande av en detaljplan. Länsstyrelsen finner efter en genomgång av MKB:n inte skäl att ifrågasätta dess saklighet. *Länsstyrelsen finner att det inte finns någon brist i miljökonsekvensbeskrivningen som utgör skäl att upphäva detaljplanen. Länsstyrelsen har vid granskning av kommunens handläggning av ärendet inte funnit skäl att ifrågasätta övrig utredning i ärendet.*

Klagandena har vidare anfört att den planerade byggnationen inte har anpassats till befintlig byggnation och att det kommer att införas en främmande byggstil i området. Av 3 kap. 1 § PBL framgår att byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. De skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan. Bestämmelsen innebär inte att det bästa tänkbara alternativet måste väljas utan att den valda placeringen och utformningen på objektiva kriterier kan anses lämplig. Av översiktplanen framgår att tillkommande bebyggelse skall ha en skala som ansluter till omgivande villaområde. Skogalund består av cirka 230 fastigheter, mestadels villabebyggelse. Bebyggelsen har tillkommit under olika tidsperioder och inom området finns en mängd hustyper med olika utformning, färgsättning m.m. När nu ett så stort antal bostäder, i förhållande till befintlig bebyggelse, tillkommer som genom den antagna planen är det ofrånkomligt att det innebär ett påtagligt inslag i stadsbilden. Länsstyrelsen kan emellertid konstatera att utformning och färgsättning på den tillkommande bebyggelsen har valts med ambitionen att den tillkommande bebyggelsen i möjligast mån skall anpassas till befintlig bebyggelse. Av planbeskrivningen framgår att byggnadernas storlek och deras inbördes avstånd är avsett att direkt avspegla befintlig bebyggelse. Länsstyrelsen finner för sin del att den antagna detaljplanen innehåller sådana regleringar av bebyggelsens placering och utformning att en anpassning till befintlig bebyggelse kan ske vid bygglovsprövningen.

Klagandena har anfört att den byggnation som detaljplanen medges samt den trafik som alstras genom byggnationen och anslutningen till Värmdöleden kommer att medföra betydande olägenheter. Andra olägenheter som förväntas uppstå till följd av byggnationen är ökad insyn, det visuella intryck som byggnationen kommer att ge samt att ett tidigare grönområde förvandlas till ett hårt exploaterat hyreshusområde. Av 3 kap. 2 § PBL framgår att byggnader skall placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt



medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen. Länsstyrelsen, som funnit att den valda placering och utformningen av den tillkommande bebyggelse i tillräcklig mån anpassats till befintlig bebyggelse, konstaterar att det kan vara naturligt att uppfatta en tillkommande byggnation i närområdet av den omfattning som här är i fråga som en olägenhet. Byggnationen kommer att medföra konsekvenser som kan uppfattas som negativa av intillboende. Länsstyrelsen konstaterar att den tillkommande bebyggelsen som närmast kan komma cirka 30 - 40 meter från de byggnader som ligger närmast planområdet. Det kommer att föreligga en höjdskillnad om 6 - 8 meter mellan den nivå på vilken klagandenas och den tillkommande bebyggelsen är uppförda, skillnaderna i nivå mellan byggnaderna blir med hänsyn till att den tillkommande bebyggelsen skall uppföras på plintar ännu större. Av planbeskrivningen framgår att en inmätning av träd skett och att målet är att placera bebyggelsen så att befintlig vegetation i så hög grad som möjligt kan bevaras. Zonen närmast befintlig bebyggelse i söder utpekas som särskilt värdefull. Länsstyrelsen kan mot denna bakgrund inte finna att den tillkommande bebyggelsen medför en sådan omfattande insyn som kan anses vara en betydande olägenhet. Grönområdet kommer delvis att försvinna, i detaljplanen finns dock bevarandebestämmelser medtagna som syftar till att tillse att den natur som inte kommer att bebyggas bevaras. Länsstyrelsen kan inte finna att den förlust av delar av det intilliggande grönområdet som klagande gör kan anses som en betydande olägenhet. Länsstyrelsen kan vidare konstatera att kommunen, i syfte att minska belastningen på det lokala trafiknätet i Skogalund, planerat en ny anslutning mellan Skogsstigen och Sluttningsvägen. Trafiken till och från det nya bostadsområdet skall enligt kommunens planer gå via Skogsstigen, Sluttningsvägen och Per Hallströms väg. Av antagandehandlingarna framgår också att kommunen planerar ytterligare trafikregleringar, som inte omfattas av detaljplanen, i syfte att minimera de negativa konsekvenserna av den trafikökning som detaljplanen ofrånkomligen medför. Länsstyrelsen finner att kommunen genom denna planering kan åstadkomma en trafikreglering som medför att de olägenheter som den tillkommande trafiken kan medföra inte blir så betydande att de utgör skäl att upphäva detaljplanen. *Länsstyrelsen finner sammanfattningsvis att de olägenheter som ofrånkomligen uppstår för klagandena inte är så betydande att de utgör skäl att upphäva planen. Detaljplanen medger också att bygglovsgivningen kan ske på sådant sätt att de olägenheter som klagande befarar i form av ett störande utseende och störande insyn kan begränsas.*

