

Planbestämmelser
 Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER
 - - - - - Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
 - - - - - Användningsgräns
 - - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats
 HUVUDGATA Trafik mellan områden
 LOKALGATA Lokaltrafik
 P-PLATS Parkering
 NATUR Naturområde

Kvartersmark
 BS Bostäder med förskola i byggnadens bottenvåning
 BJKH Bostäder samt icke störande hantverk, kontor och handel
 BJKH Bostäder med icke störande hantverk, kontor och handel i byggnadens bottenvåning. Bottenvåning får inte innehålla bostad.
 E Tekniska Anläggningar
 JKH Icke störande hantverk, kontor och handel
 VVK Småbåtshamn, kontor, handel och restaurang.
 VVK Bergrum får innehålla hamnverksamhet. Bestämmelsen gäller inom skrafferat område på nivå under ca +14.0 m. Övan gäller användning LOKALGATA, B, NATUR och bestämmelser enligt karta.

VATTENOMRÅDEN
 WV Småbåtshamn. Möjlighet till båtbottnsvätt skall finnas.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE
 Mark för inte bebyggas
 Dock får konstobjekt placeras på kajen.
 Mark för endast bebyggas med uthus och garage med en högsta byggnadshöjd på 3 m.
 Mark för underbyggas med garage
 g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
 u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE
 n Mark och vegetation ska bevaras. Träd får inte fällas.
 lek Lekplats
 parkering Parkering
 gångfartsgata All trafik skall ske på gåendes villkor.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
 Tillkommande bebyggelse ska utformas i enlighet med till planen hörande gestaltungsprogram.
 Nya byggnader ska vara utformade så att byggnadens specifika energianvändning högst uppgår till 80kWh/m² Atemp och år.
 Dagvatten ska i så stor utsträckning som möjligt omhändertas lokalt inom kvartersmark.

Högsta totalhöjd i meter över nollplanet exklusive tekniska utrymmen, hiss och dyligt.
 +2.0 Markhöjd i meter över nollplanet
 -2.0 Kajens höjd i meter över nollplanet.
 c Carport får uppföras. Väggar eller annan byggnadsdel som skymmer sikten från gatan får ej uppföras.
 k Kulturhistoriskt intressant byggnad eller anläggning. Karaktärsdrag och värden skall särskilt beaktas vid ändring (om- och tillbyggnad).
 q Särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivs. Byggnadens exteriör får inte förväskas. Underhåll ska ske med ursprungliga material och kulörer.

STÖRNINGSSKYDD
 m Socialstyrelsens riktvärden (SOSFS 2005:6) för lågfrekvent buller ska uppnås.

GENERELLA BESTÄMMELSER
 Mark inom kvartersmark för bostadsändamål ska saneras i samråd med tillsynsmyndigheten till en nivå som uppfyller Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
 Genomförandetiden slutar tio år efter det att planen vunnit laga kraft.
 Tredimensionell fastighetsbildning gäller inom skrafferat område

ILLUSTRATIONER
 - - - - - Illustrationslinje
 busshållplats Illustrationstext

Skala 1:1000 (A1)
 0 10 20 30 40 50m

Stranskydd upphävs inom planområdet enligt Länsstyrelsens beslut, 511-11-1668, 2011-07-29.

Självvärde 20170315. Enligt beslut i KF 2015-09-21

Detaljplan för Skarpnäs 2:3 m.fl. TELEGRAFBERGET i Boo,
 Nacka Kommun
 Planenheten september 2010

Till planen hör:
 planbeskrivning
 genomförandebeskr.
 miljökonsekvensbeskr.
 gestaltungsprogram
 illustrationsplan

Andreas Totschnig Planchef
 Linnéa Olofsson Planarkitekt
 KF 2015-05-18
 Antagen av KF 2015-09-21 § 205
 Laga kraft 2015-10-21

KFKS 2001/108 214
 Projektnr. 9395

DP 572

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Skarpnäs 2:3 m fl, Telegrafberget i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i september 2010



HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltungsprogram
- Illustrationsplan

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Telegrafberget ligger i den stora förkastningsbranten i inseglingsleden till Stockholm och området sluttar dramatiskt mot Saltsjön i nordväst. Landskapet domineras av kala bergshällar och barrskog. Området har använts för deponering och omlastning av oljeprodukter. Kvar från tidigare verksamhet finns bland annat ett antal cisterner, rörledningar, ett par mindre industribyggnader på kajen samt två före detta tjänstebostäder.

Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för en utbyggnad av cirka 300 bostäder och totalt 3000 kvadratmeter verksamheter på den gamla industrimarken och i mindre delar av naturmarken. Bebyggelsen ska utgöras av flerbostadshus och radhus. Vattenområdet innanför den befintliga piren får användas som hamn för fritidsbåtar.

Bebyggelsen ska placeras så att allmänhetens tillgänglighet till utsiktsplatser och strandlinjen behålls och förbättras samt att så mycket som möjligt av värdefull naturmark och vegetation bevaras. Byggnader ska terränganpassas och utformas så att Telegrafbergets siluett i huvudsak bevaras. Skala, material och färgsättning hos nya byggnader ska påminna om den tidigare verksamheten.

Detaljplanen möjliggör att området kan försörjas med kollektivtrafik, genom att tillgodose SL:s krav på utformning av gator och antal bostäder för att trafikera området.

Skarpövägen ska rustas upp och förses med en gång- och cykelbana mellan Kummelbergets industriområde och Telegrafberget.

BEHOVSBEDÖMNING

Planenheten i Nacka kommun gör bedömningen att detaljplanen innebär en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken kommer därför att upprättas. De frågor som medför att detaljplanen bedöms innebära en betydande miljöpåverkan är påverkan på riksintressena främst kulturmiljö, påverkan på strandskyddet samt påverkan på landskapsbild och naturmiljö.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget vid Halvkakssundet i norra Boo. Det omfattar huvudsakligen Telegrafberget samt Skarpövägen fram till Kummelbergets industriområde.

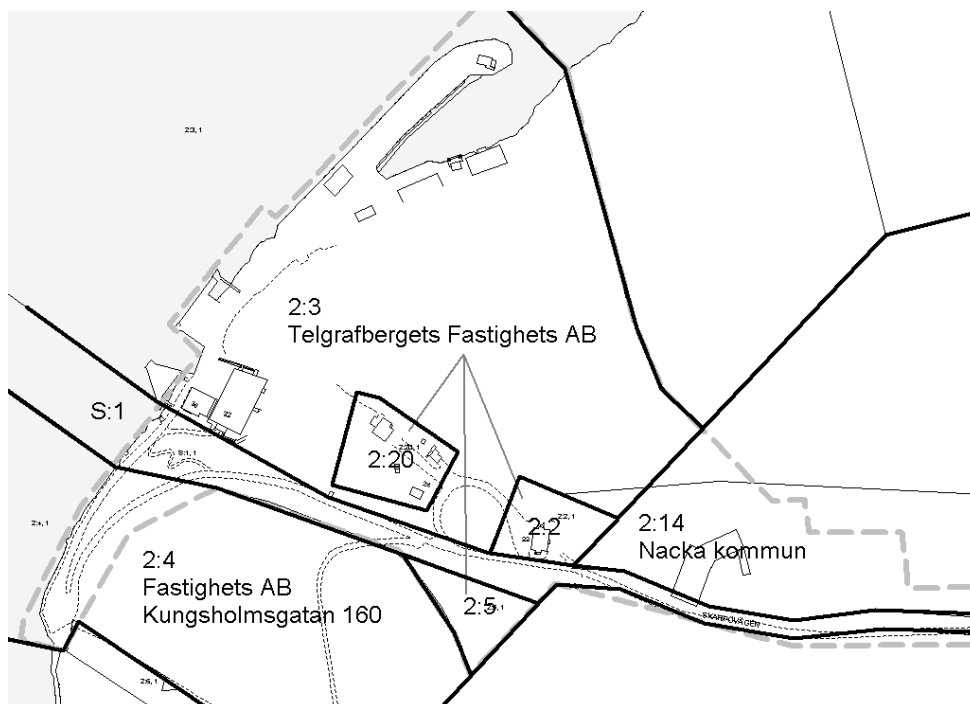
PLANBESKRIVNING

Areal

Planområdet omfattar cirka 9 hektar landområde och knappt ett halvt hektar vattenområde.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av Telegrafberget Fastighets AB:s fastigheter Skarpnäs 2:3, 2:20, 2:2 och 2:5. Dessutom ingår del av 2:14 (Nacka kommun), del av 2:4 (Fastighets AB Kungsholmsgatan 160) och Skarpövägen; S:1 (samfällighet).



INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken. **Motivering** till riksintresset är: ”Farledsmiljö utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm, som speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativliv, som speglar levnadsbetingelserna för innerskärgårdens befolkning alltsedan medeltiden och som speglar Stockholms utbyggnad mot öster. Här kan levnadsförhållanden för olika sociala skikt utläsas, liksom utvecklingen inom transportteknik och arkitektur.”

PLANBESKRIVNING

Uttryck för riksintresset är bland annat: ”Skärgårdskaraktären som går ända fram till Stockholms centrala vattenrum. De i huvudsak obebyggda bergssluttningarna och den otillgängliga karaktären på farledens södra sida i kontrast till de mer låglänta landskapspartierna på farledens norra sida, dit bebyggelsen huvudsakligen lokaliserats, och den varierade landskapsbild detta skapat.”

Riksintresse kust och skärgård

Hela Nackas kust och skärgård ingår i riksintresse kustområdet och skärgården. Avgränsning på fastlandet har i översiktsplanen normalt bedömts till 300 meter. Värdet ligger i ”växelvekan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet”. Området ska med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i sin helhet skyddas. Turismen och friluftslivets – särskilt det rörliga friluftslivets – intressen ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Intressena ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Riksintresse farled

Riksintresse för kommunikation – farled för sjöfart till Stockholm, ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av riksintresset.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap MB

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljö kvalitetsnorm överskrids.

Mellankommunala intressen

Planområdet är via sjöledning anslutet till Lidingö Stads vatten- och avloppssystem. Området kommer även efter en utbyggnad enligt planförslaget att VA-försörjas av Lidingö Stad. Nacka kommun kommer således inte att upprätta ett verksamhetsområde för vatten och avlopp i planområdet.

Hälsa och säkerhet

Telegrafberget kan upplevas som otryggt då det endast finns ett fåtal bostäder och därmed saknas tillsyn dygnet runt. Kvarvarande anläggningar från oljeverksamheten (rörsystem, trasiga staket, cisterner, bergum med mera) kan innebära säkerhetsrisker.

Alla större fartyg som trafikerar Stockholms hamn från Östersjön passerar Halvkakssundet intill Telegrafberget. I Halvkakssundet mellan Blockhusuddens fyr och Högarnsfjärden får skepp (fartyg större än 12 m längd och 4 meter bredd) framföras i högst 12 knop.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I gällande översiktsplan för Nacka kommun 2002 föreslås området för bostäder.

Delar av planområdet ingår i det föreslagna Skarpnäs naturreservat. Arbetet med naturreservatet ska samordnas med detaljplanen för Telegrafberget.

Strandskydd

I planområdet gäller utökat strandskydd om 300 meter på land och 100 meter i vattnet.

Program för planområdet

Ett program som ligger till grund för detaljplan för Telegrafberget godkändes av Kommunstyrelsen den 8 januari 2007, § 6. Kommunstyrelsen beslutade den 4 juni 2007, § 149 att godkänna startpromemoria för detaljplan samt att möjligheten för ett gruppboende för funktionshindrade skulle utredas. Frågan har studerats men ett gruppboende i området har uteslutits på grund av det perifera läget.

Inventeringar

I samband med programarbetet har en studie som belyser förslaget påverkan på strandskyddet tagits fram av Ekologigruppen AB. Rapporten utgör studier av värden och konsekvenser för rekreation och biologisk mångfald i planområdet. En kompletterande inventering har utförts för den östra delen av området i samband med detaljplaneområdets utvidgning efter samrådsskedet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Landskapsbild

Landskapet präglas av de i huvudsak obebyggda bergssluttningarna mot Halvkakssundet och den otillgängliga karaktären. Vyn från vattnet domineras av de kala branterna, den glesa hållmarksbarrskogen samt cisternerna och industribyggnaderna. Vid 40-50-metersnivån planar berget ut och skapar ett antal platåer. Här finns en del orörd natur med barrskog som utgör bergets horisontallinje.

Planförslagets ambition är att tillkommande bebyggelse ska begränsa påverkan på landskapsbilden. Den obebyggda förkastningsbranten mot Halvkakssundet planläggs därför som naturmark och förbud mot trädfällning införs bland annat på slänten nedanför fyrhusen. Bebyggelsens höjd anpassas, så att områdets horisontlinje i stora drag behålls. Tillkommande bebyggelse i området ska ta tillvara på de topografiska förutsättningar som platsen har för att minska behovet av sprängning och material och färg ska väljas för att stämma in i omgivande natur.

PLANBESKRIVNING

Planförslaget kommer trots ambitionen påverka landskapsbilden från Halvkakssundet och Lidingö. Från att ha varit en industrimiljö i ett glest bebyggt skärgårdslandskap omvandlas området till ett tätbebyggt område med såväl storskalig som småskalig bebyggelse. Positivt för såväl landskapsbilden som för kulturmiljön är att de rostiga cisternerna rivs och att befintliga äldre industribyggnader bevaras och rustas upp.

Även gatorna i området kommer att påverka landskapsbilden då schakt, fyllning och delvis höga stödmurar krävs för att klara terrängen.

Påverkan kommer att bli tydlig även kvällar och nätter, då området blir upplyst av byggnader och anläggningar.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger i den stora förkastningsbranten mot Halvkakssundet och sluttar dramatiskt ned mot nordväst. Marken domineras av kala bergshällar och talldominerad hållmarksskog. Endast i skrevor, dalsänkor och i dalgångar förekommer mineraljord och humus. Bergsbranterna mot kajen är delvis påverkade av den tidigare industriverksamheten och här växer endast enstaka träd. På de brantare bergspartierna är jordtäcket tunt eller obefintligt och träden växer glest. Högre upp är bergshällarna något tätare beväxta med tallar. I dalsänkan längs vägen består vegetationen av lövträd med inslag av barrträd.

Träden inom planområdet är i stor utsträckning yngre än de i den omgivande hållmarkstallskogen. Skogen inom verksamhetsområdet har troligtvis avverkats någon gång, kanske på grund av brandsäkerhetsskäl.

Detaljplanen har som mål att bevara mark och vegetation i de delar som inte exploateras i planförslaget, för att minska bebyggelsen exponering mot farleden. De orörda delarna av berget och förkastningsbranten planläggs därför som naturmark. Inom delar av kvartersmarken som exponeras mot vattnet införs förbud mot trädfällning. Trädfällning skall beläggas med vite.

Intentionen är att anpassa bebyggelsen efter vegetationen och terrängen. Åtgärder inom område med opåverkad naturmark ska utföras med stor försiktighet och trädinmätningar. En del av de träd som fälls kan läggas i en så kallad vedkyrkogård i det framtida naturreservatet som gränsar till planområdet. Hänsyn ska också tas till ekosystemens olika krav på vattentillförsel.

Naturvärden

Planområdet ingår i den inre delen av den regionala grönstrukturens Nacka-Värmdökil och binder samman värdekärnorna i kilen. Gammal barrskog, bland annat hållmarkstallskog, utgör en väsentlig del av grönkilens värden för den biologiska

PLANBESKRIVNING

mångfalden. Ekologigruppen har gjort en naturvärdesinventering av planområdet 2009.

Planförslaget innebär att Nacka-Värmdökilen blir något smalare, dock minst 500 meter, vilket Regionplanekontoret utpekat som en minimibredd.

En mindre del i planområdets norra del ingår i ett större område med naturvärden av regional betydelse med gammal talldominerad barrskog och tillgång till död ved. Området utgörs av en av de nyckelbiotoper som identifierats av skogsstyrelsen. Söder om Skarpövågen finns också naturvärden av regional betydelse och som är utpekat som nyckelbiotop. Dessa områden planläggs som naturmark.

Geotekniska förhållanden

Marken i planområdet består huvudsakligen av berg i dagen. I svackor i berget finns sandig till grusig morän. Risker för sättningar i grundläggning av byggnader bedöms inte förekomma.

Strandlinjen, kajen och piren består av fyllnadsmassor. En översiktlig utredning av geotekniska förhållanden nära befintlig bergfot har utförts vid kustlinje samt sträckning för ny vägbank. Denna indikerar ingen förekomst av lokala lerfickor. Med hänsyn till bottenpografien kan fyllnadsmassorna förutsättas vara i rasvinkel. Detta innebär att jordförstärkning av fyllnadsmassorna krävs där markytan kommer belastas eller där personer kommer att vistas. De geotekniska förutsättningarna visar att grundläggning av vägar och byggnader till stor del kan ske på berg eller på packad fyllning.

Föroreningar i mark och vatten

Provtagning har visat att spill av petroleumprodukter har förekommit i området men att mycket lite av dessa finns kvar. Halterna understiger riktvärden för känslig markanvändning på alla provtagningspunkter utom en. Det är den vid de övre cisternerna, där olja har påträffats. Förhöjda halter av metall kan spåras i kajens fyllnadsmassor.

Ytterligare markprovtagningar ska göras efter rivning av cisternerna samt byggnaderna vid omlastningsplatsen. Mark inom kvartersmark för bostadsändamål ska saneras i samråd med tillsynsmyndigheten, till en nivå som uppfyller Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning.

Vattenkvaliteten i Saltsjön vid norra kusten i Nacka förbättras sakta, men innehåller fortfarande höga halter av näringsämnen och miljögifter. Vattenkvaliteten påverkas av avloppsvatten från reningsverk (Käppala och Henriksdal är de som ligger närmast planområdet), den intensiva båttrafiken, dagvattenutsläpp och av urlakning från gammal industrimark.

PLANBESKRIVNING

Radon

Området är klassat som normalriskområde för radon.

Lokalklimat

De förhärskande vindriktningarna är från väster eller sydost till ost. Det sjönära läget gör att klimatet har mindre dygns- och årsvariationer än normalt. Den befintliga vegetationen har stor betydelse för att dämpa blåsten i området. Ny vegetation kan ha svårt att växa i skuggiga och vindpåverkade lägen.

En bedömning av klimatförhållandena i planförslaget har genomförts av SMHI. I utredningen konstateras att hamnen ligger öppen för vindar från 180°-sektorn sydväst-nordost. De förhärskande vindarna kommer från väster, varifrån vinden får fritt spelrum i flera kilometer över Lilla Värtan och har hög fart när den når hamnen och planerad bebyggelse i planområdet. Hamnen är dock skyddad från vindar från sydost-syd.

De planerade bostadslängorna i dalgången skyddas delvis från vinden av omgivande vegetationen och topografi. Vid regn rinner vattnet ner från höjden och ansamlas i den lägre terrängen. Vid snöfall finns risk att snön samlas i dalgången i lä bakom höjderna i norr.

Viss bebyggelse på höjden kommer att utsättas för vindar från vattnet. Vindhastigheten ökar på höjden, på grund av upptryckning, jämfört med på plan mark. Vid vindar från väst, nordväst och norr kan hårda vindar uppstå mellan husen och vid husknutarna.

Tidigare användning och befintlig bebyggelse

Området har fått sitt namn av den optiska telegraf som fanns på bergets högsta punkt och som ingick i det optiska kommunikationsnätet längs ostkusten på 1800-talet. Kvar av denna finns endast ett betongfundament.

Vid förra sekelskiftet användes platsen som omlastningsplats för fotogen, användningen övergick sedan till omlastning för bensin. Verksamheten upphörde 1973. Till verksamheten hörde de cisterner och rörledningar som finns kvar idag, liksom två tegelbyggnader vid kajen och två bostadshus med tjänstebostäder. Via rörledningar leddes bränslet uppför berget till omlastningsplatsen på höjden intill Skarpövägen. I berget bakom cisternerna finns ett drygt 500 kvadratmeter stort berggrum som nås från kajen via en tunnel. Öster om tegelbyggnaderna finns ett antal terrasser som i den tidigare verksamheten användes för torkning av nytillverkade fotogenfat av trä.

De två fabriksbyggnaderna i tegel på kajen inrymmer idag en restaurang respektive lokaler för hantverk, konferenser och kontor. På hamnplanet finns också nyare byggnader för marin verksamhet. Hamnplanet används för båtuppläggning och reparationer av fritidsbåtar och sommartid även för uteservering och konserter. De

PLANBESKRIVNING

båda bostadshusen är uthyrda. Vid omlastningsplatsen intill Skarpövägen finns en lagerbyggnad som inrymmer mindre hantverksföretag.