Som tidigare nämnts begränsar praxis på området Länsstyrelsens möjlighet att ingripa till fall då kommunen gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda och/eller allmänna intressen eller då kommunen förfarit felaktigt vid handläggningen av planärendet. Vid genomgången av klagan-



denas skäl har Länsstyrelsen funnit att kommunens handläggning inte innehållit några felaktigheter. Länsstyrelsen har vidare funnit att klagandenas övriga skäl inte har sådan tyngd att de utgör skäl att upphäva detaljplanen. Att den planerade byggnationen kommer att medföra vissa nackdelar för klagandena är dock klart. Den kommer visuellt att vara påtaglig. Den kommer också att medföra viss ökning av trafiken inom området. Möjligheterna att använda området för rekreation minskar något. Den planerade byggnationen kommer emellertid också att medföra fördelar som berör både enskilda och samhället i stort. Genom detaljplanen skapas förutsättningar att bygga närmare 70 bostäder. Detta tillskott av bostäder är naturligtvis mycket viktigt för dem som kommer att utnyttja dem men innebär också fördelar för såväl Stockholms län som Nacka kommun eftersom ett stort antal människor härigenom ges tillfälle att bo och verka i regionen.

Sammanfattningsvis anser Länsstyrelsen att behovet av och fördelarna med de tillkommande bostäderna är så stora att de uppväger de nackdelar som byggnationen medför för klagandena att antagandebeslutet därför skall fastställas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Detta beslut kan överklagas hos regeringen (Miljödepartementet), se bilaga.

Nils Strehlenert

Åke Drevenius



LÄNSSTYRELSEN I
STOCKHOLMS LÄN

Juridiska enheten
Åke Drevenius

Datum
16.3.2000

Beteckning
1941-00-2011
1941-00-2020

1 (2)

SÄNDLISTA :

"--" och "--" Skogsstigen 20
131 42 Nacka

"--"
Skogsstigen 1
131 42 Nacka

"--" och "--" Skogsstigen 3
131 42 Nacka

"--"
Skogsstigen 5
131 42 Nacka

"--" och "--" Skogsstigen 7
131 42 Nacka

"--" och "--" Skogsstigen 9
131 42 Nacka

"--" och "--"
Skogsstigen 11
131 42 Nacka

"--"
Skogsstigen 13 A
131 42 Nacka

Postadress
Box 22067
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress
Juridiska enheten
Hantverkargatan 29

Telefon
08 - 785 40 00 (växel)
08 - 785 40 12 (direkt)

Telefax
08 - 785 40 01 (reception)
08 - 785 46 15 (direkt)

Postgirokonto
3 51 72 - 6



LÄNSSTYRELSEN I
STOCKHOLMS LÄN

Juridiska enheten
Åke Drevenius

Datum
16.3.2000

Beteckning
1941-00-2011
1941-00-2020

"--" och "--" Skogsstigen 13

B
131 42 Nacka

"--" Skogsstigen 15

131 42 Nacka

Nacka kommun
 Kommunfullmäktige

Vårmand:	
1999 -12- 23	
§ 258	Diarialnr
	Diarialplanbeteckn.