Tillkommande bebyggelse



Byggnader och anläggningar på kajen

Detaljplaneförslaget förutsätter att området vid vattenlinjen och kajen förstärks och fylls ut ytterligare. En småbåtshamn med plats för cirka 40 båtplatser föreslås innanför den befintliga piren. På piren föreslås cirka 60 parkeringsplatser för verksamheter och besökare samt en båthuslänga i två plan med plats för åtta båtar samt verksamheter. På kajen söder om piren föreslås en restaurangbyggnad i två våningar.

Kajhus

På kajplanet där de fyra cisternerna står idag föreslås ett bostadshus i sex till nio våningar, där det översta våningsplanet är indraget. Byggnaden ger plats för cirka 100 lägenheter. Den är uppdelad i tre volymer där den nedersta våningen är gemensam och innehåller lokaler för icke störande verksamheter och kontor samt garage för de boende. Byggnaden placeras en bit från berget i söder för att möjliggöra ljusinsläpp till gården som ligger på en överdäckning i höjd med våning två. En gångbro föreslås i anslutning till trapphus och hiss från husets översta våning till bergsplattan i sydost för att möjliggöra en direkt gångförbindelse till resten av området. Kajhusens färgsättning ska vara dov för att inte avvika från de mörka bergsslutningarna. Se vidare i gestaltningsprogrammet.

PLANBESKRIVNING

Fem punkthus – fyrhus

På höjddatån över kajen där tre cisterner står idag, föreslås fem punkthus i fyra till fem våningar med totalt ungefär 40 lägenheter. Husen angörs via en skaftgata från Skarpövägen. Parkering för boende föreslås i ett garage under husen med infart från Skarpövägen. Husens fasader föreslås vara slutna på sidorna och öppna mot vattnet för att koncentrera exponeringen mot Halvkakssundet. Byggnaderna omringar en gemensam gård med plats för lek. I färg och material föreslås de anknyta till cisternerna.

Bostadslängor – loggiaradhus

Tvårs över dalsänkan öster om de två befintliga tegelhusen på kajplanet, föreslås tre så kallade loggiaradhus i tre våningar med 40 lägenheter. Byggnaderna föreslås utföras som radhus i två våningar och separata lägenheter med loftgångar i den tredje våningen. Bostäderna har entréer mot gatan och terrasser mot sjösidan. Från skaftgatan leder bilramper till garage under husens terrasser.

Radhus

Längs en allmän gata planeras för ett 40-tal radhus i planområdets östra del. Radhusen på den västra sidan av gatan ges möjlighet att uppföras med en våning mot gatan och två till tre våningar i souterräng mot väster. Den privata tomtmarken minimeras och genom att radhusen terrasseras kan taken användas som uteplatser.

Radhusen på den östra sidan av gatan föreslås i två våningar och får egna små trädgårdar som tydligt ska avgränsas med exempelvis murar mot naturmarken.

Radhusen får två bilplatser per lägenhet med möjlighet att uppföra carports. De får dock inte utformas så att de kan skymma sikten från gatan.

De delar av radhusens tak som inte används som uteplatser ska ha gröna tak för att samla in och fördröja infiltrationen av dagvatten. Deras höjd bör inte överstiga trädtopparna och färgsättningen ska vara dov. Byggnaderna skall utformas i enlighet med gestaltungsprogrammet.

Skogshus

I den östra delen av Telegrafberget, vid den före detta omlastningsplatsen, föreslås tre bostadshus i fyra till fem våningar med ett 70-tal lägenheter. Den nedersta våningen är gemensam för husen och innehåller en förskola i tre avdelningar samt garage för boende.

Skola

De så kallade skogshusen i planområdets östra del planeras innehålla förskola i bottenvåningen. Tre avdelningar med plats för cirka 55 barn föreslås för att täcka behovet i Telegrafberget. Parkeringsfickor för lämning och hämtning föreslås på

PLANBESKRIVNING

Skarpövägen intill skolan och varuinlastning kan ske från bussvändplanen i anslutning till byggnaden. Parkeringsplatser för personal finns på en parkeringsyta öster om förskolan.

Kommersiell service

Sammanlagt 3000 kvadratmeter kommersiella lokaler planeras i området. De befintliga byggnaderna på kajplanet kommer fortsättningsvis att delvis inrymma lokaler för kontor och andra icke störande verksamheter. I de nya kajhusen möjliggörs för lokaler för kontor och andra kommersiella verksamheter på det nedersta våningsplanet. En ny restaurangbyggnad planeras på kajen.

Småbåtshamn och kaj

Mellan kajen och piren möjliggörs för en småbåtshamn med plats för ungefär 40 båtar.

Kajen utformas så att en båt för kollektivtrafik kan angöra.

Ett befintligt bergrum som nås från kajen via de planerade kajhusen, kan utnyttjas för båtförvaring. Här finns plats för cirka 45 båtar med upp till sju meters längd.

Gestaltning

Utformning av byggnader och utomhusmiljön ska följa gestaltungsprogrammet.

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse

Befintliga fabriksbyggnader, cisterner, kaj, terrasser och bostadshus har ett värde som minne av den verksamhet som funnits på platsen och för upplevelsen av området. Deras karaktär kan i fungera som resurs i utformningen av ny bebyggelse.

De två tegelbyggnaderna vid kajen liksom det övre av de två bostadshusen är kulturhistoriskt intressanta och bevaras. Tegelbyggnaderna föreslås innehålla olika typer av icke störande verksamheter och bostäder, bostadshuset på höjden ska även fortsättningsvis utgöra bostad.

För att Skarpövägen ned till kajplanet inte ska bli för brant behöver platsen för de stensatta terrasserna tas i anspråk för vägen.

På den högsta bergsplatån föreslås att en telegraf uppförs.

Friytor

Lek

En allmän lekplats/bollek föreslås vid skogshuset i planområdets östra del.

Lekplatser på kvartersmark placeras i anknäytning till bostäderna. För bostäderna i kajhusen ordnas lekplats på delar av gården som har tillräckliga ljusförhållanden samt

PLANBESKRIVNING

på taket i byggnadens sydvästra del. För boende i bostadslängorna och fyrhusen ordnas lekplats på fyrhusens gemensamma gård. I anslutning till förskolan ordnas en lekplats för förskolan.

Rekreation

Planförslaget ska göra delar av Telegrafberget mer tillgängligt för allmänheten. Längs hela strandlinjen planeras en allmän gata framför planerad bostadsbebyggelse. Den kommunala radhusgatan ska ansluta till stigar i det blivande naturreservatet, så att det blir lättare för såväl allmänheten som boende i området att ta del av naturen och utsikten över Halvkakssundet och Lidingö. Småbåtshamnen kan bli en målpunkt för boende och besökare.

Boende i planområdet kommer att få mycket god tillgång till närnatur och rekreationsområden.

Naturområden

I stort sett all mark som planläggs som natur i planområdet kommer ingå i det blivande Skarpnäs naturreservat. Naturreservatets avgränsning ska vara klarlagd i samband med att planen antas.

Delar av utbyggnaden vid skogshuset och i radhusområdet kommer att ske på förhållandevis opåverkad naturmark. Förslaget bebyggelse berör delar av hållmarkstallskog som klassats som av lokalt betydelse och en mindre del som klassats som av kommunal betydelse. Intentionen i förslaget är att anpassa bebyggelsen efter befintlig vegetation, samt genom planbestämmelse säkerställa att viss värdefull vegetation bevaras. Vid exploatering av området ska de åtgärder uppfyllas som listas i miljökonsekvensbeskrivningen under rubriken ”behov av åtgärder eller anpassning” under stycket som beskriver konsekvenserna för ”naturmiljö”, det vill säga trädinmätningar, avskärande sprängningar/dräneringar utformas med hänsyn till vegetationen och eventuellt lägga döda träd i en ”vedkyrkogård” i det framtida naturreservatet.

Vattenområden

I ”Svensk lots” beskrivs att 40 000 dödvikttons fartyg kan angöra kajen vid Telegrafberget.

Saltsjön vid norra kusten i Nacka innehåller höga föroreningshalter (se stycket om ”föroreningar i mark och vatten” ovan). Inga kommunala bad finns i de inre delarna av Stockholms inlopp, på grund av föroreningarna.

Gator och trafik

Från trafikplatsen vid Orminge på Värmdöleden, väg 222, nås Ormingeleden som sedan övergår till Mensättravägen. Planområdet nås via Skarpövägen som möter

PLANBESKRIVNING

Mensättravägen strax norr om Orminge centrum. Korsningen mellan Mensättravägen och Skarpövägen fungerar dåligt idag, på grund av hög belastning på Mensättravägen under rusningstid. Även trafiksituationen på Värmdöleden och Skurubron är ansträngd och utredningar pågår för att studera hur framkomligheten och trafiksäkerheten kan förbättras.

Skarpövägen

Skarpövägens förlängning ner till kajplanet ägs av samfälligheten Skarpnäs S:1. Vägen är bitvis smal och dåligt underhållen och har ingen gång- eller cykelbana. Den del av Skarpövägen som leder ned till kajen är mycket brant, med en lutning på upp till 1:6. Detta medför problem för skötsel, underhåll och tillgänglighet, särskilt vintertid. På kajplanet finns ett antal parkeringsplatser för verksamheter.

Skarpövägen planeras bli sju meter bred och förses med en 2,5 meter bred gång- och cykelbana (exklusive stödremsa på 0,25 meter) på den södra sidan av vägen, från Kummelbergets industriområde fram till den föreslagna radhusgatan. Längs resterande del av Skarpövägen ner till kajplanet föreslås en 1,5 meter bred gångbana (exklusive stödremsa på 0,25 meter) på södra sidan. På kajen finns en allmän yta som möjliggör för vändning för stora fordon. Skarpövägen fortsätter sedan i en så kallad gångfartsgata, där gångtrafikanter och bilister samsas på samma yta, på de gåendes villkor. Denna gata planeras vara fem meter bred och fortsätta fram till en yta där personbilar och mindre snöröjningsfordon med mera har möjlighet att vända.

För att Skarpövägen ska få en acceptabel lutning ned till kajplanet föreslås den dras i ytterligare två kurvor ned mot kajplanet. Lutningen på Skarpövägen kan då bli 10 %, förutom i kurvorna där lutningen är cirka 6 % på en sträcka av drygt 100 meter. Ned mot kajplanet måste en omfattande stödmurskonstruktion utföras längs Skarpövägen. Stödmurarna blir höga, som högst åtta meter.

En teknisk utredning av vägens och stödmurars konstruktioner och utföranden med mera skall vara framtagen innan detaljplanen kan antas.

Radhusgatan

Radhusgatan föreslås vara allmän och förses med en gångbana för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till naturmarken i anslutning till gatan.

Gator på kvartersmark

Angöringsgatan till punkthusen på platån samt till bostadslängorna i dalgången föreslås på kvartersmark och ingå i en gemensamhetsanläggning.

Kollektivtrafik

Området trafikeras inte av kollektivtrafik. En busslinje trafikerar Kummelbergets industriområde, cirka 900 meter från planområdet, i högtrafik.

PLANBESKRIVNING

Samtal har förts med Stockholms lokaltrafik, SL om möjligheten av trafikera Telegrafberget med kollektivtrafik. Detaljplaneförslaget har utformats för att tillgodose SL:s krav på antal bostäder för att trafikera området och intill skogshusen möjliggörs för en hållplats samt vändslinga för buss.

Möjlighet ska finnas att angöra kajen med kollektiv och reguljär båttrafik.

Vattentrafik

Den föreslagna småbåtshamnen kan komma att öka båttrafiken vid Telegrafberget, dock marginellt.

Parkering

För bostäderna i planområdet gäller nedanstående parkeringstal.

- Flerbostadshus: 1 parkeringsplats per bostadslägenhet
- Bostadslängor i dalgången: 1,5 parkeringsplats per bostadslägenhet
- Radhus: 2 st parkeringsplatser per bostadslägenhet

På piren finns möjlighet till drygt 60 parkeringsplatser för restaurang och andra verksamheter på kajen samt för småbåtshamnen.

I kajhuset planeras parkeringsplatser som delvis samordnas med biluppställning för boende.

På parkeringen intill den planerade busshållplatsen föreslås ungefär 20 parkeringsplatser för kollektivtrafikresenärer samt 10 parkeringsplatser för besökare till naturreservatet, dessa är samordnade då platserna inte förmodas nyttjas samtidigt. Här finns också 15 parkeringsplatser för förskolan samt parkeringsplatser för boende i flerbostadshuset intill. Det är viktigt att parkeringen utformas så att den inte upplevs för storskalig. Mellan parkeringen och Skarpövägen ska träd planteras för att minska parkeringens exponering mot gatan.

Störningar

Påseglingsrisk

Halvkakssundet utgör en del av den tätt trafikerade farleden in till Stockholms hamn och Telegrafberget är därmed utsatt för risk för påsegling från passerande fartyg som kommer ur kurs. Påseglingsriskerna för de så kallade kajhusen har utretts och presenteras i rapporten ”Påseglingsrisk för planerade byggnader och anläggningar vid Telegrafberget – Riskanalys med simulering”. För de flesta analyserade påseglingsscenarierna skyddas kajhusen genom sprängstenskajen framför husen. För den södra av de tre planerade byggnadskropparna kan påsegling dock medföra att kontakt och inträngningsskador kan uppstå vid en vinkelrät påsegling mot kajen närmast huset.

PLANBESKRIVNING

Den sammanvägda risknivån för påsegling med kontakt och inträngningsskador bedöms i utredningen vara låg och indikerar inga omedelbara behov av riskreducerande åtgärder.

Risikanalysen belyser dock inte risken för påsegling för den föreslagna restaurangbyggnaden och båthuset/kontoren. Dessa byggnader ska vara glasade ut mot vattnet för att människor som vistas i byggnaderna kan ha uppsikt över trafiken i farleden.

Buller

Byggnaderna närmast busshållplatsen kan utsättas för buller från busstrafiken. För att uppnå Socialstyrelsens allmänna råd för lågfrekvent buller föreslås fönster och uteluftdon få en ljudisolering lägst $R_w = 43$ dB respektive 48 dB. Att kraven uppfylls kommer att kontrolleras i samband med bygglov/bygganmälan.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Området försörjs med enskilda vatten- och spillvattenledningar som via sjöledning är anslutna till Lidingö Stads VA-nät och vidare till Käppala reningsverk. Ledningar kommer även fortsättningsvis att anslutas till spill- och dricksvattennätet i Lidingö Stad och kommer inte ingå i Nacka kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

El

Boo Energi ansvarar för områdets elförsörjning. Två transformatorstationer planeras i anslutning till Skarpövägen centralt i området.

Dagvatten

Dagvattnet i planområdet skall i så stor utsträckning som möjligt omhändertas lokalt inom respektive fastighet, så kallat LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten. Överskottsvatten kan ledas till allmän platsmark, gata eller över nedströms liggande fastighet utan att vålla skada. Vägdagvatten kommer att omhändertas i diken/skärvidiken samt utbyggnad av dagvattenledningar för vidare transport till recipienten.

Värme

Uppvärmning planeras att ske med vattenvärmepump vilken beräknas täcka 95 % av behovet i planområdet. Resterande 5 % kan täckas med elvärme och solceller på bland annat båthuset. Cirka 1500 m² solceller beräknas behövas.

Avfall

Hantering av ”hushållsavfall och därmed jämförligt avfall” planeras utifrån riktlinjer i renhållningsordning för Nacka kommun samt Avfallsplan 2006-2010.

PLANBESKRIVNING

En återvinningsstation med möjlighet till källsortering av hushållsavfall, returpapper och förpackningar som omfattas av producentansvar föreslås på parkeringen intill bussvändslingan.

På kajen möjliggörs för mindre byggnader för avfallshantering.

Energihushållning

Projektet har som mål att minimera energiförbrukningen i nya byggnader. Detta ska åstadkommas genom ett bra klimatskal, sjövärmepump, solfångare på flerbostadshusen samt värmeväxling av spillvattnet. Ambitionen är att nya byggnader ska ha en låg energiförbrukning. De ska utformas så att deras specifika energianvändning uppgår till högst 80 kWh/m² Atemp och år, vilket är betydligt lägre än normen (110 kWh/m² Atemp och år).

Upphävande av strandskydd

Länsstyrelsen har beslutat om upphävande av strandskyddet inom i princip hela området som ska exploateras i planförslaget till utställning 2. Motivet är att de planerade byggnaderna och vägarna placeras på mark som sedan lång tid tillbaka använts för industri, bebyggelse och anläggningar. Området som föreslås för bebyggelse är också inhägnat med staket, staketrestorer och rörledningar som hindrar allmänhetens tillgänglighet till området. Planförslaget innebär att detta område blir allmäntillgängligt.

I samband med utställning 2 ska en ansökan lämnas till länsstyrelsen om justering av beslut om upphävande av strandskydd.

Detaljplanen säkerställer allmänhetens tillträde till vattenlinjen genom att Skarpövägen görs allmän och leder längs hela kajen. Vegetationen i planområdet utgörs av glest växande tallar, ett mindre bestånd inom planområdet är av lokal betydelse för biologisk mångfald.

Till grund för upphävande av strandskydd finns en rapport som är framtagen av Ekologigruppen på uppdrag av exploatören. Rapporten belyser planförslagets påverkan på strandskyddet.

Samordning med Skarpnäs naturreservat

I förslaget till Skarpnäs naturreservat från 2000-10-18 föreslås hela kommunens fastighet Skarpnäs 2:14 (se karta på sida 3) ingå i naturreservatet. I detta planförslag för Telegrafberget föreslås dock delar av kommunens fastighet ingå i exploateringsområdet, för att möjliggöra för 300 bostäder, utan att göra större intrång i strandskyddsområdet. Det gäller området kring skogshuset och busshållplatsen i planförslaget. Detta område utgör endast en liten del av tidigare förslaget naturreservatsområde och bedöms därför inte påverka naturreservatet negativt i betydande omfattning.

PLANBESKRIVNING

De områden på Telegrafberget som i planförslaget planläggs som naturmark avses ingå i naturreservatet. Det innebär en utökning jämfört med förslaget från 2000-10-18.

En uppdaterad reservatsutredning ska tas fram och Skarpnäs naturreservat ska inrättas i samband med antagande av detaljplanen för Telegrafberget.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Nacka kommun ska vara huvudman för allmän plats.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år, räknat från det datum då detaljplanen vinner laga kraft.

Exploateringsavtal

Avtal mellan exploatören och Nacka kommun ska träffas innan detaljplanen antas. Avtalet ska reglera ansvar för planens genomförande och ansvar för kostnader.

Tidplan

- Antagande 2:a kv 2011 – 4:e kv 2011
- Under förutsättning att planen inte överklagas kan den vinna laga kraft i slutet av 2011.
- Sanering och byggstart kan ske 2012 och inflyttning tidigast 2014.

MEDVERKANDE

Medverkande

Planarbetet har bedrivits av en arbetsgrupp bestående av kommunala tjänstemän, företrädare för exploatören och dennes konsulter.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Linnéa Olofsson
Planarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige 2015-09-21, § 205. Laga kraft 2015-10-21.
Therese Widmark, projektkoordinator

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Skarpnäs 2:3 m fl, Telegrafberget i Boo, Nacka kommun

Upprättad på exploateringsenheten i september 2010

ALLMÄNT

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

DETALJPLANEN

Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för en utbyggnad av bostäder och verksamheter på den gamla industrimarken och i delar av naturmarken samt att möjliggöra för en småbåtshamn.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Utställning	3:e kvartalet 2010
Kommunfullmäktiges antagande	2:a kvartalet 2011 - 4:e kvartalet 2011
Allmänna anläggningar färdiga	3:e kvartalet 2013

Utbyggnaden inom kvartersmark och av allmänna anläggningar kan påbörjas tidigast när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom Tekniska nämnden vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga gatumark med gångbana, dagvattenhanteringen, naturmark, del av kaj samt gångväg på kajen, inom planområdet. Ägaren av fastigheten Skarpnäs 2:3 (nedan benämnd exploatören) ska vara huvudman för kvartermarken. Lidingö Stad är huvudman för det allmänna VA-nätet och Boo Energi AB för det allmänna elnätet.

Detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet ska reglera parternas ansvar för genomförande av detaljplanen och kostnadsansvar. Avtalet reglerar frågor om marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation, markförläggning av nuvarande luftledningar för elektricitet m m. Avtalet ska vidare ge anvisningar om bl a tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning, myndigheter och andra kontaktorgan i frågor som rör genomförandet. Exploateringsavtalet ska antas av kommunfullmäktige.

Kommunen svarar för drift och underhåll av sina anläggningar. Respektive fastighetsägare svarar för drift och underhåll av sina anläggningar antingen direkt eller genom att bilda en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening.

Genomföranderganisation

Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret medan exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten, Nacka kommun.

Fastighetsbildning m.m.

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

Bygglov och bygganmälan

Ansökan om bygglov inlämnas av exploatören till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Till samma nämnd lämnas även bygganmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Exploatören samråder i bygglovfrågor med bygglovenheten, Nacka kommun.