Sammanträdesprotokoll **DP 256**

Sammanträdesdatum
 1999-11-22 - 11-23

NACKA KOMMUN
 MILJÖ & STADSBYGGNAD
 1999 -12- 23

INKOM LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN Planerheten
1999 -12- 13
1433-99-58385
1933-99-19384
1934-98-38700

Detaljplan för Norra Skogalund

Beslut

Kommunfullmäktige antar den föreslagna detaljplanen för Norra Skogalund.

Ärendet

Kommunfullmäktige antog den 15 mars 1999 detaljplan för Norra Skogalund upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i augusti och justerad i november 1998.

Med anledning av att en bestämmelse om att bebyggelsen skulle utgöras av fyrfamiljsvillor togs bort efter utställningen har länsstyrelsen upphävt detaljplanen. Länsstyrelsen ansåg att "Den ändring som skett efter utställningen är sådan att den får anses vara till nackdel för de klagande", och att planen därmed inte längre reglerade bebyggelsens skala tillräckligt långtgående.

Det utställda förslaget, med bestämmelsen om fyrfamiljsvillor, antas med en justering i genomförandebeskrivningen för att förtydliga genomförandet av bullervall och plank (sista meningen under rubriken avtal på sidan 2) samt med en justering av plangränsen i den sydöstra delen mot Skogsstigens anslutning till Ektorps skola, för att lämna ett större vägområde.

Handlingar i ärendet

KS utdrag § 220/1999	Bil 129/a
ONS utdrag § 195/1999	Bil 129/b
M&S tjänsteskrivelse den 22 september 1999	Bil 129/c
M&S utlåtande	Bil 129/d

Ärendets tidigare behandling

Kommunstyrelsen hade den 1 november 1999, § 220, beslutat föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen för Norra Skogalund.

Yrkanden

Under diskussion i ärendet yrkade Gunilla Lennmarker, med instämmande av Kaj Nyman, bifall till kommunstyrelsens förslag.

Kerstin Nöre yrkade avslag på kommunstyrelsens förslag.

Beslutsgång

Med avslag på Nöres yrkande beslutade kommunfullmäktige i enlighet med Lennmarkers yrkande.

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 21.12.1999
Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.
<i>Carin Aronsson</i>
<i>Kaj Nyman</i>

Justerandes sign

[Signature]

Utdragsbestyrkande

§ 258 forts.

Reservation:

Kerstin Nöre reserverade sig mot beslutet enligt följande.

"Att bygga bostäder i bullerstört område intill motorvägen är olämpligt. Möjli-
gen kan det komma ifråga för studentlägenheter eller motsvarande, med lägre ex-
ploatering. Området behövs som naturmark för närboende. Det behövs också för
att avskärma från buller och avgaser. Förslaget har rönt kritik från närboende i
flera avseenden, vilka inte nämvärt beaktats."

LAGAKRAFTBEVIS

datum 2000-12-01

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 26 oktober 2000

/G. Brummer

Justerandes sign

[Signature]

Utdragsbestyrkande

14 (60)

[Signature]

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Norra Skogalund, Nacka kommun.

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i augusti 1998 och justerad i september 1999.

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta med bestämmelser

Till förslaget hör även:

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet består av den obebyggda delen av bergsplatån mellan villaområdet Skogalund i söder och Värmdöleden i norr.