El/energi

Boo Energi AB svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen berör del av fastigheten Skarpnäs 2:3 och 2:5 som ägs av Telegrafberget fastighets AB (exploatören), del av fastigheten Skarpnäs 2:14 som ägs av Nacka kommun, del av fastigheten Skarpnäs 2:4 som ägs av Fastighets AB Kungsholmsgatan samt del av samfälligheten Skarpnäs S:1.

Detaljplanen innebär att ca 6000 kvm mark som ska utgöra kvartersmark överförs till fastigheten Skarpnäs 2:3 från fastigheten Skarpnäs 2:14. Denna marköverföring skall ske genom fastighetsreglering.

Planen innebär även att ca 24000 kvm mark för allmän plats, både gata och natur, skall överföras till Skarpnäs 2:14 från Skarpnäs 2:3, Skarpnäs 2:4 och Skarpnäs S:1. Överföringen av detta område skall ske genom fastighetsreglering. Eventuell ersättning för dessa markområden skall exploatören stå för.

Tredimensionell fastighetsbildning behöver genomföras för det befintliga berggrummet.

Det åligger exploatören att söka fastighetsbildning för dessa åtgärder.

Inom kvartersmarken kommer det att finnas anläggningar som skall vara gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av ytor och/eller anordningar för kommunikation, lekplats, dagvatten- och va-ledningar. Exploatören skall söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

Detaljplanen kommer att leda till justeringar av fastighetsgränser. Fastighetsplan bedöms för närvarande inte bli nödvändig.

Planområdet berörs till en del av strandskydd enligt miljöbalkens sjunde kapitel. Framställning skall göras till länsstyrelsen om upphävande av strandskyddet inom planområdet för berörda delar av kvarters- och allmänplatsmark.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafikanläggningar

Gator som skall betjäna planområdet är den befintliga Skarpövägen och planerade nya lokalgator för bostadsområdet. Skarpövägen måste rustas upp samt förses med trafiksäkerhetshöjande anordningar. Lokalatorna och Skarpövägen skall förses med belysning. När anläggningarna är utförda och godkända övertar kommunen dessa och svarar sedan som huvudman för drift och underhåll av

trafikanläggningarna. Gatan på kvartersmark märkt med g i planen ingår i gemensamhetsanläggningen och därmed svarar den för drift och underhåll.

Parkering

Detaljplanen förutsätter att all parkering för bostäder och verksamheter anordnas på kvartersmark. Parkering för besökare till naturreservatet kombinerat med infartsparkering ordnas på allmän plats.

Vatten och spillvatten

Planområdet skall anslutas till Lidingö Stads VA-nät

Dagvatten

Dagvattnet inom kvartersmark skall så långt som möjligt omhändertas lokalt.

Uppvärmning

Uppvärmning av byggnaderna kommer huvudsakligen att ske med sjövärmepumpar. Exploatören svarar för att söka erforderliga tillstånd för detta.

Avfallshantering

Förutsättningar för källsortering skall finnas. Även under byggtiden skall källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören bekostar utbyggnad av Skarpövägen, lokalgator och gångvägar m m. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt såsom dagvattenledningar, teknisk kontroll, fastighetsbildning mm kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Anslutningsavgifter för el, tele dagvatten m.m. debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Exploateringsenheten

Susanne Moberg
Exploateringsingenjör

Antagen av Kommunfullmäktige 2015-09-21, § 205. Laga kraft 2015-10-21.
Therese Widmark, projektkoordinator

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Detaljplan för Skarpnäs 2:3 m fl, Telegrafberget i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i september 2010

INNEHÅLL

Sammanfattning

Inledning

Bakgrund och syfte
Miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning
Beskrivningens uppbyggnad
Lokaliseringsprövning
Områdesbeskrivning

Alternativbeskrivning

Nuläge
Nollalternativ
Planförslaget

Miljökonsekvenser

Strandskydd
Kulturmiljö och landskapsbild
Naturmiljö
Mark och vatten
Buller
Luft
Trygghet, hälsa och säkerhet
Klimat
Trafik
Rörligt friluftsliv och rekreation
Hållbar utveckling
Utbyggnadsskedet

Samlad bedömning - planens grad av måluppfyllelse

Fortsatt arbete

Referenser

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

SAMMANFATTNING

Planområdet ligger i norra Boo i den stora förkastningsbranten i inseglingsleden till Stockholm. Landskapet präglas av de i huvudsak obebyggda bergssluttningarna och den otillgängliga karaktären. Vyn från vattnet domineras av de kala branterna, den glesa talldominerade hållmarksskogen samt cisterner och industribyggnader. Vid 40-50-metersnivån över vattenytan planar berget ut och skapar ett antal platåer med orörd natur som utgör bergets horisontallinje.

Planläggningen syftar till att med beaktande av områdets kultur- och naturmiljövärden ge förutsättningar för en utbyggnad av bostäder, service och verksamheter inom områden som idag utgörs av dels tidigare industrimarken dels naturmark.

Området omfattas av riksintresse kulturmiljö, kust och skärgård samt farled. För området gäller utökat strandskydd på 300 meter på land och 100 meter i vattnet.

Planens genomförande har av kommunen bedömts innebära en betydande miljöpåverkan på grund av påverkan på riksintressena främst kulturmiljö, påverkan på strandskydd samt påverkan på landskapsbild och naturmiljö. I de fall en plan medför en betydande miljöpåverkan så ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

Miljökonsekvensbeskrivning redovisar nuläget, nollalternativet samt planförslaget. Nollalternativet är en beskrivning av miljöförhållandena och miljöns sannolika utveckling om planen inte genomförs. Som bedömningsgrunder har vi valt att beskriva hur planen har tagit hänsyn och beaktat riksintressena samt relevanta miljö kvalitetsmål.

Större delen av bebyggelsen föreslås ske på mark som idag är ianspråktagen och därmed förenligt med strandskyddets syften. Detaljplanen har efter utställningen omarbetats, bla har villorna på bergsplatån och strandvillan tagits bort. I och med denna omarbetning bedöms den nu framtagna detaljplanen vara förenliga med strandskyddets syften.

Vägen ner till kajplanet kräver omfattande åtgärder för att kunna fungera som en acceptabel bostadsangöring. Här krävs schakt, fyllning och höga stödmurar. De karaktäristiska gamla stenterrasserna, som dock i begränsad omfattning kan uppfattas från farleden, måste rivas för att vägen skall kunna få sin nya sträckning.

Att ersätta befintliga cisterner med bostadshus bedöms inte påverka Telegrafbergets siluett på håll i påtaglig omfattning. Påverkan kommer dock att bli tydligt kvällar och nätter, då de mörka cisternerna ersätts av upplysta byggnader och anläggningar.

Trots de i utställningsförslaget föreslagna förändringarna av placering, hushöjder och volymer är den sammantagna effekten av förslaget densamma d v s planförslaget innebär en avsevärt påverkan på riksintresset då dagens landskapsbild med sina obebyggda bergssluttningar tas i anspråk för en omfattande och storskalig bebyggelse.

Området innehåller lokaler som Skogsstyrelsen klassat som nyckelbiotoper samt områden som av Ekologigruppen 2009 bedömts vara av kommunalt naturvärde. Markföreningar ska åtgärdas och miljömål för hantering av förorenad mark uppfylls.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Planområdet klarar riksdagens riktvärden för trafikbuller som även Nacka kommun har som mål i översiktsplanen. Kontrollmätning av bullernivåerna i bostäderna ska genomföras av exploatören i samråd med kommunen efter färdigställande.

Luftkvaliteten i området kommer att klara samtliga miljökvalitetsnormer för luft när planen är genomförd.

Med indragningen av restaurangbyggnaden och med lämplig utformning av kajen bedöms konsekvenserna av en påsegling bli begränsad och därmed ge en tolerabel risknivå för personer som vistas i restaurangen.

Planförslaget innebär en ökad trygghet då Skarpövägen rustas upp genom ökad trafiksäkerhet och belysning. Fler boende och verksamma på kajen innebär även ökad trygghet. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset farled negativt. Topografin i området och läget vid Saltsjön innebär risk för fall och drunkningsolyckor.

Planförslaget bedöms vara förenligt med riksintresset ”kust och skärgård”. Planens genomförande bedöms endast marginellt påverka regionens biologiska mångfald.

Större delen av planområdet har goda solförhållanden. Delar av kajbebyggelsen ligger delvis i slagskugga. Lägenhetslösningar får i senare skede utformas så att Boverkets rekommendationer om solbelysta fönsterytor uppfylls.

Planområdet är relativt avskilt beläget. Detta medför begränsad kollektivtrafikförsörjning, med risk för att många kommer utnyttja bil. Antalet fordonsrörelser kommer att öka men sett i ett regionalt perspektiv är detta marginellt.

Tystnaden (frånvaron av buller) i Stockholms gröna kilar, skall enligt de regionala miljömålen, upprätthålls i minst rådande omfattning. Den föreslagna utvecklingen av planområdet, som ligger i en grön kil, innebär ökad biltrafik, busstrafik samt båttrafik i anslutning till utbyggd småbåtshamn. Sammantaget innebär detta en ökad bullerstörning i ”grönkilen”.

En kontrollplan för byggskedet ska tas fram av exploatören.

De som planerar att flytta in i området, kommer att få mycket god tillgång till närnatur, vilket är bra ur folkhälsosynpunkt.

Väsentliga miljöaspekter som bör följas upp är påverkan på riksintressena, främst – kulturmiljö, påverkan på strandskyddet samt påverkan på landskapsbild och naturmiljön. Hur denna uppföljning kommer att gå till är ännu ej fastställt. En uppföljning kommer att genomföras för att se så att utbyggnaden överensstämmer med detaljplanen.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

INLEDNING

Bakgrund och syfte

Planläggningen syftar till att med beaktande av områdets kultur- och naturmiljövärden ge förutsättningar för en utbyggnad av bostäder, service och verksamheter inom områden som idag utgörs av dels tidigare industrimarken dels naturmark.

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL) och i miljöbalken (MB) med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG). Då infördes nya krav på miljöbedömningar för översikts- och detaljplaner. Kriterier för att bedöma om en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan anges i EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §. Kommunen har bedömt att planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning om att planen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. I de fall en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan så ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

MKB-arbetet följer detaljplaneprocessen. Syftet med MKB-processen är att integrera miljöaspekterna i planen så att en hållbar utveckling främjas. MKB-dokumentet ska beskriva och bedöma de effekter och konsekvenser för miljö, hälsa och resurser som planens genomförande kan medföra samt vid behov föreslå åtgärder. Dokumentet ska fungera som en del av beslutsunderlaget i planprocessen.

Miljökonsekvensbeskrivningen har tagits fram av Elisabeth Rosell, Gisela Tibblin, Per Johnsson, Mahmood Mohammadi och Birgitta Held-Paulie, Nacka kommun.

Miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Miljö & Stadsbyggnad har bedömt att planen innebär en betydande miljöpåverkan.

De frågor som medför att detaljplanen bedöms innebära en betydande miljöpåverkan är påverkan på **riksintressena främst kulturmiljö**, påverkan på **strandskyddet** samt påverkan på **landskapsbilden och naturmiljö**. Utöver dessa frågor har vi bedömt att det är relevant att belysa mark- och vattenföroreningar, buller, luft, trygghet, hälsa och säkerhet, biologisk mångfald, lokalklimat, trafik samt rörligt friluftsliv och rekreation.

Tidsmässigt har vi valt att beskriva när planen beräknas vara genomförd ca 2020.

MKB:ns geografiska avgränsning sammanfaller i stort med gränsen för detaljplanen. För ett flertal miljöaspekter beskriver MKB:n förändringar inom planområdet men effekter och konsekvenser kan även få konsekvenser som berör områden utanför plangränsen exempelvis påverkan på luftkvalitet, trafik och landskapsbild.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Geografisk avgränsning av planområdet

Lokaliseringsprövning

Någon lokaliseringsprövning görs ej i denna miljökonsekvensbeskrivning. Vi anser att lokaliseringsprövning redan genomförts i kommunens "Översiktsplan 2002 I översiktsplanen står i rekommendationen för större delen av området "2.25, Telegrafberget - Området, som tidigare varit oljeterminal, föreslås bebyggas med bostäder." Vidare anges markanvändningen som "Enbostadshus". Övriga delar av planområdet betecknas på rekommendationskartan som "Friområde" och på markanvändningskartan som "Befintligt" "Natur".

Beskrivningens uppbyggnad

Miljökonsekvensbeskrivning redovisar nuläget, nollalternativet samt planförslaget. Nollalternativet är en beskrivning av miljöförhållandena och miljöns sannolika utveckling om planen inte genomförs. Som bedömningsgrunder har vi valt att beskriva hur planen har tagit hänsyn och beaktat riksintressena samt relevanta miljö kvalitetsmål. Vi har då valt att ta hänsyn till relevanta nationella och regionala miljömål samt de miljömål som anges i Nacka kommuns översiktsplan 2002. I vissa fall har bedömningsgrunder utgått från lagstiftningen (strandskydd, luft) eller från riktvärden som tillämpas (buller, markföroreningar). Av beskrivningen ska framgå de åtgärder som planeras för att förebygga, hindra eller motverka betydande negativ miljöpåverkan. Avsnittet om miljökonsekvenser inleds med de frågor som kommunen har bedömt ligger till grund för varför planen antas medföra en betydande miljöpåverkan, dvs. strandskydd, kulturmiljö och landskapsbild samt naturmiljö.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Områdesbeskrivning

Området Telegrafberget är beläget 2,5 km nordväst om Orminge Centrum och 1,5 km söder om Hasseludden. Planområdet ligger i den stora förkastningsbranten i inseglingleden till Stockholm och sluttar kraftigt mot Saltsjön i nordväst. Landskapet präglas av de i huvudsak obebyggda bergssluttningarna mot Halvkakssundet och den otillgängliga karaktären. Vyn från vattnet domineras av de kala branterna, den glesa talldominerade hållmarksskogen samt cisterner och industribyggnader. Vid 40-50-metersnivån över vattenytan planar berget ut och skapar ett antal platåer. Här finns orörd natur som utgör bergets horisontallinje.

Planområdet gränsar i sydväst och nordost till av skogsstyrelsen redovisade nyckelbiotoper och består av hållmarkstallskog och gammal barrskog (se ”naturvärde av regional betydelse” karta sid. 20). Planområdet ingår även i en i ”Regional utvecklingsplan 2001 för Stockholmsregionen” - RUF 2001, utpekad ”grön kil”. I den s.k. Nacka-Värmdö kilen, där Skarpnäsområdet med Telegrafberget ingår, utgör Skarpnäsområdet med Telegrafberget ett s.k. kilområde – kilarna binder samman värdekärnorna i kilen.

Telegrafberget har fått sitt namn av den optiska telegraf som fanns på bergets högsta topp och ingick i det optiska kommunikationsnätet längs ostkusten under 1700- och 1800-talen.

Aktuellt planområde omfattar fastigheterna Skarpnäs 2:2, 2:3, 2:5 och 2:20, delar av Skarpnäs 2:4 och 2:14, samt samfälligheten S1 i västra Boo. Planområdet är ca 13 ha stort och omfattar både land- och vattenområde. Det omgärdas av ett planerat naturreservat och angränsar i väster till Halvkakssundet, som med ett djup av ca 50 meter trafikeras årligen av drygt 10 000-12 000 charter- och kryssningsfartyg i reguljär trafik samt ett stort antal mindre fritidsbåtar.

Området har under perioden ca 1900 – 1970 nyttjats som industrihamn. De byggnader och anläggningar av bevarandevärde som finns i planområdet är två äldre verkstadsbyggnader vid hamnplanen och en f.d. personalbostad högre upp i backen samt de gamla stenterrasserna, som tidigare varit lagringsplats för torkning av nytillverkade fotogenfat. Utöver dessa finns även ett fåtal övriga byggnader, tomma cisterner med pipelines samt en hamnplan. Byggnaderna nyttjas till restaurang, kontors- och hantverksverksamheter, samt bostäder. Hamnplanen nyttjas till uppläggningsplats för småbåtar samt under sommartid även för olika evenemang.

Riksintressen

Ett riksintresse innebär att miljön är skyddsvärd ur ett nationellt perspektiv. Utpekandet signalerar att värdena är så höga att de ska ha ett företräde i avvägningen mot andra intressen. Områdena ska skyddas mot ingrepp som medför en påtaglig skada på riksintresset.

Riksintressen är områden av allmänt intresse som har betydelse även utanför kommunen och där staten har ett inflytande över besluten. Riksintressen enligt 4 kap Miljöbalken (MB) är fastlagda av riksdagen och kan inte vägas mot riksintressen enligt 3 kap samma lag. Riksintressen enligt 4 kap MB har därmed att starkare ställning än övriga riksintressen.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Kulturmiljö

Riksintresse enligt miljöbalken

Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Områden av riksintressen skall enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. *Motivering* till riksintresset är: "Farledsmiljö utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm, som speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativliv, som speglar levnadsbetingelserna för innerskärgårdens befolkning alltsedan medeltiden och som speglar Stockholms utbyggnad mot öster. Här kan levnadsförhållanden för olika sociala skikt utläsas, liksom utvecklingen inom transportteknik och arkitektur."

Uttryck för riksintresset är bl.a.: "Skärgårdskaraktären som går ända fram till Stockholms centrala vattenrum. De i huvudsak obebyggda bergssluttningarna och den otillgängliga karaktären på farledens södra sida i kontrast till de mer låglänta landskapspartierna på farledens norra sida, dit bebyggelsen huvudsakligen lokaliserats, och den varierade landskapsbild detta skapat."

Kust och skärgård

Hela Nackas kust och skärgård ingår i riksintresse enligt 4 kap miljöbalken – kustområdet och skärgården. Avgränsning på fastlandet har i översiktsplanen normalt bedömts till 300 meter. Värde ligger i "växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet".

Området ska med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i sin helhet skyddas. Turismen och friluftslivets intressen särskilt det rörliga friluftslivets intressen ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Intressena ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Farled

Riksintresse för kommunikation enligt 3 kap 8§ miljöbalken - farled för sjöfart till Stockholm ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av riksintresset.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

ALTERNATIVBESKRIVNING

Planförslaget jämförs med dels en beskrivning av förhållandena inom planområdet idag-nuläge, dels ett nollalternativ. Nollalternativet är en beskrivning av miljöförhållandena och miljöns sannolika utveckling om planen inte genomförs.

Nuläge

Till tidigare oljedepån med tillhörande cisterner (belägna på kajplanet resp. på ca +30 m) samt rörledningar finns kvar i dag. Ledningarna transporterade tidigare bränslet uppför berget till lastningsplatsen i planområdets östra del. Vid den f.d. utlastningsplatsen finns en nergången mindre lagerbyggnad som inrymmer hantverksföretag. I berget bakom de lägre liggande cisternerna finns ett bergrum, som tidigare använts som bensinlager, i senare tid användes bergrummet för lagring av vin.

På kajplanet ligger två vårdade äldre tegelbyggnader, som inrymmer lokaler för restaurang hantverk, konferenser och kontor. Öster om tegelbyggnaderna finns ett antal terrasser som användes för tidigare verksamheten i form av förvaring av nytillverkade oljefat.

Hamnplanen används för båtverksamhet i form av angöring, båtuppläggning, reparationer av fritidsbåtar samt sommartid även för uteservering och konserter. I "Svensk lots" framgår att fartyg med 40 000 tons dödvikt får angöra. Här finns även en småbåtshamn, skyddad av en pir byggd av fyllnadsmassor.

Två trähus - före detta tjänstebostäder, varav det ena är av visst kulturhistoriskt intresse, ligger i den övre delen av planområdet. Byggnaderna, nyttjas för boende och verksamheter.

Området upplevs i dagsläget som till stora delar otillgängligt och delvis otryggt. Delar av naturmarken är instängslad, avskuren av på mark liggande rörsystem, eller på grund av topografin i stort sett omöjlig att röra sig på. Känslan av otrygghet beror bl.a. på att området endast inrymmer ett fåtal bostäder och därmed saknar tillsyn dygnet runt, vidare kan de rostiga cisternerna, rörsystemen, båtupplägningen samt den ogästvänliga terrängen bidra till denna känsla. För den som känner området erbjuder emellertid Telegrafberget på fantastiska utsiktspunkter och förhållandevis orörd natur. Den båtintresserade finner här möjligheter att på nära håll studera fritids- och yrkesbåttrafiken i Halvkakssundet.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING



Snedbild över Telegrafberget – nuläge



Telegrafberget från farleden, in mot Stockholm - nuläge

Nollalternativ

Teoretiskt innebär nollalternativet att nuvarande markanvändning bibehålls. Då området saknar såväl detaljplan som områdesbestämmelser kan nollalternativet endast beskrivas som en dokumentation av dagsläget i kombination med gällande strandskyddsförordnande, som omfattar i stort sett hela planområdet. Att nollalternativet skulle kunna bestå under någon längre tid bedöms dock ej realistiskt, då här finns verksamheter och anläggningar av sådan omfattning och inriktning samt belägna inom såväl riksintresseområden som strandskyddsområde, att någon form av reglering enligt PBL måste komma till stånd. En viss rustning och underhåll av byggnader och anläggningar kan förväntas samt eventuella rivningar.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Planförslaget

Planförslaget innebär en utbyggnad av cirka 300 bostäder i flerbostadshus och radhus samt cirka 3000 kvadratmeter lokaler för kommersiell verksamhet (inklusive befintliga lokaler). Flerbostadshusen föreslås delvis på mark som redan är bebyggd med ett antal stora cisterner. En del av flerbostadshusen föreslås på mark som idag är obebyggd.