Ektorp i öster och Skogalundsklippan i väster är angränsande områden.

Syftet med planläggningen är att ge möjlighet att uppföra bostäder i form av småskalig flerbostadsbebyggelse.

Planförslaget reglerar bebyggelsens omfattning och utformning, erforderliga friytor samt utrymme för angöring och parkering. Planförslaget redovisar också tillfartsväg från Sluttningsvägen via Skogsstigen.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget vid Skogsstigen i Norra Skogalund. Det avgränsas i norr av Värmdöleden, i söder och öster av Skogsstigen och den befintliga villabebyggelsen norr om Skogsstigen.

Areal

Markarealen inom fastigheten Sicklaön 42:1 är 78 ha.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Nacka Mark Exploatering KB.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktliga planer

I Nacka översiktsplan 1991 sägs att området bör detaljplanläggas för utbyggnad av bostäder i en skala som ansluter till omgivande villaområde. Störningar från Värmdöleden och tillfartsförhållandena måste särskilt studeras. Översiktlig radonundersökning bör genomföras innan planläggning påbörjas.

Gällande planer

Planområdet är idag planlöst, intill 50 m från Värmdöleden gäller byggnadsförbud enligt Väglagen. För villaområdet söder om planområdet gäller byggnadsplan 3, för området kring vattentornet öster om planområdet gäller stadsplan 65 och för Västra Skogalund gäller stadsplan 319.

Kommunala ställningstaganden

Kommunstyrelsen beslöt den 16 februari 1998 att godkänna Miljö & Stadsbyggnads startpromemoria i ärendet.

Mark och vegetation

Planområdet kan delas upp i tre delar med avseende på mark och vegetation.

Huvuddelen består av bergsplatån med topphöjd på +70 m och med skärgårdskaraktär, småvuxen tall och björk.

Den östra delen är sluttningen eller branten ner från platån mot dalgången vid Skogsstigen. Denna del har tätare och kraftigare vegetation, fortfarande i huvudsak barrträd men med inslag av lövträd.

Den västra delen nedanför platån (c:a +50 m) har också tät vegetation av barr- och lövträd och sly. Området avslutas i väster med en mycket karakteristisk flat berghäll med viss naturlig vattensamling i direkt anslutning.

En inmätning av träd har gjorts. Målet är att placera bebyggelsen så att befintlig vegetation i så hög grad som möjligt kan bevaras. Zonen närmast befintlig villabebyggelse i söder är särskilt viktig.

Geotekniska förhållanden

Marken består i sin helhet av berg i dagen med tunt eller ringa jordtäckte.

Radonundersökning är ännu inte utförd men husen kommer att grundläggas radonsäkert oavsett vad en kommande radonundersökning ger för resultat.

Bebyggelse

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet. Angränsande bebyggelse är villabebyggelsen vid Skogsstigen, huvudsakligen från 40-talet och framåt samt bostadshusen vid Edinsvägen från 60-talet med 5 - 8 våningar sydost om området. Villabebyggelsen längs Skogsstigen har en tomtbredd på 20 - 30 meter, vilket gäller i princip hela Skogalundsområdet. Tomterna är ofta kuperade och villorna är utförda i 1-2 våningar. Fasadmateriell varierar, exempel finns på såväl puts som trä och tegel. Även takmaterial varierar då mellan plåt, tegel och betongtakpannor.

Vägar och trafik

Skogalund består idag av ca 230 fastigheter, mestadels bebyggda med villor för enskilt boende.

Trafiken är lågfrekvent och spridd över hela vägnätet inom Skogalund, men med Skogalundsvägen som den huvudsakliga uppsamlingsgatan med anslutning till Värmdövägen. De västra delarna av Skogalund har en anslutning till Värmdövägen via Solbackens förlängning över Hammarensvägen.

Ektorps Skola har trafikmatning genom Skogalund via Skogalundsvägen och Korsvägen.