På de platser där cisternerna ligger idag planeras flerbostadshus. På kajen ersätts cisternerna med tre lamellhus i sex till nio våningar med knappt 100 lägenheter. Bottenvåningen är gemensam för byggnaderna och utgörs av parkering, kontor och annan verksamhet och de övre våningarna består av bostäder.

På höjdplatån över kajen där tre cisterner står idag, föreslås fem punkthus i fyra till fem våningar med totalt ungefär 40 lägenheter. Parkering för de boende föreslås i ett underjordiskt garage. Husens fasader ska vara slutna på sidorna och öppna mot vattnet för att koncentrera exponeringen mot Halvkakssundet. Byggnaderna omringar en gemensam gård med plats för lek och rekreation.

Tvärs över dalsänkan öster om de två befintliga tegelhusen på kajplanet, föreslås 40 bostäder i tre stycken bostadslängor i tre våningar. Bostadslängorna får entréer mot öster och terrasser mot sjösidan. Garage föreslås under husens terrasser. Platsen för de befintliga industrihistoriska terrasserna bakom befintliga tegelhus på kajen, kommer dock tas i anspråk av Skarpövägen.

Längs en allmän gata planeras för ett 40-tal radhus i planområdets östra del. Radhusen på den västra sidan av gatan ges möjlighet att uppföras med en våning mot gatan och två till tre våningar i souterräng mot väster. Husen på den östra sidan av gatan, mot berget, föreslås i två våningar. Den privata tomtmarken minimeras.

I öster vid den före detta omlastningsplatsen föreslås tre flerbostadshus (70 lägenheter) i fyra till fem våningar där en gemensam bottenvåning innehåller förskola med tre avdelningar samt garage. Öster om byggnaderna planeras för en parkering för förskolans behov samt för infartsparkering och för besökare till det blivande naturreservatet Skarpnäs. Förutsättningar ska skapas för en busshållplats i detta läge. De två befintliga tegelhusen på kajen kommer även fortsättningsvis innehålla lokaler för kommersiell verksamhet. På kajen föreslås en ny byggnad innehållande en restaurang samt en länga med åtta båthus med båtplatser och kontor.

den befintliga piren tillåts byggas ut cirka tio meter och innanför denna föreslås en småbåtshamn för cirka 40 båtar. På piren föreslås också parkering med 60 platser.

Delar av naturmark inom området föreslås ingå i det kommande naturreservatet. För att öka allmänhetens tillgänglighet till stranden föreslås en allmän gata längs hela kajen. En ny GC-bana/gångbana byggs från Kummelbergets industriområde ner till kajen.

Förutsättningar skapas för att SL och Waxholmsbolaget ska kunna trafikera området.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING



Illustrationsplan



Illustration av ny bebyggelse från norr



Illustration av ny bebyggelse från sydväst

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Strandskydd

Bedömningsgrunder

Riksintresse kust och skärgård

Miljöbalken 7 kap Strandskyddet råder vid havet och vid insjöar och vattendrag. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur och växtlivet.

Där strandskydd råder är det förbjudet att bl a:

- Uppföra nya byggnader, t ex sommarstuga, bastu eller båtskjul,
- Utföra andra anläggningar eller anordningar som hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område, eller som väsentligen försämrar livsvillkoren för växt- och djurarter.
- Utföra andra åtgärder som väsentligen försämrar livsvillkoren för växt- och djurlivet, t.ex. muddring och spridning av gödsel eller bekämpningsmedel.

Om det finns särskilda skäl finns det möjlighet att strandskyddet upphävs.

Nuläge

För planområdet gäller utvidgat strandskydd. Det avser landområde intill 300 meter från strandlinjen och vattenområde intill 100 meter från strandlinjen. Det utvidgade strandskyddet har upprättats i nära samarbete mellan länsstyrelsen och Nacka kommun.

Inom det strandskyddade området finns idag cisterner, staket, ledningsgator, byggnader och hårdgjorda ytor som innebär att området på dessa platser upplevs som ianspråktaget och inte inbjuder till rekreation. Allmänhetens tillgänglighet till området är därför begränsade.



Vit linje visar gällande strandskydd 300 m på land

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Naturen är starkt präglad av hållmarkstallskog med tunt jordtäckte och glest växande tallar. I dalsänkan mot Skarpövågen finns triviallövsräd. Inom planområdet har avverkning skett i ett tidigare skede. Området innehåller lokaler som av Skogsstyrelsen klassats som nyckelbiotoper samt områden som av Ekologigruppen 2009 bedömts vara av kommunalt naturvärde.

Vattenområdet bedöms som mycket artfattigt. Svallzonen längs kaj, pir och vägbank är förstärkta med sprängsten som skydd mot erosion och bevuxen med alger. Bottenförhållanden innebär att det inte finns lekande fisk. Telegrafberget utgör en del av förkastningsbranten längs med Halvkakssundet och stupar därför mycket brant redan nära strandkanten. Genom dess skarpa lutning finns inga lösa sediment förrän möjligen vid ca 50 meters djup, där bottenförhållandena är både syrefria och helt utan ljuspåverkan. Det är därför inte rimligt att anta att det finns arter av bevarandevärde för den biologiska mångfalden eller av annat naturvärde inom Telegrafbergets vattenområde. (Yttrande angående vattenmiljön vid Telegrafberget, Nacka kommun, fil.dr. Sven Blomqvist, Stockholms universitet, 2007-05-10.) Delar av vattenområdet utgörs av småbåtshamn.

MILJÖKONSEKVENSER

Nollalternativ

Ingen ny bebyggelse tillkommer om inte särskilda skäl föreligger.

Planförslag

Bebyggelsen kommer till största delen att placeras inom områden som idag är ianspråktaga av de tidigare verksamheterna inom området, såsom kajområde, cisternområden, utlastningsplats, ledningsgator och pipelines.

Delar av radhusbebyggelsen och vägen dit ligger inom område som delvis är instängslat och där den före detta ledningsgatan till kajen har gått. Planens genomförande innebär att tillgängligheten kommer att öka när stängsel tas bort och möjliggör att flera utblickar blir tillgängliga för allmänheten.

Inom vattenområdet innanför piren, som förlängs cirka 10 meter, planeras en marina för ca 40 båtplatser, vilket är positivt för båtlivet, som är ett betydelsefullt fritidsintresse i regionen. Erosionsskyddet utmed stranden kommer att förbättras. Påverkan på växt- och djurlivet bedöms bli ringa på grund av att den biologiska mångfalden redan idag är begränsad. En viss påverkan på allmänhetens tillgänglighet till vattenområdet kommer att ske men kommunen är positiv till att båtplatser samlokaliseras på lämpliga platser då efterfrågan på båtplatser är mycket stor inom kommunen. Planförslaget utökar möjligheterna för Telegrafberget att utvecklas till en intressant målpunkt i innerskärgården.

En utfyllnad kommer att ske i anslutning till befintligt kajplan för att möjliggöra framtida framkomlighet på kajen. Miljödom ska sökas för detta.

Planförslaget bedöms vara förenligt med strandskyddets syften.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Kulturmiljö och landskapsbild

Bedömningsgrunder

Riksintresse kulturmiljö

Riksintresse kust och skärgård

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas. Förändringar av den fysiska miljön ska förstärka dess identitet och särprägel. Landskapsbilden ska alltid beaktas vid förändringar och ingå som en bedömningsgrund i miljökonsekvensanalyserna.
- Samhällsplaneringen ska präglas av en helhetssyn där de kulturella resurserna och de estetiska aspekterna beaktas. Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas.
- Kommunens skiftande kulturmiljöer skall tydliggöras och förstärkas genom en god anpassning av den nya bebyggelsen.

Nuläge

Telegrafberget är en del av Nackas norra kust och utgör ett viktigt landmärke utmed farleden i Stockholms innerskärgård. Området karaktäriseras av den dramatiska landskapsbilden med bergsbranterna mot kajen och industrimiljön med sina kulturhistoriskt värdefulla tegelbyggnader men också av den splittrade bild som kvarvarande cisterner, rörledningar och staket ger.

Nackas norra kust utgör ett till stora delar brant, storskaligt och svårtillgängligt skärgårdslandskap. Huvudkaraktären utgörs av de förhållandevis långa sekvenserna av ”ostörd” natur som står i stark kontrast till avbrott i form av industri- och hamnmiljöer som Telegrafberget eller ”sommarvillaområden” såsom i Kummelnäs.

Telegrafberget har viss betydelse för det rörliga friluftslivet, då området innehåller naturmark som delvis är allmäntillgänglig (även om terrängen är brant) och direkt ansluter till ett större naturområde som avses prövas som naturreservat Skarpnäs. Telegrafberget ingår i den regionala grönstrukturens Värmdökil.

Hamnen erbjuder i dagsläget viss service till fritidsbåtverksamheten.

Landskapet präglas av de i huvudsak obebyggda bergsluttningarna och den otillgängliga karaktären. Området är starkt kuperat och berget sluttar skarpt mot Halvkakssundet. Kala branter, gles hällmarkstallskog och den tätbevuxna dalgången öster om planområdet samt cisterner och verksamhetsbyggnader dominerar vyn från sjösidan. Den stora höjdskillnaden samt oljecisternerna utgör tydliga landmärken i landskapet. Bergbranterna mot kajen är starkt påverkade av den tidigare industriverksamheten. Vid 45-50 meters nivå planar berget ut och skapar ett antal plåtåer med till största delen orörd natur som skapar bergets horisontlinje. Telegrafbergets horisontlinje är en jämnt välvd båge och den högsta punkten i kustavsnittet.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

När man betraktar Telegrafberget från farleden och Lidingö, är det de höga, kala och branta bergen och de gamla oljecisternerna som är mest iögonfallande. I stort sett hela planområdet är kraftigt exponerat mot Stockholms inlopp. Landskapet på Nackas norra kust står i stark kontrast till det sydvända landskapet på Lidingösidan. Bergen och den stora nivåskillnaden erbjuder en strålande utsikt från området, ut över Halvkakssundet och skärgårdslandskapet.

Den branta och starkt exponerade terrängen gör att större delen av området, är mycket känsligt ur landskapsbildssynpunkt. Även små förändringar såsom tillbyggnader, anläggande av altaner och tillfarter eller fällning av träd, kan innebära stor påverkan på helhetsmiljön med sitt utsatta läge i det känsliga skärgårdslandskapet.

MILJÖKONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet innebär ingen förändring av kulturmiljön.

Inga större förändringar av landskapsbilden förväntas i nollalternativet. Det finns dock en punkt som är svår att bedöma i nollalternativet och det är vad som kan komma att hända med cisternerna. Dessa är sedan lång tid sedan tagna ur bruk och det är osäkert om det är givet att förutsätta att dom kommer att befinna sig i ett vårdat skick år 2020. Ett alternativ som skulle kunna diskuteras är att cisternerna skulle kunna vara nedmonterade vid denna tidpunkt. Telegrafbergets landmärken i form av cisternerna skulle alltså kunna vara borta år 2020.

Planförslaget

Från att ha varit en industrimiljö belägen i ett glest bebyggt skärgårdslandskap omvandlas, enligt förslaget, området till ett tätbebyggt område med inslag av såväl storskalig som småskalig bebyggelse. Planförslaget innebär påverkan på riksintresset då dagens landskapsbild med sina obebyggda bergssluttningar tas i anspråk för bebyggelse. Det är positivt för kulturmiljön att befintliga äldre industribyggnader bevaras och rustas upp.

Planförslaget har utarbetats med ambitionen att påverka landskapet i begränsad omfattning men detta är en svår uppgift i den naturgivna ytterst branta terrängen. Byggrätters placering och utformning är starkt styrda och bestämmelser som skyddar delar av vegetationen har införts. Stor omsorg har lagts vid att ta fram ett förslag med höga arkitektoniska kvaliteter, ambitioner som även har knutits till ett särskilt gestaltungsprogram.

Vägen ner till kajplanet kräver omfattande åtgärder för att kunna fungera som en acceptabel bostadsangöring. Här krävs schakt, fyllning och höga stödmurar. De karaktäristiska gamla stenterrasserna måste rivras för att vägen skall kunna få sin nya sträckning.

Att ersätta befintliga cisterner med bostadshus bedöms inte påverka Telegrafbergets siluett på håll - i påtaglig omfattning. Cisternerna på kajplanet ersätts av en mer storskalig bebyggelse som överstiger de befintliga cisternerna såväl i höjd som i utbredning och som därför kommer att

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

påverka landskapsbilden. Påverkan kommer att bli tydligast kvällar och nätter, då de mörka cisternerna ersätts av upplysta byggnader och anläggningar. De nya bostadshusen på kajen har i detta utställningsförslag (2) sänkts en våning i förhållande till utställningsförslag (1), vilket minskar påverkan på landskapsbilden i förhållande till utställningsförslag (1).

Trots de förändringar som gjorts i utställningsförslag (2) bedöms den sammantagna effekten av planförslaget innebära en avsevärd påverkan på riksintresset, då dagens landskapsbild med sina obebyggda bergssluttningar tas i anspråk för en omfattande och till delar storskalig bebyggelse.

En utvidgning av hamnverksamheten inklusive komplementbyggnader på kajen, bedöms inte påverka landskapet i någon större omfattning.



Föreslagen bebyggelse i förhållande till befintliga cisterner och fundament.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Naturmiljö

Bedömningsgrunder

Riksintresse kust och skärgård

Regionala miljömål. Förstärkt biologisk mångfald

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- God livsmiljö och en långsiktigt hållbar utveckling.
- Nackas karaktär av grön kommun bibehålls.

Nuläge

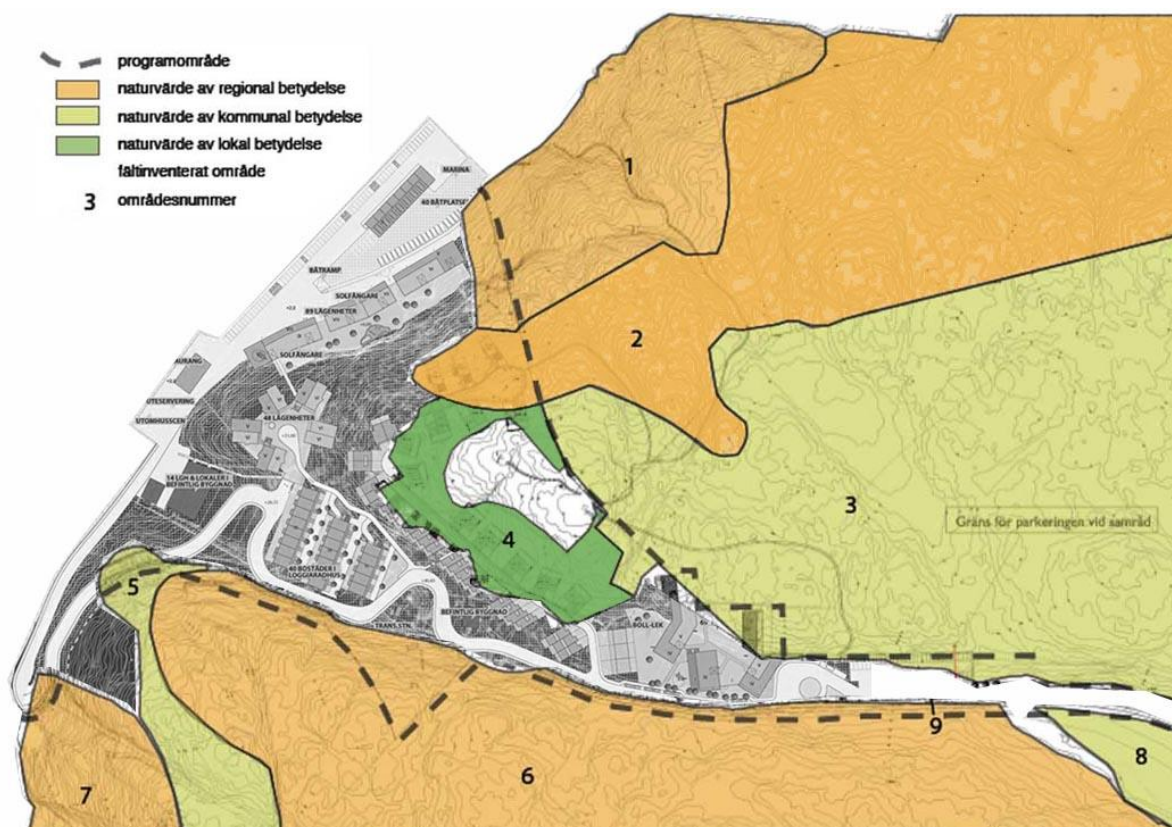
Planområdet ingår i en i ”Regional utvecklingsplan 2001 för Stockholmsregionen” - RUFS 2001, utpekad ”grön kil”. I den s.k. Nacka-Värmdö kilen utgör Skarpnäsområdet med Telegrafberget ett s.k. kilområde – kilarna binder samman värdekärnorna i kilen. Gammal barrskog, bl.a. hällmarkstallskogar, utgör en väsentlig del av grönkilens värden för den biologiska mångfalden. Mogen och gammal hällmarkstallskog finns också väl representerad i Nacka kommun, såväl på Boo-halvön som i andra kommundelar. Sannolikt förekommer väl utvecklade spridningssamband för arter mellan de värdefulla barrskogsbestånden, vilket skapar förutsättningar att bevara populationer av skyddsvärda arter på lång sikt inom dessa bestånd. Flera av de gamla bestånden av barrskog har av Skogsstyrelsen identifierats som Nyckelbiotoper.

Naturen inom planområdet präglas starkt av de karga hällmarkerna, där hällmarkstallskog dominerar. De brantaste bergpartierna och bergkullarnas toppar är jordtäcket mycket tunt eller helt borta och här är står träden mycket glest. Sydvända bergpartier har en solälskande klippvegetation med t.ex. tulkört.

Söder om planområdet dominerar även här hällmarkstallskogen, men mot kusten finns dalgångar med stort inslag av lövträd, bl.a. senvuxen ek. Här finns också en nyckelbiotop identifierad. Norr om området finns stora områden med hällmarkstallskog, däribland två barrskogsdominerade nyckelbiotoper.

Planområdets träd är i stor utsträckning yngre än de i den omgivande hällmarkstallskogen. Tydligt har träden någon gång avverkat inom verksamhetsområdet (kanske av brandsäkerhetsskäl). Gamla tallar är sällsynta, men ett antal mogna tallar och torrakor av mogna eller gamla träd står dock spridda inom en del av planområdet.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING



Naturvärden enligt Ekologigruppen AB (på förslag i utställning 2)

”Vattenområdet bedöms som mycket artfattigt. Svallzonen längs kaj, pir och vägbank är bevuxen med grönslick, (*Cladophora glomerata*), respektive trådslick (*Pylaiella littoralis*, *Phaeophyse*). Snäckor (*Gastropoda*) finns på kajkanten och bergbrant under vattenlinjen. Ovan svallzonen saknas påväxt av alger. I marinen finns lösa rester av kärlväxten nate (*Potamogeton* spp).

Områdets geomorfologi/topografi och vattenmiljö präglas av ett öst-västligt strykande förkastningssystem med stupande förkastningsbrant i vattenlinjen. Det fasta klyftet är så brant (70° - 80°) att endast ringa mängd lösa avlagringar (sediment) förblir kvar på förkastningsytan beläget på ca 50 meters djup. Tidigare utförda bottenkarteringar har visat att syrefattiga och sulfidrika förhållanden präglar bentalen i Halvkakssundet. Övergången oxi-anoxi återfanns på ett vattendjup av ca 20 m i området, d v s högt ovan sundets centralt belägna djupa (>50 m) partier. Bottenförhållandena medför att inga eukaryota livsformer koloniserar områdets mjuka bottenar.” (Yttrande angående vattenmiljön vid Telegrafberget, Nacka kommun, fil. dr. Sven Blomquist, Stockholms universitet, 2007-05-10.)

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Värdefull natur

- Barrskogar med höga naturvärden, klass 1-3
- Sumpskogar med höga naturvärden, klass 1-3
- Ädellövskogar med höga naturvärden, klass 1-3
- Triviallövskogar med höga naturvärden, klass 1-3
- Naturbetesmarker med höga naturvärden, klass 1-3
- Övriga marker med höga naturvärden, klass 1-3
- Naturservat
- Våtmarker

Underlagskarta

- Bebyggelse
- Vägar
- Vatten
- Öppen mark
- Parkmark
- Genomfartsled
- Skogsmark



Områden med höga helhetsvärden – natur. Utdrag ur rapporten ”Förslag till grönprogram” Nacka kommun 2010.

Området Nyckelviken - Skarpnäs har enligt rapporten ”Förslag till grönplan 2010” ”en viktig funktion som värdekärna i Stockholms gröna kilar och utgör därmed en viktig spridningsväg för arter inom kommunen, så väl västerut som öster om Nacka kommun. Nyckelvikens höga naturvärden består främst av ädellövskog där ek är det dominerande trädslaget, och är kommunens nu enda kända klass 1-objekt. Ekarna är grova med en rik förekomst av arter.”

MILJÖKONSEKVENSER

Nollalternativ

Då i stort sett hela planområdet omfattas av strandskydd, bedöms nollalternativet innebära en fri utveckling av biotoperna inom planområdet. Det finns goda förutsättningar för att de biologiska värden av regional- (nyckelbiotopklass) som lokalt naturvärde som finns inom och i direkt angränsande områden på lång sikt kan sprida sig in i delar av planområdet.

Planförslag

Endast begränsade delar av utbyggnaden (främst flerbostadshusen i östra delen av området,) kommer att ske på förhållandevis opåverkad naturmark. Förslagets bebyggelse/anläggningar berör del av område 7 (se karta på föregående sida), som av Skogsstyrelsen klassats som nyckelbiotop. Område 7 påverkas endast marginellt i form av av justering av väg.

Delar av område 3 och 5 som av Ekologigruppen klassats som område med kommunalt naturvärde, påverkas av bebyggelse/anläggningar. Område 5 påverkas endast i begränsad

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

omfattning av ändrad vägsträckning. Intentionen i förslaget är att försöka anpassa bebyggelsen efter befintlig vegetation, samt genom planbestämmelse säkerställa vissa värdefulla träd.

Utställningsförslag (2) innebär att förutsättningarna för naturvården tydligt förbättrats i förhållande till Utställningsförslag (1), då det blivande naturreservatet Skarpnäs, i förhållande till det tidigare remitterade reservatsförslaget, kan utvidgas med för naturvården intressanta områden.

Planförslaget innebär att den gröna kilen "Nacka – Värmdö" blir något smalare än i nollalternativet. Den kommer dock att uppgå till minst 500 m, vilket Regionplane- och trafikkontoret bedömt vara en minimibredd inom de gröna kilarna ("Grönstruktur och landskap i regional utvecklingsplanering" utgiven 2008 av Regionplane- och trafikkontoret.)

Behov av åtgärder eller anpassning

Alla åtgärder inom område med förhållandevis opåverkad naturmark måste utföras med största försiktighet och inmätning av alla träd med en stamdiameter om minst 15 cm i brösthöjd bör göras inom område som kan komma att beröras av exploatering (vissa inmätningar är redan utförda). Vid projektering och utbyggnad måste stor hänsyn tas till ekosystemens olika krav på vattentillförsel. Ev. avskärande sprängningar/dräneringar måste utformas med hänsyn till vegetationen. Vegetationszonerna i anslutning till omgivande vägar, bör skyddas och gynnas vid utbyggnaden. En annan åtgärd och anpassning är att de träd som fälls samt befintliga torrakor och lågor (dvs. redan döda träd) kan läggas i en "vedkyrkogård" inne i ett framtida naturreservat i anslutning till exploateringen.

En kanalisering av besökarna till området kan minska riskerna för slitage på de känsliga hållmarkerna.

Mark och vatten**Bedömningsgrunder**

God ekologisk status 2021

God kemisk ytvattenstatus 2015

Regionala miljömål Föreerade markområden som innebär akuta risker ska vara åtgärdade senast 2010.

Identifiera värdefulla natur- och kulturvärden**Naturvårdsverkets generella riktvärden**

Riktvärdena gäller för hela Sverige och indelning har gjorts i kvalitetsklasser med hänsyn till markanvändning:

- Känslig markanvändning (KM) avseende bostäder, daghem, odling, djurhållning, parkmark, grönområden, naturmark, skog och grundvattenuttag.
- Mindre känslig markanvändning (MKM) avseende kontor, industrimark, gator och vägar.

Nuläge

En miljöteknisk markundersökning har utförts av IVL Svenska Miljöinstitutet AB. Syftet med undersökningen var att ge en samlad bedömning av föroreningsituationen inom området.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Undersökningen omfattade mark och vatten inom området, dock inte sediment. Inom området har tidigare förekommit hantering av oljeprodukter samt uppställning av småbåtar. Totalt togs 8 provpunkter i jord och sex vattenprover. Proverna har analyserats på kolväten och tungmetaller. Provtagning har visat att spill av petroleumprodukter har förekommit på området, men att mycket lite föroreningar finns kvar i marken. Samtliga prover underskrider riktvärden för känslig markanvändning, utom vid en provtagningspunkt vid de övre cisternerna där olja har påfunnits. Förhöjda halter av koppar, nickel, bly och zink kan spåras på kajen.

Perkolation till grundvatten bedöms som i det närmaste obefintlig eftersom landområdet domineras av branta bergsluttningar, kalt berg samt ytor med tunna jordlager vilket innebär att ytavrinningen är effektiv. Ett vattenprov från bergrummet indikerar låg halt av organiska ämnen. I vattenområdet finns inga lösa sediment och därmed heller inga nedbäddade föroreningar.

Vattenkvaliteten i Saltsjön vid norra kusten i Nacka förbättras sakta, men innehåller fortfarande mycket höga halter av både näringsämnen och miljögifter. Kustvattnet tar emot renat avloppsvatten från bl.a. Henriksdal och Käppala som ligger i näromgivningen. Vidare påverkas vattenkvaliteten av intensiv båttrafik, dagvattenutsläpp och av historiska utsläpp från industrier mm. Inga kommunala bad återfinns i inre delarna av Stockholms inlopp.

Planområdet avrinner mot Saltsjön, enligt vattenmyndigheten benämns vattenområdet, vattenförekomst Askrikefjärden. Fjärdens nuvarande status är otillfredsställande med avseende på ekologisk status. Den kemiska statusen är god.

MILJÖKONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att ingen marksanering kommer att genomföras, troligen kommer kända föroreningar finns kvar inom området och eventuellt spridas. Kajområdet kommer sannolikt även fortsättningsvis att utnyttjas för vinterförvaring av båtar, risk finns att spill av bottenfärger och dylikt kommer att förekomma.

Planförslag

Markområdet kommer att saneras i samråd med tillsynsmyndigheten med utgångspunkt från naturvårdsverkets riktlinjer. Risken för urlakning av föroreningar kommer därmed att minska eller undanröjas.

Befintlig småbåtshamn utökas till ca 40 båtplatser.

Lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske – om möjligt, förutsättningarna är mycket begränsande – innan avledning sker till Saltsjön. Dagvatten från parkeringsytorna med fler än 20 p-platser ska renas före utsläpp till recipienten. Möjligheterna att ytterligare rena dagvattnet kommer att studeras till genomförandet. Askrikefjärden har problem med övergödning, Det är mycket svårt att genomföra exploatering av delvis nya områden utan att öka belastningen på nedströms liggande vattenområden. Trots rening av dagvattnet bedöms genomförande av planen att belastningen av näringsämnen från området ökar något men i förhållande till vattenförekomstens avrinningsområde är detta försumbart.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Markföroreningar kommer att åtgärdas och miljömål för hantering av förorenad mark tillgodoses. **Behov av åtgärder eller anpassning**

Vid kommande markarbeten ska man vara observant på lukt. Petroleumprodukter kan finnas inom begränsade områden såsom i fickor i berggrunden. När cisternerna tas ned bör de frilagda ytorna undersökas för att klargöra omfattningen av eventuell spridning av petroleumprodukt. Nya markprovtagningar bör genomföras när rivningen av garaget i Telegrafbergets sydöstra del har genomförts.

Vid upptag av båtar för vinterförvaring ska avspolning ske över spolplattor. Vid förvaring av båtar inomhus ska golvbrunnar avledas till spillvattennätet efter rening.

Buller

När man talar om buller används ofta begreppen ekvivalent ljudnivå, som är den genomsnittliga ljudnivån under ett dygn och maximal ljudnivå, som är den högsta ljudnivån under en viss period. En förändring av ljudnivån med 2-3 dB(A) är knapp hörbar, medan en förändring med 8-10 dB(A) upplevs som en fördubbling/halvering av ljudet.

Trafikbuller upplevs ofta som det största lokala miljöproblemet i tätorter. År 2003 utsattes drygt 2 miljoner personer i Sverige för buller högre än 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid sin bostad. Enligt Socialstyrelsen ger samhällsbuller upphov till olika typer av störningar och besvärreaktioner. De vanligaste effekterna är samtalsstörning, sömnstörningar och effekter på vila och avkoppling. Bullret ger upphov till psykologiska och fysiologiska stressrelaterade symptom och påverkar därmed det allmänna välbefinnandet. Senare års forskning tyder även på att risken för hjärt- och kärlsjukdomar kan öka vid höga bullernivåer orsakade av flyg- och vägtrafik.

Bedömningsgrunder

Buller vid nybyggnad

Riktvärden för trafikbuller återfinns hos ett flertal myndigheter, bl.a. hos Riksdagen, Boverket, Stockholms län och Stockholms stad.

1997 fastställde Riksdagen riktvärden för trafikbuller (proposition 1996/97:53 ”Infrastrukturinriktning för framtida transporter”). Dessa riktvärden finns även med i kommunens översiktsplan.

*”Följande riktvärden för trafikbuller bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:
30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus,
45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid,
55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad),
70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.”*

Nuläge

Området utsätts för buller huvudsakligen från båttrafik. Båttrafiken i farleden ger upphov till buller som är av en temporär natur, till skillnad mot vägtrafikbuller. En mätning av det lågfrekventa bullret från fartygspassage har gjorts vid Kvarnholmen där farleden är betydligt

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

smalare än vid Telegrafberget. Vid fartygspassage har 50-55 dBA och 68-73 dBC uppmätts vid kajen. Bakgrundsnivån uppmättes vid mätillfället till 43 dBA samt 62 dBC.

MILJÖKONSEKVENSER

Nollalternativ

Området kommer att exponeras för mer buller på sikt då båttrafik, både fritidsbåtar och färjetrafiken förväntas öka utanför området.

Planförslag

Telegrafberget vetter oskyddat mot farleden i Halvkakssundet där en stor mängd båtar och fartyg passerar. Ljudet transporteras effektivt över vattenytan, varför det är viktigt att tekniskt förebygga bullerstörningar genom byggnadernas placering och utformning.. Biltrafik inom området bedöms inte orsaka några bullerproblem.

En genomgång av ljudfrågor har utförts för Finnboda Pirar som har likartat läge som Telegrafberget. Den dygnsekvivalenta bullernivån på grund av fartygstrafik är ca 45 dB(A). Biltrafiken är begränsad inom området och bedöms inte medföra att ljudnivån överstiger 55dB(A) vid husfasaderna.

De riktvärden som anges i Infrastrukturpropositionen och kommunens översiktsplan kommer därmed att klaras.

Behov av åtgärder eller anpassning

För att erhålla en bra inomhusnivå, ljudklass B, avseende de högsta trafikbullernivåerna inomhus rekommenderas att fönster får en ljudisolering med lägst $R_w = 43$ dB samt uteluftdon en ljudisolering med lägst $R_w = 48$ dB. Om detta genomförs får man inomhus lägre bullernivåer än vad som anges i Socialstyrelsens allmänna råd för lågfrekvent buller. Att kraven uppfylls kommer att kontrolleras i samband med bygglov. Detta gäller för hus som vetter mot farleden eller mot busshållplatsen.

Luft

Många luftföroreningar, bl.a. kvävedioxid och partiklar, orsakar hälsoeffekter i form av luftvägsbesvär, allergiska besvär och även lungcancer. Redan låga halter av luftföroreningar kan påverka luftvägarnas slemhinnor. Stoft och partiklar leder även till nedsmutsning.

Bedömningsgrunder

Nationella miljömål: Frisk luft

Miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken

Miljö kvalitetsnormer är bindande nationella föreskrifter vilka ska spegla den lägsta godtagbara luftkvaliteten som människa och miljö tål enligt befintligt vetenskapligt underlag. För närvarande finns miljö kvalitetsnormer gällande utomhusluft för kvävedioxid, partiklar (PM10), bensen, kolmonoxid, svaveldioxid och bly. Enligt plan- och bygglagen får planläggning inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm överträds. I trafikmiljö är framför allt kvävedioxid och partiklar relevanta att undersöka. För partiklar och kvävedioxid är dygnsmedelvärdet det dimensionerande värdet och i redovisningen nedan är det alltid detta värde som åsyftas.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Kvävedioxid

Efter den 31 december 2005 får:

- timmedelvärde för kvävedioxid inte överskrida 90 µg/m³ luft mer än 175 timmar per år.
- dygnsmedelvärde för kvävedioxid inte överskrida 60 µg/m³ luft mer än 7 dygn per år (98-percentil).
- årsmedelvärde för kvävedioxid inte överskrida 40 µg/m³ luft.

Partiklar, PM10

PM10 kallas partiklar med en diameter upp till 10 µm. Efter den 31 december 2004 får sådana partiklar inte förekomma i utomhusluft med mer än:

- i genomsnitt 50 µg/m³ luft under ett dygn (dygnsmedelvärde). Värdet får överskridas högst 35 gånger per kalenderår (90-percentil).
- i genomsnitt 40 µg/m³ luft under ett kalenderår (årsmedelvärde).

Nuläge*Kvävedioxider*

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund beräkningar uppgår kvävedioxidhalterna för åttonde värsta dygnet till 12-24 µg/m³.

Partiklar, PM 10

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund beräkningar uppgår partikelhalten för det 36:e värsta dygnet till 27-39 µg/m³.

MILJÖKONSEKVENSER**Nollalternativ**

År 2020 förväntas kvävedioxidhalterna ha minskat ytterligare. Partikelhalten bedöms vara oförändrad.

Planförslag

Enligt SL:s yttrande innebär planförslaget att SL kommer att kunna erbjuda 30 minuters trafik i rusningstrafik. Resande med bil kommer bli relativt stort. Halterna av kvävedioxid bedöms på grund av bra utvädring i området ändå bli ungefär som i dagsläget. Partikelhalten bedöms vara oförändrad.

Samtliga miljö kvalitetsnormerna för luft bedöms underskridas inom planområdet.

Behov av åtgärder eller anpassning

Området ligger relativt isolerat från service såsom affärer, skolor etc. varför det kan vara lockande/nödvändigt att ta bilen. Vid infarten till Stockholm finns risk för att miljö kvalitetsnormerna överskrids. För att begränsa användandet av bil bör infartsparkeringar i centrala lägen förbättras.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Trygghet, hälsa och säkerhet

Bedömningsgrunder

Riksintresse farled

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

Vid nybebyggelse, upprustning eller förnyelse av bebyggelse ska den fysiska miljön utformas på ett sådant sätt att brott förhindras och att tryggheten och säkerheten ökar.

Nuläge

Området upplevs med största sannolikhet som såväl otryggt som osäkert av många. Som tidigare beskrivits, så beror känslan av otrygghet bl.a. på att området endast inrymmer ett fåtal bostäder och därmed saknar tillsyn dygnet runt, vidare kan de rostiga cisternerna, rörsystemen, båtuppläggningsen samt den ogästvänliga terrängen bidra till denna känsla.

Inom området närmast farleden finns idag en småbåtshamn samt ett kajplan. I anslutning till kajplanet finns en byggnad som används för kontor och en restaurang.

”Alla större fartyg som trafikerar Stockholms hamn från Östersjön passerar Halvkakssundet. I sydvästra delen av sundet delas trafiken upp i olika flöden till hamnarna i Värtan respektive hamnarna vid Stadsgården och Skeppsbron.

De största fartygen är normalt Finlandsfärjorna som också numerärt utgör en dominerande del av trafiken. Under sommarhalvåret tillkommer även större kryssningsfartyg med längder omkring 265 m och ett djupgående av drygt 8-8,5 m

Halvkakssundet är, vid Telegrafberget, ca 500 m brett och avståndet mellan farledens mittlinje och kajanläggningen är ca 250 m. Vattendjupet är omkring 50 m i Halvkakssundet och djupet medger även att stora fartyg på väg ut från Stockholm kan passera Telegrafbergets kajanläggningar på ca 100 m avstånd. Den vita fyrsektorn från Kungshamn fyr ligger enligt sjökortet ca 60 m utanför Telegrafbergets nuvarande kaj.

Fartbegränsningar regleras i Länsstyrelsens föreskrifter om sjötrafik mm (01FS 2001:138). Den yttre delen av Sandhamnsleden tillåter högst 12 knop medan 8 knop gäller vid Oxdjupet och vid Langnögrund-Bergholmen-Kungarna. I Halvkakssundet mellan Blockhusuddens fyr Höggarnsfjärden får skepp (fartyg större än 12 m längd och 4 m bredd) framföras i högst 12 knop. Inom Stockholms hamnområde väst Blockhusudden gäller generellt högst 7 knop, medan fartyg med bruttodräktighet under 400 får framföras i högst 12 knop” (SSPA Sweden AB).

MILJÖKONSEKVENSER

Nollalternativ

Ingen förändring vad avser kajplan, småbåtshamn eller nya byggnader på kajplanet i förhållande till dagsläget.

”Hamnens prognoser för långsiktig framtida trafikutveckling är osäkra, men en indikation kan ges av att man för verksamhetsprövningen enligt miljöbalken avser söka för en verksamhet där antalet anlöp till de tillståndspliktiga kajerna i Stadsgården - Skeppsbron, Värtan –

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Frihamnen, Loudden, Södra Hammarbyhamnen samt Nybrokajen, kan öka från totalt ca 4 855 år 2003 till ca 8 500 år 2020" (SSPA Sweden AB).

Planförslaget

Många hälsofrågor blir belysta under andra rubriker såsom, buller, luft och rörligt friluftsliv och rekreation. Planförslaget konsekvenser på hälsan går därmed att återfinna under dessa rubriker i dokumentet.

Planförslaget innebär en ökad trygghet då Skarpövägen rustas upp med ökad trafiksäkerhet och belysning. Fler boende samt verksamheter på kajen innebär också ökad trygghet.

De hus som byggs vid vattnet är 6-9 våningar högt och i bottenvåningen mot vattnet kommer parkering och verksamheter anordnas.. Utredningar kring bilrelaterade brott visar entydigt att parkeringar är de platser som mest drabbas av stöld av, ur och från bil. Forskning visar också att brott tenderar att fortplanta sig upp i byggnaden om man inte vidtar relevanta åtgärder mot det.

Avgränsningen mellan den passage som skall byggas med en bro och en hiss mellan bostadsområdet vid vattnet och det som ligger ovanför är också viktig. Man måste även här kunna försäkra sig om att endast behöriga kan passera. Detta område är annars relativt skyddat för insyn och ger stora möjligheter för obehöriga att ta sig in i byggnaden.

Parkeringen som planeras före det att man kommer in i bostadsområdet, norr om vägen, kräver ett antal förebyggande insatser för att bli trygg och säker. Den ligger i förslaget helt skyddad från insyn från boende.

En studie har tagits fram för att belysa riskerna för fartygs påsegling av hus som planeras uppföras vid Telegrafberget. (SSPA 2007 Påseglingsrisk för planerade byggnader och anläggningar vid Telegrafberget, komplettering 2009 samt 2010). Ett antal tänkbara påseglingsscenarioer har identifierats och sannolikheter för och konsekvenser av påsegling har analyserats bl a med hjälp av simuleringar av fartygsmanövrar och påseglingsförlopp.

Färjetrafiken dominerar trafikbilden i Halvkakssundet och ett fartyg motsvarande en av de största färjorna har valts som dimensionerande fartyg för beräkningarna. Sannolikheten för att tekniska fel eller mänskliga misstag skall leda till påsegling av de planerade anläggningarna vid Telegrafberget är mycket små. Sannolikhet för påsegling pga tekniska fel i fartygs roder har uppskattats kvantitativt.

För de flesta analyserade påseglingsscenarioerna skyddas bostadskropparna från kontakt med påseglande fartyg genom en sprängstenskaj som ligger framför husen. För ett av de tre planerade husen kan dock fartyg med stävöverhäng och storlek enligt det dimensionerande fartyget medföra att kontakt och inträngningsskador kan uppstå vid en vinkelrät påsegling mot kajen närmast huset. Den sammanvägda risknivån av sannolikhet för påsegling med kontakt och inträngningsskador och dess konsekvenser bedöms dock ändå vara låg och indikerar inga omedelbara behov av riskreducerande åtgärder.