Gångbana finns på Skogalundsvägen mellan Värmdövägen och Korsvägen. Inom området i övrigt är gång - cykeltrafikanterna hänvisade till körytorna. En gång och cykelväg i områdets norra del förbinder Skogalund med gång och cykelnätet väster ut mot Forum Nacka, och öster ut mot Ektorps och Nyckelviken.

Kollektivtrafik

På Värmdövägen ca 500 m från planområdet går flera busslinjer. Från Sluttningsvägen - Skvaltans väg väster om planområdet går direktbuss till Slussen.

Trafikbuller

Värmdöleden alstrar trafikbuller som idag medför förhöjda ljudnivåer (över 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå) för delar av befintlig villabebyggelse. Naturområdet uppe på berget och den östra sluttningen är också bullerstört men skyddas i vissa partier av det djupa bergsschaktet för leden. C:a 50 meter från leden är ljudnivån nere under 55 dB (A).

Den västra sluttningen däremot har ljudnivåer över 55 dB (A) i hela sin utsträckning.

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten- och avloppsnät finns i Skogsstigen. En huvudvattenledning är förlagd i områdets norra del utmed Värmdöleden.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Planförslaget visar ett bostadskvarter på den södra delen av bergsplatån, där strävan är att skapa en småskalig flerbostadsmiljö längs en lokalgata av typ gårdsgata. Med detta menas att biltrafiken ska ske på fotgängarnas villkor, hastigheten ska begränsas och utformningen av gatan ska medverka till ett försiktigt bilkörande.

Ett mindre bostadskvarter är placerat väster om befintlig villabebyggelse norr om Skogsstigen.

Genom att samla bebyggelsen lämnas den översta plana delen liksom den östra sluttningen fri för rekreation. De nya byggnadernas storlek och deras inbördes avstånd är avsett att direkt avspegla villabebyggelsens.

En tänkt tomtindelning för varje byggnad ska ge motsvarande tomtbredder på 20-30 meter som för de befintliga villatomterna. Även avståndet mellan husraderna, den befintliga norr om Skogsstigen och den nya norr därom, ska ha motsvarande avstånd som mellan de befintliga husraderna längs Skogsstigen på 30 - 50 meter. Föreslagen bebyggelse med uppdelade volymer och korta väggmått ska skapa en skala och storlek som direkt ansluter till den lite större villans.

Bebyggelse

Området ges en byggrätt för bostäder i två våningar med inslag av en tredje våning i form av ett vindsrum / ateljé.

Husen ska byggas på plintar utan stora utfyllnader eller markarbeten. Strävan ska vara att göra så små ingrepp som möjligt i mark och vegetation, husen skall i princip ställas ner på orörd mark.

Området som helhet ska ges en ekologisk inriktning vilket för byggnadernas del betyder att materialval styrs av kretsloppstänkande, miljöhänsyn och sundhetskrav. Stomme och fasad utföres av trä, övriga delar beskrivs i miljöprogram för området.

Husen ska ges en arkitektonisk utformning av hög klass som väl ansluter till områdets karaktär och läge.

Trafikbullerstömingar från Värmdöleden klaras med bullervall och plank utmed Värmdöleden i områdets västra del.

Friytor, lek och rekreation

Den östra delen av bergsplatån görs tillgänglig för rekreation och utevistelse.

Denna del av berget är skyddad från trafikbuller genom att Värmdöleden i detta snitt går genom en djup bergsskärning.

Den östra sluttningen ner mot Skogsstigen bibehålls som friområde för att skapa kontakt mellan platån - dalen - och vägen under Värmdöleden ner mot Nyckelviken.

Utrymme för närlekplatser skapas i anslutning till entrégårdar vid husen. En allmäntillgänglig kvarterslekplats ska ordnas öster om bebyggelsen.

Angöring och parkering

Angöring till bostäderna sker via den nya gårdsgatan som ansluts till Skogsstigen mitt för Klyvarevägen.

Längs gårdsgatan placeras parkeringsplatser i form av fickor, en plats per lägenhet, samt 14 platser för gästparkering.

Gårdsgatan ska utformas med stor ornsorg för att göra den säker, vacker och naturligt inplacerad i terrängen.

Gator och trafik

Gällande planer i Skogalund medger inte någon nybyggnation i sådan omfattning att det totala trafikflödet påverkas. En viss trafikökning kan dock förväntas på grund av generationsskifte.

Förslaget medför att trafiken ökar. För att minska belastningen på det lokala trafiknätet i Skogalund föreslås en ny anslutning i områdets nordvästra del mot Sluttningsvägen.

Med anledning av utförd trafikmätning föreslås en avstängning av Tallmovägen och Klippvägen för genomfartstrafik. För att förbättra trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna föreslås en gångbana på Skogsstigens södra sida från Högvägen fram till fastigheten vid Skogsstigen 1. Vidare föreslås att Skogsstigen enkelriktas mellan Korsvägen och Klyvarevägen med förbjuden infart från Korsvägen.

När planområdet byggts ut och de nya trafikrörelserna kan fastläggas bör en förnyad studie göras för eventuella regleringar och styrningar av flöden.

Trafikbuller

Trafikbullernivån skall begränsas till 55 dB (A) utanför fönster, genom skyddande åtgärder i form av bullervall och genom noggrann placering av husen i höjd- och planläge. Särskilda trafikbullerutredningar har utförts av Ingernansson Akustik och Tyréns Infrakonsult. Dessa redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen.

Service

Området ger inte underlag för någon ny social eller kommersiell service. Ektorps centrum med butiker och vårdcentral finns inom 1 km avstånd. Avståndet till Forum Nacka med stort kommersiellt utbud är knappt 1,5 km.

Låg- och mellanstadium finns i Ektorps skola ornedelbart öster om planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp, dagvatten.

Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns i Skogsstigen till vilket området kan anslutas.

Dagvatten förutsätts tas om hand lokalt. Ev. avskärande sprängningar/dräningar ska utformas med hänsyn till vegetationen, så att den naturliga vattenbalansen bibehålls. Lämpliga mängder vatten måste tillföras marken för att vegetationen ska överleva i de tunna jordlagren. Resultatet får dock inte bli att så mycket vatten leds ut över hållmarken så att de tunna jordlagret spolats bort. Det får inte heller påverka nedanförliggande tornter negativt.

Uppvärmning

För bostädernas uppvärmning förutsätts ett vattenburet system så att framtida omställningar mellan olika energislager kan göras. Målsättning ska vara att få en låg energiförbrukning totalt sett, detta gäller förutom uppvärmning även belysning och hushållsmaskiner.

Som huvudsaklig värmekälla planeras någon form av förnybar energi producerad genom bergvärmepump, pelletspanna eller solenergi. En gemensam värmecentral

planeras centralt i området. Vid en eventuell utbyggnad av ett fjärrvärmenät i Nacka kan en anslutning till detta bli aktuellt för området.

Avfall

Plats för källsortering av sopor ordnas centralt inom området. Hushållssopor kommer även att kunna lämnas i anslutning till det mindre västra kvarteret.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

SAMRÅD

Under planarbetet har samråd skett med fastighetsägare, länsstyrelsens planenhet, Vägverket, lantmäterimyndigheten i Nacka, berörda kommunala förvaltningar och nämnder.

Miljö & Stadsbyggnad
Plan & exploatering



Paul Ahlkvist
Planchef

Arkitekter Engstrand och Speek AB


Anna Galli
Planarkitekt


Olle Dahlkild
Arkitekt SAR

Antagen av kommunfullmäktige
1999-11-22,23 § 258

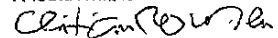

Viveca Bremmer

REGISTRERING
Datum

2001-02-02

Införing i Fastighetsregistret
har verkställts.