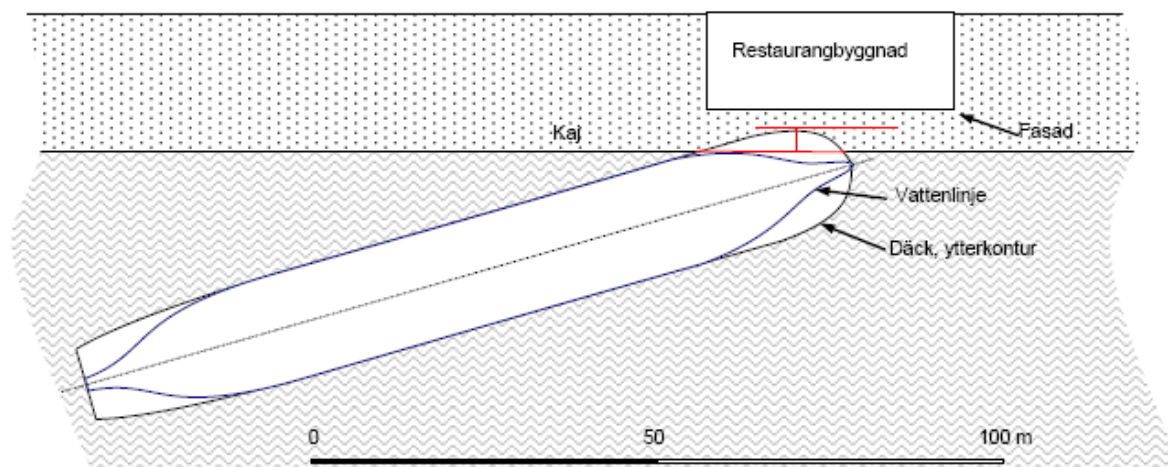
Till utställning nr 2 har dels studier utförts för att kontrollera pirens mäktighet dels har planförslaget omarbetats med avseende på restaurangens placering.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Resultat från provborringar visar att piren består av sprängstensmaterial utan försvagande fickor av sediment. (ELUs PM Geoteknik Utredning av geotekniska förhållanden vid kustlinje samt sträckning av ny vägbank 2009-04-03, rev. 2010-05-07).

Restaurangen föreslås i det nu utställda planförslaget placeras 5 meter innanför kajkantens ytterkant. Jämfört med det tidigare utställda planförslaget då restaurangbyggnaden ”hängde” ut 5 meter över kajen, innebär nuvarande planförslag att restaurangen har skjutits in 10 meter i förhållande till farleden.

Restaurangens placering innebär att ett eventuellt påseglande fartyg kan glida utmed kajen utan att bromsas upp av restaurangbyggnaden. Placeringen innebär även att eventuella skador orsakade av fartygens stävöverhäng förhindras., se fig. samt att den 5 meter breda kajkonstruktion mellan restaurangen och kajkanten kommer att ta upp krafter från en eventuell påsegling.



Med den föreslagna indragningen av restaurang fasaden och med lämplig utformning av kajen bedöms konsekvenserna av en påsegling bli begränsad och därmed ge en tolerabel risknivå för personer som vistas i restaurangen.

Behov av åtgärder eller anpassning

Med sin branta topografi och läge vid Saltsjön finns risker för såväl fall- som drunkningsolyckor. För att minska olycksriskerna bör branter stängslas samt livräddningsutrustning, stegar m.m. sättas upp på kajer och bryggor.

”Den genomförda riskanalysen indikerar inga alarmerande risknivåer eller omedelbara behov av riskreducerande åtgärder. Det kan dock noteras att risknivån mellan de tre byggnaderna som skall inrymma bostäder skiljer sig åt. Beräkningarna visar att det väsentligen är det sydvästligaste huset som exponeras för påseglingsrisker som kan medföra skador på hus och boende. Detta beror på att det aktuella huset ligger närmare den skyddande kajslänten än de andra.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Ett möjligt sätt att minska riskexponeringen för det aktuella huset och därmed för hela anläggningen skulle kunna vara att bredda eller på annat sätt förstärka den skyddande kajen framför byggnaden. Enligt dagens situationsplan finns en liten kilformad inbuktning av kajslänten närmast byggnadens västra hörn, vilken teoretiskt sätt utgör den svagaste länken för kajens påseglingsskyddande funktion. En utfyllnad av denna kil och en eventuell breddning/förstärkning av kajen parallellt med byggnadens fasad skulle förutom förstärkt påseglingsskydd även medge en något bredare infart till ytan framför byggnaderna.

Eftersom det är en relativt liten del av kajens utformning och bredd som innebär att ett av husen exponeras för en högre risknivå än övriga hus, kan det dock vara värt att överväga förutsättningar för förstärkning eller modifiering av det aktuella kajpartiet och dess påseglingsskyddande egenskaper.” (Bedömning i rapporten Påseglingsrisk för planerade byggnader och anläggningar vid Telegrafberget – Riskanalys med simulering, SSPA 2007).

Klimat

Bedömningsgrunder

Boverket rekommenderar att fönster ska vara solbelysta fyra timmar per dygn vid höst- och vårdagjämning. Uteplatser och lekplatser ska vara solbelysta fem timmar per dygn vid höst- och vårdagjämning.

Nuläge

Hamnen ligger öppen för vindar från 180°-sektorn SW-W-NW-N-NE. De vanligaste vindarna under hela året och även de kraftigaste vindarna, kommer från väster. Vinden får fritt spelrum flera km i denna riktning över Lilla Värtan och kan få bra fart innan den träffar hamnen. Det är också vanligt med kraftiga vindar från sydost – syd. Vid dessa vindriktningar är dock hamnen väl skyddad. (enligt SMHI)

Det sjönära läget gör att klimatet har mindre dygns- och årstidsvariationer än normalt.

Den norra delen av planområdet utgöres av en kraftig norrsluttning med skuggigt läge. I den södra delen av planområdet är terrängen flackare och här är klimatförutsättningarna mycket gynnsammare än den norra delen.

Befintlig vegetation har stor betydelse för att dämpa vinden. Ny vegetation kan ha svårigheter att etablera sig i skuggiga och vindpåverkade lägen.

MILJÖKONSEKVENSER

Nollalternativ

Inga större förändringar av lokalklimatet förväntas i nollalternativet, då i stort sett hela området omfattas av strandskydd – vilket innebär att några större byggnader etc som kan påverka lokalklimatet, ej förväntas kunna uppföras. Klimatet kan lokalt påverkas av hur vegetationen utvecklas.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**Planförslag**

Bebyggelse som ligger i dalgången ligger väl skyddad för vinden. Den omgivande topografin och skogen ger ett gott skydd. Vid regn rinner vattnet ner från höjderna och ansamlas i den lägre terrängen. Vid snöfall, som ofta förekommer vid nordlig vind, finns risk att snön samlas i dalgången i lä bakom höjderna i norr.

”De norra husen som ligger på höjden är utsatta för vindar från vattnet. Vindhastigheten ökar av två orsaker på höjden jämfört med plan mark: (1) När det blåser västerifrån från vattnet tvingas luften att stiga upp över höjderna. Luftströmmen konvergerar (strålar samman) med luft från högre nivåer och ökar därför. (2) Vindhastigheten ökar med höjden över havet eftersom friktionen mot marken får mindre inflytande ju högre upp man kommer. Vid vindar från väst, nordväst och nord kan det ta i och blåsa rejält mellan husen och vid husknutarna. Det är en fördel om vegetation kan behållas som skyddar området från vind från vattnet. Självklart kommer dock vindskyddet i konflikt med utsikten men under stormar behövs vindskyddet”. (bedömning enligt SMHI)

Som en gardering inför framtida ev. följder av klimatförändringar, har kajplanet samt väg ner till kajplanet åsatts en plushöjd på 2 m över medelvattenståndet, detta för att minska risken för översvämning av kajen.

Solförhållandena är mycket goda inom de övre delarna av planområdet. Även kajområdet är till stora delar solbelyst under de ljusa årstiderna. Minst sol får kajen i anslutning till den föreslagna högre bebyggelsen på kajplanet.

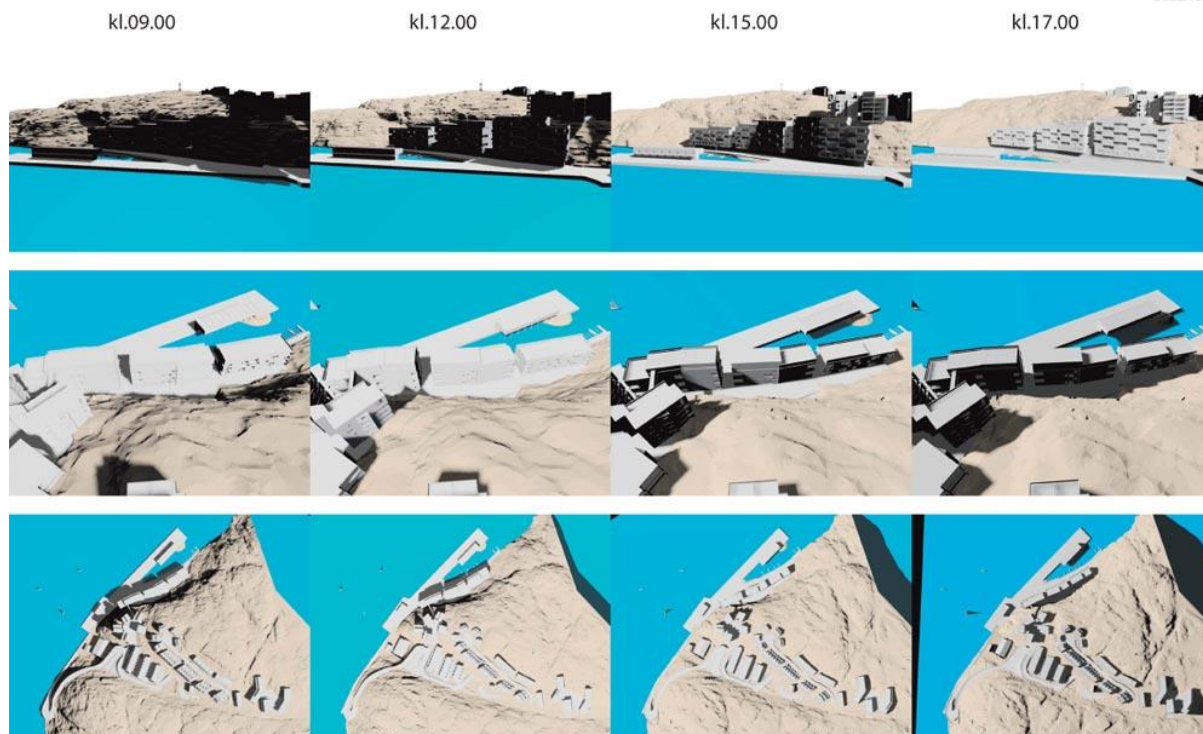
Solstudier: Vårdagjämning 21/03 & Höstdagjämning 23/09



Solstudie; vår- och höstdagjämning

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Solstudier: Midsommarafton 22/06



Solstudie; midsommarafton

Behov av åtgärder eller anpassning

På kajplanet bör stor omsorg läggas vid bostädernas utformning, så att så mycket som möjligt av det begränsade solljuset tas till vara.

Vid lokalisering och utformning av tillkommande bebyggelse bör särskild hänsyn tas till det vindutsatta läget genom att placera hus så att läytor skapas för skyddad utemiljö samt med tanke på energiåtgång. För att dämpa blåsten bör så mycket vegetation som möjligt sparas. Befintlig vegetation kan av samma skäl kompletteras.

Trafik**Bedömningsgrunder**

Nationella miljömål: Begränsad klimatpåverkan

Regionala miljömål: Minskade utsläpp av växthusgaser

Nuläge

Trafiken från och till Telegrafberget passerar genom Kummelbergets industriområde på Skarpövägen. Telegrafberget saknar idag kollektivtrafik. Buss 444 (Slussen – Orminge) trafikerar under vissa turer på vardagar till och från industriområde.

Värmdöleden

Nacka kommun har bedömt att det inom fastställda detaljplaner och pågående eller kommande programarbeten planeras för ca 3000 nya lägenheter i Boo till och med år 2015.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Trafiksituationen är redan i dag ansträngd och utredningar pågår för att studera hur framkomlighet och trafiksäkerhet kan förbättras på påfartsrampen till väg 222 och Skurubron.

Väg 222, Värmdöleden, är den centrala förbindelsen för trafiken mellan Nacka och Stockholm. Vägen trafikförsörjer stora delar av Stockholms mellersta skärgård och är klassad som primär länsväg.

Vägverket har genomfört en trafikanalys kring konsekvenser och effekter av en ny trafikplats vid Boovägen. Trafikplatsen finns upptagen i kommunens översiktsplan. Studien visar att Trafikplats Boo avlastar i en viss grad trafikplatserna i Orminge och Björknäs.

I gällande översiktsplan har väg 222 angetts med reservat för kompletterande bro över Skurusundet. Vägverkets förslag till förbättrad trafikkapacitet över Skurusundet förutsätter att nuvarande bro med Värmdövägen blir en del av det övergripande regionala vägnätet. Skurubron ingår dock inte i den regionala länsplanen för investeringar i Stockholms län 2004-2015.

MILJÖKONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet innebär ingen förändring av trafiksituation eller -flöde. Barriäreffekt av Skarpövägen genom det planerade naturreservatet kvarstår.

Planförslag

Trafikalstringen från planförslaget uppskattas till ca 1200 vid infarten till området(källa, trafikingenjör Nacka kommun). Enligt planförslaget ska Skarpövägen breddas och profiljusteras, i den mån terrängen tillåter. Vägen fram till planerad bussvändslinga ges den en körbanebredd på 7,0 m samt en gångbana med bredden 2,5 m. Den befintliga topografin och det faktum att vägen anläggs i eller på berg gör det omöjligt att erhålla acceptabla lutningar inom den befintliga vägens sträckning. För att skapa en längre sträcka att ta upp nivåskillnaden har två ”chikaner” föreslagits. Vägens lutning är 10 % utom i chikanerna, där lutningen är mindre.

Det bedöms att planförslaget ger ett tillräckligt underlag för en busslinje till Telegrafberget. I samband med planläggningen planeras därför en busshållplats med vändslinga i områdets östra del. Bussvändslingans läge bestäms av vägens lutning. Om förslaget med färjetrafik/sjöbuss realiserar, finns möjligheter till infartsparkering och brygga i planförslaget.

Behov av åtgärder

Korsningen Mensättravägen - Skarpövägen fungerar ej tillfredställande i dag. Hög fart på Mensättravägen och relativt mycket trafik under morgon och kväll medför problem för den trafik som skall in på Mensättravägen från Skarpövägen eller ska in på Skarpövägen från Mensättravägen. Till detta kommer inslaget av tung trafik och busstrafik. Den tillkommande trafiken från planområdet gör att framkomligheten kommer att fungera ännu sämre. Därför ska åtgärder vidtas vid denna korsning för att förbättra framkomlighet och trafiksäkerheten i korsningen. Förslagsvis byggs den befintliga trevägskorsningen till en cirkulationsplats.

Vissa åtgärder ska genomföras för att höja trafiksäkerheten vid korsningen med Skarpövägen – Hasseluddsvägen. Trafiksäkerhetshöjande åtgärder ska vitas även på Skarpövägen där det befintliga gångstråket som går genom naturmarken och korsar vägen.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

För att begränsa användandet av bil bör infartsparkeringar i centrala lägen förbättras.

Rörligt friluftsliv och rekreation

Bedömningsgrunder

Riksintresse kust och skärgård

Nationella miljömål: God bebyggd miljö

Regionala miljömål Bevara tysta områden, Naturupplevelser och friluftsliv,

Boverket: Vid planering av nya områden bör behovet av bostadsnära natur inom 300 meter från bostäder och skolor tillgodoses.

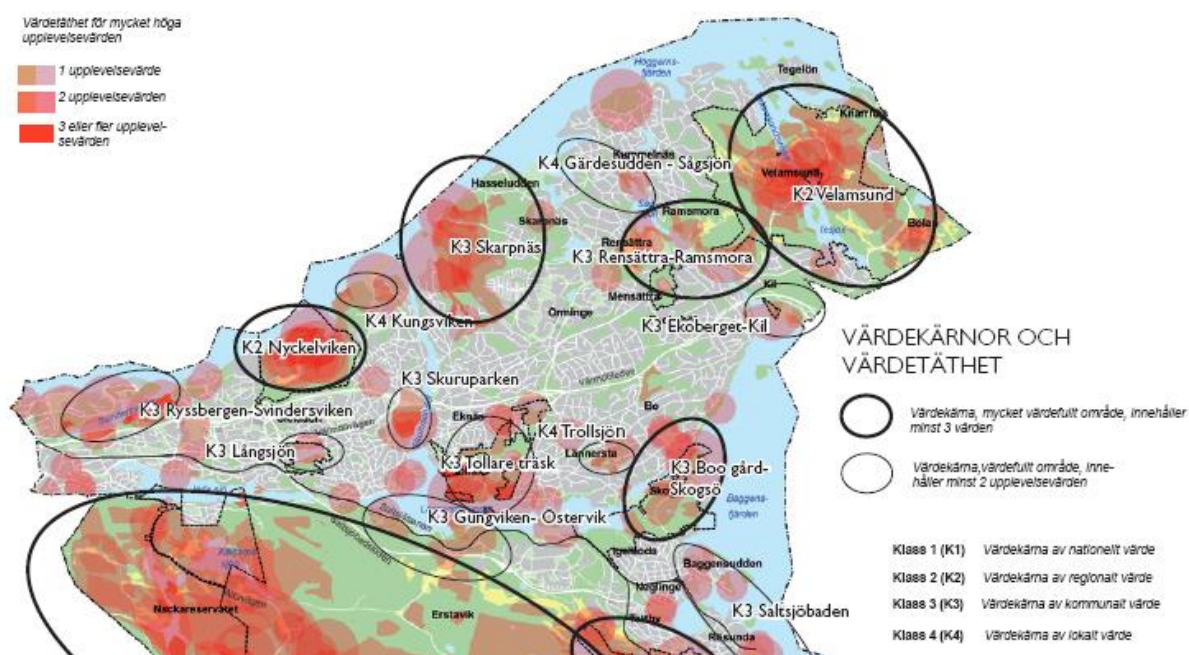
Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- Möjligheter till lek, motion och rörligt friluftsliv ska bevakas i planeringen för att öka välbefinnandet och stimulera till fysisk aktivitet.

Nuläge

Telegrafberget är brant och otillgängligt såväl vid strandlinjen som högre upp. Användningen av planområdet för friluftssändamål bedöms idag vara begränsat. Förutom den bitvis svåra topografin är området till vissa delar idag instängslat. Staket och verksamhetsrester gör att tillträdesmöjligheterna upplevs begränsade. Flera utsiktspunkter på berget utgör potentiella målpunkter.

I hamnområdet är en målpunkt liksom småbåtshamnen som är centrum för en mindre båtverksamhet med upplägging service m.m.



Rekreativ grönstruktur från "Förslag till grönprogram" Nacka kommun 2010.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Nackas grönområden har i rapporten "Förslag till grönprom 2010" utifrån rekreativa värden klassificerats i fyra klasser där klass 1 är de mest värdefulla. Här återfinns landskap och natur- och kulturmiljöer av högsta värde och som erbjuder unika och/eller många upplevelser. Dessa områden har oftast regionalt värde. För kommunen viktiga områden utgör klass 2 medan klass 3 avser alla lokalt mycket värdefulla områden. Här återfinns parker och bostadsnära skogar av karaktären vardagsnatur. Klass 4 är övriga grönytor av betydelse i stadsmiljön.

Skarpnäs, området där Telegrafberget ingår, har i rapporten klassats som värdekärna av kommunalt värde.

MILJÖKONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet bedöms inte innebära några större förändringar jämfört med nuläget. Skaderisker i form av förfallna anläggningar får dock antas bli åtgärdade. Detta kan medföra bättre tillgänglighet – om rör och staket städas bort.

Planförslag

Utställningsförslag (2) innebär sammantaget att förutsättningarna för det rörliga friluftslivet är gynnsamma, då tillgängligheten och säkerhet förbättras och det blivande naturreservatet Skarpnäs, i förhållande till det tidigare remitterade reservatsförslaget, kan utvidgas med för friluftslivet intressanta områden. Den allmänt tillgängliga ytan av naturmark inom strandskyddad zon kommer att minska något med den nya bebyggelsen men som kompensation kommer naturmarken att bli mer lättillgänglig. Naturområden med förutsättningar för rörligt friluftsliv berörs marginellt av den planerade bebyggelsen. Förslaget innebär att Telegrafberget blir mer tillgängligt för allmänheten. Ett nytt stigsystem kommer att utvecklas och ansluta till befintliga system, så att det bl.a. blir lättare för såväl allmänheten som nya boende i området att ta del av utsikten över Halvkakssundet och Lidingö. Allmänhetens tillgång till hamnområdet säkerställs genom en allmän gata längs stranden och en ny GC-väg som byggs längs Skarpövägen.