För lantmäterimyndigheten
i Nacka Kommun



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Norra Skogalund Nacka kommun

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i augusti 1998 och justerad i september 1999.

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

Samrådsremiss	april - maj 1998
Beslut om utställning	augusti 1998
Utställning	september-oktober 1998
Områdesnämndens godkännande	september 1999
KF:s antagande	november 1999
Laga kraft	december 1999

Byggstart beräknas att ske sommaren 2000 och första inflyttningen till hösten 2001.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den tidpunkt planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

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

Exploatörerna svarar för tillkomst av samtliga anläggningar samt all bebyggelse på kvartersmark.

Framtida fastighetsägare svarar för drift av anläggningar på kvartersmark inklusive inom x- område. Undantag från detta är:

- huvudvattenledning enligt ledningsrätt 1994
- gång- och cykelväg inom x-området
- väg till fastigheten Sicklaön 42:2
- kommunal vatten- och spillvattenledning längs Skogsstigen

Genomförandeorganisation

Mark, exploaterings- och avtalsfrågor handläggs inom kommunen av Miljö & Stadsbyggnad.

Nacka Kommun svarar för utbyggnaden av allmänna anläggningar. Teknisk Produktion handhar debitering enligt VA-taxan.

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

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

Nybyggnadskarta beställs från Miljö & Stadsbyggnad Bygg- och Lantmäterienheten.

Nacka Energi svarar för elnätet inom området.

Avtal

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatörerna. Avtalen skall reglera utbyggnad av allmänna anläggningar, ansvarsfördelning, markfrågor, servitut och ledningsrätt, tidplan, kvalitet i bebyggelse, miljöfrågor och

landskapsbild, avgifter och kostnader för anläggningar inom och i direkt anslutning till området samt förmedling av bostäder. Avtalet skall träffas före antagande av detaljplanen. Exploatörema skall träffa avtal med Vägverket och kommunen om bullervallens och bullerplankets utformning.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

Ägare till fastigheten Sicklaön 42:1 är Nacka Mark Exploatering K/B och ägare till Sicklaön 40:14 är Nacka kommun.

Fastighetsbildningsfrågor

Kvartersmarken för det nya bostadsområdet bör avstyckas från Sicklaön 42:1. Ledningsrätt har bildats 1994 för befintlig huvudvattenledning längs Värmdöleden.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnadsfördelningar bestäms i exploateringsavtal. Kostnader för åtgärder inom och i direkt anslutning till planområdet inklusive bullervall och plank kommer att belasta exploateringen.

TEKNISKA FRÅGOR

För bostädernas uppvärmning förutsätts ett vattenburet system så att framtida omställning mellan olika energislag underlättas. Målsättningen för den nya bebyggelsen skall vara låg energiförbrukning och effektiv energianvändning. Området ger förutsättningar att utnyttja förnyelsebar lokal energi genom anläggande av solfångare och bergvärmepumpar. Exploatörens miljöprogram anger närmare vilka energilösningar som kommer att genomföras

Dagvatten omhändertas lokalt i området i största möjliga utsträckning.

Tryckstegring erfordras på renvatten för tappställen belägna över + 50 meter.

Grundläggning kommer att ske utan källare.

Utrymme för källsortering skall anordnas i anslutning till parkeringsplatser. Plats reserveras för varmkompost.

Elförsörjningen ske genom Nacka Energis nät.

Byggavfall skall sorteras i fyra fraktioner (stål, sten, trä och blandat avfall).
Utrymme för källsortering och kompostering skall anordnas.

Nacka kommun
Miljö & Stadsbyggnad

Skanska Bygg AB
Division Bostäder



Paul Ahlkvist



Anders Hellman

Antagen av kommunfullmäktige
1999-11-22, 23 § 258



Viveca Bremmer