Hamnen med sina aktiviteter ges möjligheter att utvecklas till en stark målpunkt med bl.a. fler båtplatser och utökad båtservice.

För de boende i området anläggs närlek på strategiska platser – där terrängen så medger. För bostäderna på kajplanet, är dock möjligheterna till bostadsnära lekaktiviteter starkt begränsade. Topografin gör att det inte planeras någon större bollplan eller annan rekreationsanläggning inom planområdet. För mer anläggningsanknuten rekreation hänvisas till t.ex. Myrsjöskolan

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Hållbar utveckling

Bedömningsgrunder

Nationella miljömål: God bebyggd miljö

Regionala miljömål: I Stockholms län ska miljöbelastningen från energianvändningen i bostäder och lokaler minska och vara lägre år 2010 än år 1995.

Nuläge

Befintliga byggnader är omoderna och energikrävande.

MILJÖKONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet bedöms inte innebära några större förändringar jämfört med nuläget.

Planförslag

Ny bebyggelse placeras i stor utsträckning på tidigare ianspråktagen mark. Målet är att åstadkomma minimal total miljöbelastning med beaktande av återanvändning och återvinning. Dessutom är målet att undvika miljö- och hälsoskadliga ämnen i inbyggda material. Innehållet i dessa kommer att dokumenteras för att underlätta omhändertagande vid förvaltning och ombyggnad.

Planförslaget innebär att bebyggelsen ska ha som mål att minimera energiförbrukningen. Detta åstadkommes genom ett bra klimatskal, sjövärme, solfångare och värmeväxling av spillvattnet. Den totala energiförbrukningen beräknas uppgå till 40 kWh/m² och år, inklusive solvärme och sjövärmepump. Byggnadernas energiförbrukning regleras med en planbestämmelse.

Exploatören bedömer även att det finns möjlighet att klara noll koldioxidutsläpp (från bostadsbebyggelsen) genom elförsörjning med kraft enbart från vind och vatten.

Planförslaget innebär att möjligheter för många mötesplatser och allmänna stråk. Området kommer att bebyggas med flera olika boendeformer och kommunen ser över möjligheterna att skapa hyresrätter.

De boende kommer att få bra tillgång till rekreations möjligheter.

Antalet byggrätter är tillräckligt omfattande så att området kommer att få kollektivtrafik med buss. Målsättningen är att området även ska trafikförsörjas med båt.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Utbyggnadsskedet

Bedömningsgrunder

Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser (NFS 2004:15)

Naturvårdsverket har tagit fram nya allmänna råd med riktvärden för byggbuller. Dessa riktvärden är en vägledning för den bedömning av tillåtna bullernivåer som tillsynsmyndigheten gör för projektet, se tabell nedan.

Riktvärden för buller från byggplatser						
Område	Helgfri mån-fre		Lör-, sön- och helgdag		Samtliga dagar	
	Dag 07-19	Kväll 19-22	Dag 07-19	Kväll 19-22	Natt 22-07	Natt 22-07
	L _{Aeq}	L _{Aeq}	L _{Aeq}	L _{Aeq}	L _{Aeq}	L _{AFmax}
Bostäder för permanent boende och fritidshus						
Utomhus (vid fasad)	60 dBA	50 dBA	50 dBA	45 dBA	45 dBA	70 dBA
Inomhus (bostadsrum)	45 dBA	35 dBA	35 dBA	30 dBA	30 dBA	45 dBA
Vårdlokaler						
Utomhus (vid fasad)	60 dBA	50 dBA	50 dBA	45 dBA	45 dBA	–
Inomhus	45 dBA	35 dBA	35 dBA	30 dBA	30 dBA	45 dBA
Undervisningslokaler						
Utomhus (vid fasad)	60 dBA	–	–	–	–	–
Inomhus	40 dBA	–	–	–	–	–
Arbetslokaler för tyst verksamhet ¹⁾						
Utomhus (vid fasad)	70 dBA	–	–	–	–	–
Inomhus	45 dBA	–	–	–	–	–

Trafik inom byggplatsen bör bedömas som byggbuller. Buller från trafik till och från byggplatsen samt övrig allmän trafik på provisoriska vägar bedöms enligt riktvärdena som trafikbuller.

Transporter till och från planområdet under byggskedet

Uttransport av massor, material och avfall från planområdet under byggskedet bedöms till totalt 2900 transporter om lastbil med 10 tons lastkapacitet används. Merparten av transportererna kommer att ske i början av byggverksamheten när schaktning och rivning pågår. Intransporterade massor och byggmaterial för planområdet bedöms till totalt 17 100 transporter om lastbilar med 10 tons används. Merparten av transportererna kommer att ske efter anläggningen av vägen och rivningen är utförd. Materialtransporter till kajanläggningen bedöms kunna utföras med båt. Utöver till och fråntransporter av massor, byggmaterial och avfall kommer persontransport av anläggnings- och byggarbetare.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Sprängning

Totalt beräknas det sprängas runt 15 500 kubikmeter fast bergmaterial. Samtliga sprängmassor antas kunna återanvändas inom planområdet. I ett senare skede görs en riskanalys inom ett så kallat riskavstånd från sprängningsplatsen.

MILJÖKONSEKVENSER OCH ÅTGÄRDER**Skydd av träd**

Krav på skydd av träd och växtlighet skrivs in i projektets kontrollplanen som kommer att upprättas i ett senare skede. Träd och växter som ska bevaras ska stänglas in på ett lämpligt sätt för att minimera risken för skada under anläggnings- och driftskedet.

Buller och störningar från byggverksamheten

Under den första fasen av utbyggnaden kommer det inte att finnas boende i direkt närhet till området där bygg- och anläggningsarbeten pågår. Krav på minskning av buller och ev. arbetstidsbegränsningar förs in i kontrollplanen.

Buller och störningar från fordon

Transporter till och från planområdet kommer att ske på befintliga vägar som till stor del är skärmd från bostäder.

För att minska bullerstörningar från transporter till och från planområdet kan man välja tystare fordon och eller tidsbegränsa när transporter kan genomföras.

Det totala antalet persontransporter per dag under byggskedet kommer sannolikt ligga under det beräknade antalet transporter som beräknas när området är fullt utbyggt. Persontransporter för byggarbetar kommer huvudsakligen vara på vardagar.

Sprängningsarbeten

Vid sprängning ska riskområdet för aktuell sprängning stängas av för obehöriga personer. Dammspridning ska minimeras exempelvis genom att borrhax samlas i påsar.

Spridning av sediment från arbeten med kajanläggning

För att minimera ev. spridning av sediment i vattnet vid arbeten med kaj, pir och vägbank ska läns med fiberduk till botten läggas utanför arbetsområdet. Miljödom ska sökas för arbetena i vatten.

Säkerhet

Planens genomförande innebär att ett stort antal tunga transporter sannolikt kommer att ske på Skarpövägen och passera Myrsjö skola. Vid skolan sker idag hämtning och lämning och trafiksituationen är vissa tider ansträngd. Trafiksäkerheten vid skolan bör studeras ytterligare för att de tunga transporter förbi skolan inte ska orsaka några olyckstillbud.

Trafiksäkerheten ska säkerställas i samråd med kommunen..

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

SAMLAD BEDÖMNING - PLANENS GRAD AV MÅLUPPFYLLELSE*Strandskydd*

Bebyggelsen planeras i huvudsak på mark som idag är ianspråktagen och därmed förenligt med strandskyddets syften.

Kulturmiljö och landskapsbild

Vägen ner till kajplanet kräver omfattande åtgärder för att kunna fungera som en acceptabel bostadsangöring. Här krävs schakt, fyllning och höga stödmurar. De karaktäristiska gamla stenterrasserna, som dock i begränsad omfattning kan uppfattas från farleden, måste rivas för att vägen skall kunna få sin nya sträckning.

Att ersätta befintliga cisterner med bostadshus bedöms inte påverka Telegrafbergets siluett på håll - i påtaglig omfattning. Påverkan kommer dock att bli tydligt kvällar och nätter, då de mörka cisternerna ersätts av upplysta byggnader och anläggningar.

Mark och vattenföroreningar

Markföroreningar kommer att åtgärdas och miljömål för hantering av förorenad mark uppfylls.

Buller

Planområdet klarar riksdagens riktvärden för trafikbuller som även Nacka kommun har som mål i översiktsplanen.

Luft

Luftkvaliteten i området kommer att klara samtliga miljökvalitetsnormer för luft när planen är genomförd.

Trygghet, hälsa och säkerhet

Planförslaget innebär en ökad trygghet då Skarpövägen rustas upp genom ökad trafiksäkerhet och belysning. Fler boende och verksamma på kajen innebär även ökad trygghet. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset farled negativt. Topografin i området och läget vid Saltsjön innebär utökad risk för fall och drunkningsolyckor.

Under utbyggnadsskedet kommer ett stort antal tunga transporter passera Myrsjöskolan.

Naturmiljö

Det nu utställda planförslaget bedöms vara förenligt med riksintresset ”kust och skärgård”.

Klimat

Större delen av planområdet har goda solförhållanden. Delar av kajbebyggelsen (mot söder) ligger delvis i slagskugga. Lägenhetslösningar får i senare skede utformas så att Boverkets rekommendationer om solbelysta fönsterytor uppfylls.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Trafik

Planområdet är relativt avskilt beläget. Detta kan medföra begränsad kollektivtrafikförsörjning med följderna att fler utnyttjar bil. Antalet fordonsrörelser kommer att öka men sett i ett regionalt perspektiv är detta marginellt.

Rörligt friluftsliv och rekreation

Tystnaden (frånvaron av buller) i Stockholms gröna kilar, skall enligt de regionala miljömålen, upprätthållas i minst rådande omfattning. Den föreslagna utvecklingen av planområdet, som ligger i en grön kil, innebär ökad biltrafik, busstrafik samt båttrafik i anslutning till utbyggd småbåtshamn. Sammantaget innebär detta en ökad bullerstörning i ”grönkilen”.

De som planerar att flytta in i området, kommer att få mycket god tillgång till närliggande natur, vilket är bra ur folkhälsosynpunkt.

FORTSATT ARBETE*Markföreningar*

Kompletterande markprovtagning behöver göras för att avgränsa omfattning och utbredning av markföreningar i området. Därefter krävs sannolikt sanering eller bortschaktning av delar av marken. Eventuell sanering ska utföras i samråd med tillsynsmyndigheten.

Kontrollplan för byggskedet

Ett kontrollplan för byggskedet ska tas fram av exploatören. I detta specificeras de krav som kommer att ställas bland annat vad gäller ljudnivåer, halter av föreningar, skydd av träd och annan växtlighet etc.

Miljödom

För arbetena i vatten ska miljödom sökas.

ÅTGÄRDER FÖR UPPFÖLJNING

Väsentliga miljöaspekter som bör följas upp är påverkan på riksintressena, främst – kulturmiljö, påverkan på strandskyddet samt påverkan på landskapsbild och naturmiljön. Uppföljningen är ännu inte fastställd. En uppföljning kommer att genomföras för att se så att utbyggnaden överensstämmer med planen.

Kontrollmätning av bullernivåerna i bostäderna ska genomföras av exploatören i samråd med kommunen efter färdigställande.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Linnéa Olofsson
Planarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige 2015-09-21, § 205. Laga kraft 2015-10-21. Therese Widmark, projektkoordinator

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

REFERENSER

Boverket aug 2007, *Bostadsnära natur*

Blomquist Sven fil. dr. 2007-05-10, *Yttrande angående vattenmiljön vid Telegrafberget, Nacka kommun*, Stockholms universitet

Ekologigruppen, 2006, *Belysning av påverkan på strandskydd*, Dnr 108/2001 214 projektnr 9395

Ekologigruppen, 2006, *Kompletterande material utifrån frågor som berörts i samrådet, bil 1b, Inmätning av ianspråktagen mark*

Ekologigruppen, 2009, *Biologisk mångfald vid Telegrafberget 2009-06-24*

Forsen, *Miljökonsekvensbeskrivning, Telegrafberget, Nacka kommun*

IVL Svenska Miljöinstitutet, 2007, *Miljöteknisk markundersökning telegrafberget Nacka*

Nacka kommun, 2006, *Detaljplaneprogram Telegrafberget, Nacka kommun*, Dnr KFKS 108/2001214

Nacka kommun, 2007, *Gestaltningprogram för Telegrafberget*, Dnr. KFKS 108/2001214 Projektnr. 9395

Nacka kommun, *Reducera bilbrottsligheten. Checklista för certifiering av parkeringsplatser och parkeringshus*

Nacka kommun, 2007-04-02, *startpromemoria för detaljplan för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m. fl. fastigheter i Boo, Nacka kommun, dnr KFKS 2001/108 214*

Nacka kommun, 2002, *Översiktsplan 2002*

Naturvårdsverket, 2006, *Efterbehandling och sanering*, Naturvårdsverkets Förlag, Stockholm

Naturvårdsverket, 2000, *rapport 4638, Generella riktvärden för förorenad mark.*

Beräkningsprinciper och vägledning för tillämpning, Naturvårdsverkets Förlag

Proposition (1996/97:53) Riktvärden för buller

Regional utvecklingsplan 2001 för Stockholmsregionen, www.stockholmsregionen2030.nu

SMHI, 2007 I, *Telegrafberget - en snabbkoll av klimatförhållandena*

WSP och Vägverket, 2005, *Trafiksituationen vid Skurubron, Analys och förslag till åtgärder*

http://infobanken.nacka.se/politik/Kommunstyrelsen/2005/20050822/06_Kvarnholmen_miljo_bedomning.doc

<http://www.slb.mf.stockholm.se/lvf/>

PM miljökonsekvenser under byggskedet Forsen 2009-04-2

Påseglingsrisk för planerade byggnader och anläggningar vid Telegrafberget, SSPA dec 2007, rev 2008 och sep 2010.

ELUs PM Geoteknik Utredning av geotekniska förhållanden vid kustlinje samt sträckning av ny vägbank 2009-04-03, rev. 2010-05-07



Gestaltungsprogram

TELEGRAFBERGET

DP 572

September 2010

Dnr. KFKS 108/2001214

Projektnr. 9395

Medverkande

Gestaltningssprogrammet har utarbetats av Telegrafberget Fastighets AB och Ahlqvist & Almqvist arkitekter AB i samråd med Nacka kommun. Programmet är sammanställt av Ahlqvist & Almqvist arkitekter AB.

Nacka kommun

Birgitta Held-Paulie	Miljöbevakning
Per Johansson	Plan- och utredningsingenjör
Susanne Moberg	Expoateringsingenjör
Mahmood Mohammadi	Plan- och utredningsingenjör
Linnéa Olofsson	Planarkitekt
Elisabeth Rosell	Landskapsarkitekt
Tord Runnäs	Planarkitekt
Gisela Tibblin	Kommunantikvarie

Telegrafberget Fastighets AB

Jan Ahlinder	Markägare och byggherre
Leif Hernborg	Markägare och byggherre
Lars-Göran Floser	Projektledare
Charlotte Casserfelt	Miljösamordnare

Ahlqvist & Almqvist arkitekter AB

Britt Almqvist	Arkitekt SAR/MSA
Carl-Johan Vesterlund	Arkitekt MSA
Mårten Bäckman	Arkitekt MSA
Theresa Högman	Arkitekt SAR/MSA

0.	GESTALTNINGSPROGRAM FÖR TELEGRAFBERGET	4
	Sammanfattning	
	Syfte	
1.	ÖVERGRIPANDE MÅL OCH GESTALTNING	5
	Illustrationsplan	6
2.	BESKRIVNING AV OMRÅDET	8
	Vegetation, markförhållanden och topografi	
	Kulturmiljö, Riksintressen och strandskydd	9
3.	ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSMOTIV	10
	Planmotiv	
	Programskiss	11
	Placering av hus	12
3.	UTFORMNING -ALLMÄN PLATS	13
	Vägar, Trappor	
	Parkering	15
	Gångstigar och Strandpromenad	
	Torg (bussvändslinga)	
	Belysning, skyltar och möblering	16
	Andra offentliga rum (lek)	
	Trygghet och säkerhet	
	Tillgänglighet	
	Återuppförande av den optiska telegrafan	
5.	UTFORMNING -BEBYGGELSE	17
	Kajhus	
	Fyrhus	20
	Loggiaradhus	22
	Radhus på kullen	24
	Skogshus	27
	Kaj	29
6.	MILJÖ OCH HÅLLBAR UTVECKLING	30

SAMMANFATTNING

Telegrafberget utvecklas till ett område med bostäder, service och verksamheter. Bebyggelsen utformas i varierande byggnadstyper beroende på de olika delområdenas förutsättningar. Kvalitéer som närhet till värdefull natur, närhet till vatten, utblickar och gångstråk lyfts fram. Den befintliga småbåtshamnen rustas upp och kompletteras med restaurang. Planeringen avser att öka tillgängligheten till området och säkra allmänhetens tillgång till stranden där en ny strandpromenad kan utgöra en del av en sammanhängande promenad längs med Nackas nordvästra kust och vidare bort mot Hasseludden. På toppen av Telegrafberget återställs telegrafstämman, tillgänglig för allmänheten.

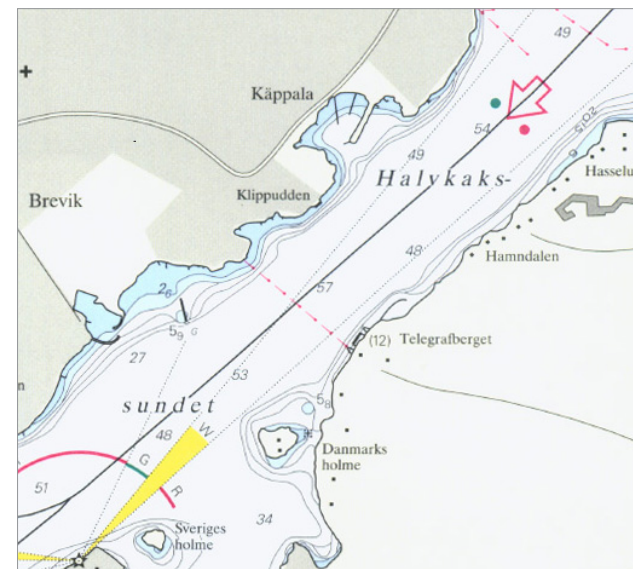
SYFTE

Gestaltningssprogrammet utgör en planhandling som slår fast grundläggande gemensamma kriterier för utemiljö och bebyggelse i samband med det fortsatta detaljplanearbetet och projekteringen.

Gestaltningssprogrammet skall tydliggöra områdets karaktär och säkerställa att de kvalitéer som arbetats fram inom projektet realiserats. Detta kommer som ett komplement till detaljplanen att knytas till exploateringsavtalet.



Telegrafberget sett från inloppet mot Stockholm



Sjökort



Karta över fastighetsägare

ÖVERGRIPANDE MÅL OCH GESTALTNING**STRANDSKYDD & ALLMÄN TILLGÄNGLIGHET**

- Stranden ska vara tillgänglig för allmänheten.
- Det ska vara lätt och säkert att gå eller cykla till områdets olika målpunkter, utifrån de förutsättningar som terrängen medger.
- Utsiktspunkter på berget och dess omnejd säkras för allmänheten
- Telegrafan på berget återuppförs samt görs tillgänglig för det rörliga friluftslivet via nya stigar.
- Bebyggelsen och kajen ska utformas så att området utmed vattnet upplevs som en offentlig miljö öppen för alla.
- Gränssnittet mellan bebyggelse/tomtmark och natur-/parkmark ska utformas så att gränsen mot kvarterets privata tomter och uteplatser blir tydlig och så att natur- och parkmark upplevs som offentlig.
- Kollektivtrafiken ska ges goda möjligheter att försörja området.
- Brygga för turbåtar ska ge möjligheter för kollektivtrafik på vattenvägar.
- Instängslat område öppnas upp för att bli del av naturreservatet.
- Allmän parkering för naturreservatets besökare och båtpendlare anläggs vid områdets entré.
- Gästhamn bidrar till att öka allmänhetens tillgänglighet och bidrar till att utveckla sjölivet och turismen.

NATURVÄRDEN, TOPOGRAFI OCH VEGETATION

- Byggnader ska anpassas till platsens befintliga förutsättningar. Träd ska om möjligt sparas och nivåskillnader tas till vara.
- Gator ska anpassas så att sträckningar och vägmått medför minsta möjliga ingrepp i terrängen.

- Bryggor och vattennära verksamheter ska anpassas till vattenmiljöns och farledens krav.
- Karaktäristisk vegetation sparas och naturmark behålls sammanhängande i sådan omfattning att naturtyperna tydligt bevaras.

BEBYGGELSE OCH KULTURMILJÖ

- Nya byggnader skall anpassas till det rådande gestaltungs mönstret med släpp mellan och ovan varje bebyggelse-grupp; stora byggnader samlas i grupper och små utformas som solitärer; identiska upprepningar får ej förekomma (ur Kvalitetsprogram för "Nackas norra kust" 1999).
- Bebyggelsens skala och volym anpassas till existerande industribebyggelse och landskapsbild.
- Bebyggelsen underordnas landskapsbildens horisontlinje och bebyggelse på bergsslutningen anpassas för att minimera exponeringen mot farleden.
- Bebyggelsen i varje delområde utformas med egna byggnadstyper för att bäst anpassa sig och ta till vara på de topografiska möjligheter platsen erbjuder samt skapa en tydlig varierad karaktär hos området som helhet.
- Bebyggelsen utformas för att understryka och lyfta fram de kvalitéer som finns i form av värdefull natur, befintlig bebyggelse, närhet till vatten, utblickar, mötesplatser, gångstråk mm.
- Bebyggelsen formas med tydliga gränser mellan privata och offentliga rum, så att såväl boende och besökare kan röra sig inom området på ett bekvämt sätt.
- Detaljer och material i fasader utformas efter varje område för att bäst anpassa sig och relatera till sin omgivning och den befintliga bebyggelsen.
- Tak och taklandskap ska utformas med sedumtak för att minimera den visuella inverkan från högre markhöjder.
- Värdefull befintlig bebyggelse bevaras och underhålls.

MARKPLANERING

- Landskapets karaktärsdrag ska bestå och de naturgivna förutsättningarna tillvaratas. Skarpövägen skall anpassas till naturreservatets krav på bevarande av biotoper och spridningssamband för växter och djur.
- Allmänna gator och platser ska vara hårdgjorda och utformas med tanke på områdets omgivningar.
- Dagvatten ska där så är möjligt synliggöras och omhändertas lokalt.
- Bra mikroklimat eftersträvas.
- Glapp mellan byggnader hålls samman med murar, plank, häckar eller staket för att förstärka det offentliga rummet.
- Gårdar ska ha omsorgsfull markbehandling, lummiga, intima vrår med träd, spaljéer och vatten, trygga lekrområden och skyddade uteplatser.
- Markbeläggning ska i störst möjliga utsträckning utföras öppen för infiltration.

MILJÖ OCH HÅLLBAR UTVECKLING

- Målet är att åstadkomma en minimal miljöbelastning med avseende på miljöpåverkan samt energi- och resursanvändning i samband med utvecklingen av Telegrafberget under hela dess livstid, samt att skapa en socialt hållbar miljö.
- Användandet av förnyelsebar energi ska maximeras
- Koldioxidtillskottet ska minimeras
- Energiförbehovet ska minimeras
- Området består av bostäder i olika storlekar och typer, förskola, restaurang, kontor, verksamheter samt marina, vilket ger förutsättningar för en levande social miljö.



Illustrationsplan, skala 1:4000



VEGETATION, MARKFÖRHÅLLANDEN OCH TOPOGRAFI

Norra Boo ingår i ett för Stockholmsregionen unikt och dramatiskt naturgeografiskt/topografiskt område med inslag av berg i dagen och branta bergssluttningar mot Saltsjön. Endast i skrevor, dalsänkor och dalgångar förekommer mineraljord och humus som är en förutsättning för högre vegetation.

Telegrafberget är en del av Nackas norra kust. Landskapet sluttar dramatiskt ned mot Halvkaksundet i nordväst. Bergsbranterna inom området är starkt präglade av den tidigare industriverksamheten. Den stora höjdskillnaden samt oljecisternerna utgör tydliga landmärken i landskapet. Berget erbjuder en strålande utsikt från området, ut över havet och Lidingö på andra sidan sundet.

Den övergripande grönstrukturen inom planområdet präglas starkt av de karga hållmarkerna där hållmarksskog dominerar. På de brantaste bergpartierna är jordtäcket tunt eller obefintligt och träden står glest. Högre upp är berghällarna något tätare beväxta med tallar som fått fäste i den tunna och magra jordmånen. I dalsänkan längs vägen består vegetationen av vildvuxna lövträd med inslag av barrträd.

Träden inom planområdet är i stor utsträckning yngre än de i den omgivande hållmarkstallskogen men enstaka äldre tallar förekommer också och har mätts in. Dessa har naturvärde av lokal betydelse. Planområdet gränsar i söder och norr till av skogsstyrelsen redovisade nyckelbiotoper och består av hållmarkstallskog och gammal barrskog.

Planområdet gränsar till det planerade Skarpnäs naturreservat. Vägen inom området är en fortsättning av Skarpövägen och leder till hamnplanet. Den är smal och på sina ställen brant. Lutningar upp till 1:6 förekommer. Inom planområdet är möjligheten till promenader begränsade på grund av topografi och avstängningar.

I det landskap där den nya bebyggelsen placeras ska de gröna sambanden bestå och utgöra grunden för dess struktur, utformning och inplacering. Strukturen och sambanden mellan natur- och kulturpräglad grönska blir därför av stor vikt. Karaktäristisk vegetation sparas och naturmark bevaras i sammanhängande områden och i sådan omfattning att naturtyperna tydliggörs. Ny vegetation ska främst ta sin utgångspunkt i landskapets naturligt växande arter.



Telegrafberget, vy från vattnet, cisterner på berget, gönstruktur med karga hållmarker

KULTURMILJÖ

Området har fått sitt namn av den optiska telegraf som fanns på bergets högsta punkt och som ingick i det optiska kommunikationsnätet längs ostkusten på 1800-talet. Platsen där den telegrafen låg ger en utblick över Stockholms inlopp men ligger på en svårtillgänglig plats i området.

Vid sekelskiftet användes platsen som lastningsplats för fotogen senare övergick användningen till omlastning för bensin. Verksamheten upphörde 1973.

På kajen finns två äldre tegelbyggnader, en inrymmer idag restaurang och den andra kontor, konferens och hantverkslokaler. Längre inåt land, i områdets sydöstra del finns två bostadshus som tidigare använts till tjänstebostäder, samt en mindre lagerbyggnad invid Skarpövågen som nu inrymmer

några mindre hantverksföretag. De två tegelbyggnaderna samt det södra bostadshuset är kulturhistoriskt värdefulla.

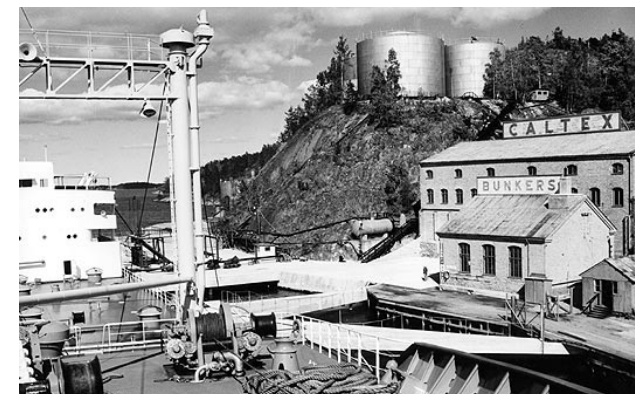
Hamnplanen används för båtuppläggning och reparationer av fritidsbåtar samt sommartid även för uteservering och konserter. Platsen utgör ett viktigt landmärke för Stockholms inlopp.

RIKSINTRESSEN

Stora delar av planområdet är riksintresse för kulturmiljövården liksom för kust- och skärgård samt farled.

STRANDSKYDD

För övervägande del av planområdet gäller strandskydd.



Oljetanken Caltex cardiff

Telegrafberget är väl synligt från Halvkakssundet och utgör en viktig blickpunkt i Stockholms inlopp. Vid 45 – 50 meters nivån planar berget ut och skapar ett antal platåer. Här finns den natur som skapar bergets horisontlinje.

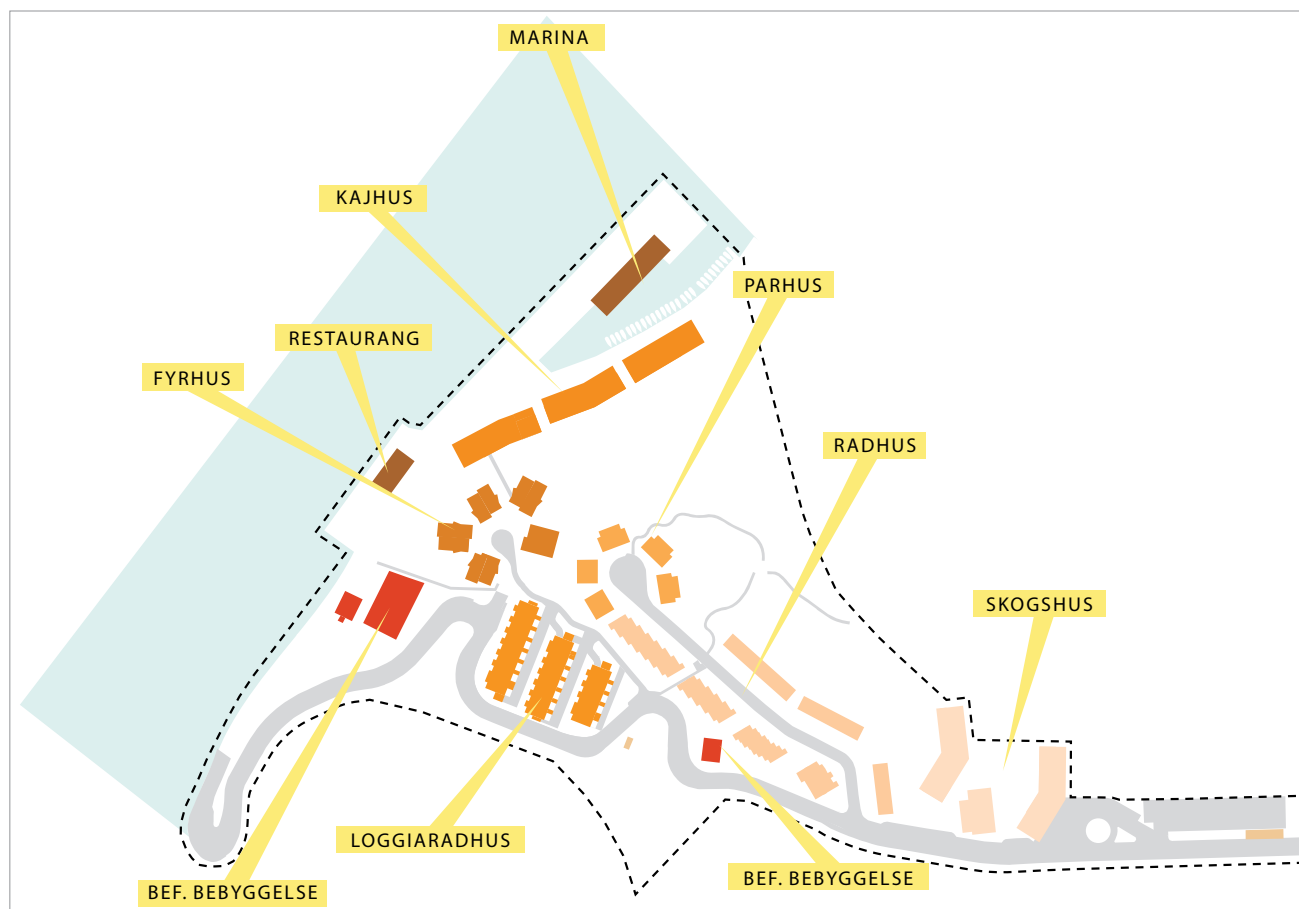
Den föreslagna bebyggelse kommer med sin utformning och placering inte inskränka på denna horisontlinje. Bebyggelsen är i huvudsak placerad på redan anspråkstagen mark i dalgången och utmed Skarpövägen samt på de lägen där oljecisterner idag finns. Anpassning av den nya bebyggelsen till terrängens förutsättningar är ett viktigt ledmotiv.

PLANMOTIV

Den tänkta exploateringen beräknas ge ett tillskott på cirka 300 bostäder fördelade mellan flerbostadshus, radhus och parhus. Efter utbyggnad finns totalt ca 3000 m² kommersiella lokaler för att driva och utveckla de verksamheter som pågår i området i dag.

Den planerade blandningen av bostäder, service och verksamheter skapar en levande miljö som förädlar och utvecklar Telegrafberget med dess unika förutsättningar med närhet till vatten och natur samt den vidunderliga utsikten över Stockholms inlopp.

Utbyggnad av den marina verksamheten är främst tänkt att bidra till att utveckla sjölivet för de boende i närområdet. Möjlighet ges till ytterligare ytor för båtservice, försäljning och kontorsverksamhet. Genom att också möjliggöra för realiserandet av en gästhamn bidrar detta till främjande av sjösporten inom regionen.



Föreslagen bebyggelse



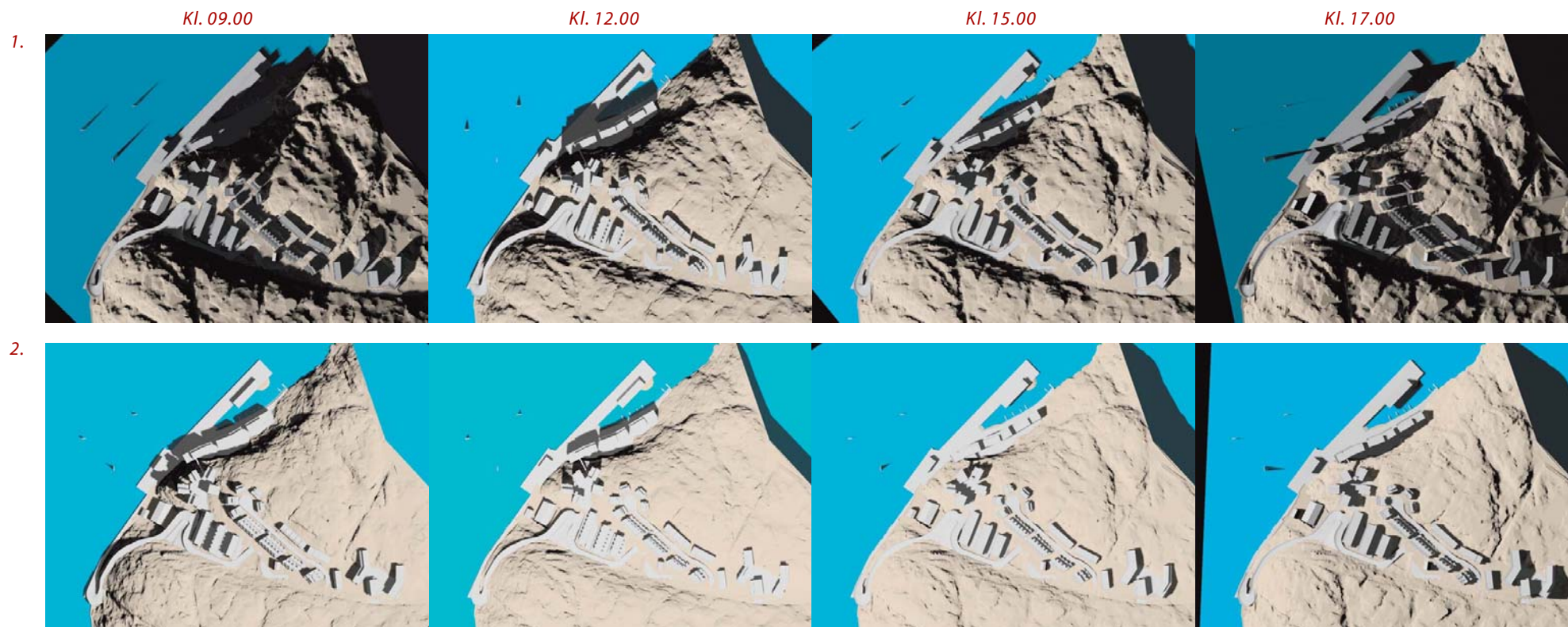


PLACERING AV HUS

Vind, sol och topografin i området är mycket styrande för placeringen av husen.

Placering och utformningen av den nya bebyggelsen tar stor hänsyn till den rådande topografin. Husen placeras så att främst redan i anspråkstagen mark utnyttjas för ändamålet. Bebyggelsen är uppdelad i flera grupper med olika förutsättningar och skilda uttryck, för att bryta ned skalan och göra möjligt att anpassas till platsen. Bevarad vegetation, utsikt och soliga bal-

konplatser alternativt uteplatser är övergripande mål vid placeringen. Den förbättrade bilvägen nedför berget kommer att underlätta tillgängligheten till kajen, naturområdet och försörjer den nya bebyggelsen. Värdefulla träd ska sparas.

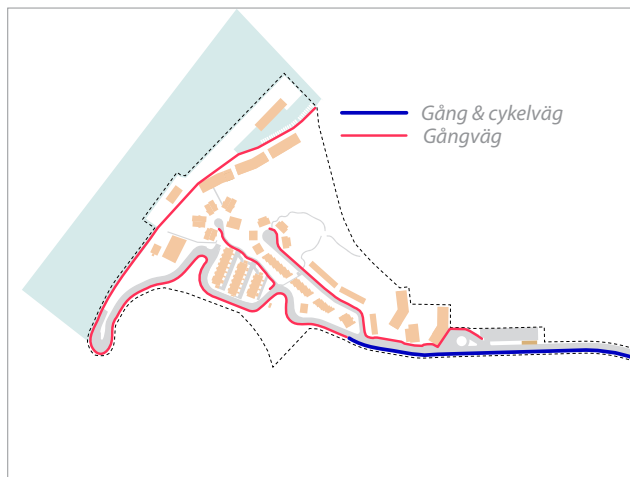


Solstudier 1. Vårdagjämning 2. Midsommarafton

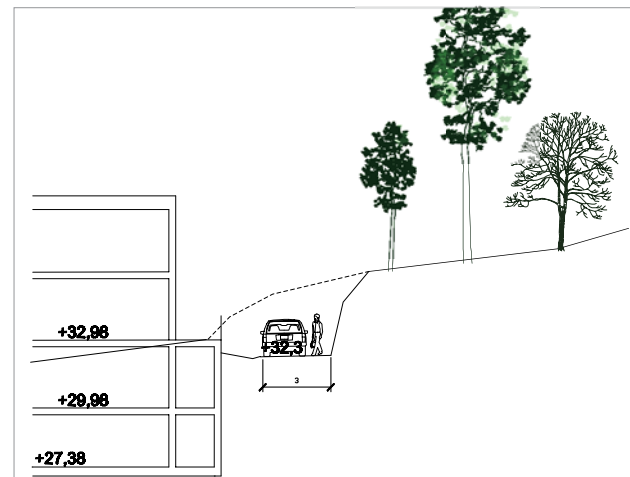
VÄGAR, TRAPPOR

Skarpövägen skall utformas med tanke på säkerhet med god belysning och vara överblickbar. Vägen skall också medvetet minimeras i bredd och utformas så att den förstås gå genom naturreservatet. Skarpövägen fram till bussvändslingan utformas enligt SL:s krav, därefter delvis något brantare men lutningen skall aldrig överstiga 10 procent. Vägarnas möte till angränsande tomter markeras med dikesren, mur eller kantsten. Vägarnas hierarkier skall också uttryckas i dess utformning.

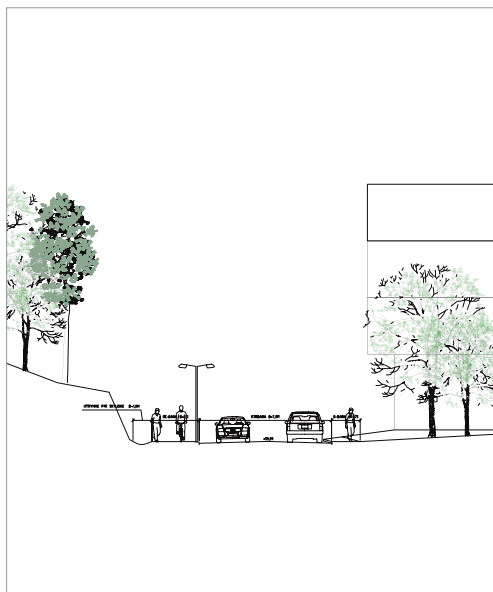
Stödmurar och trappor ska utföras i naturmaterial som exempelvis granit och betong samt kläs med vegetation i de lägen där de exponeras mot farleden. Färger ska vara naturnära. Bergskärningar ges en naturlig karaktär genom att sprängningen anpassas till bergets sprickor och slag.



Gång- och cykelvägar



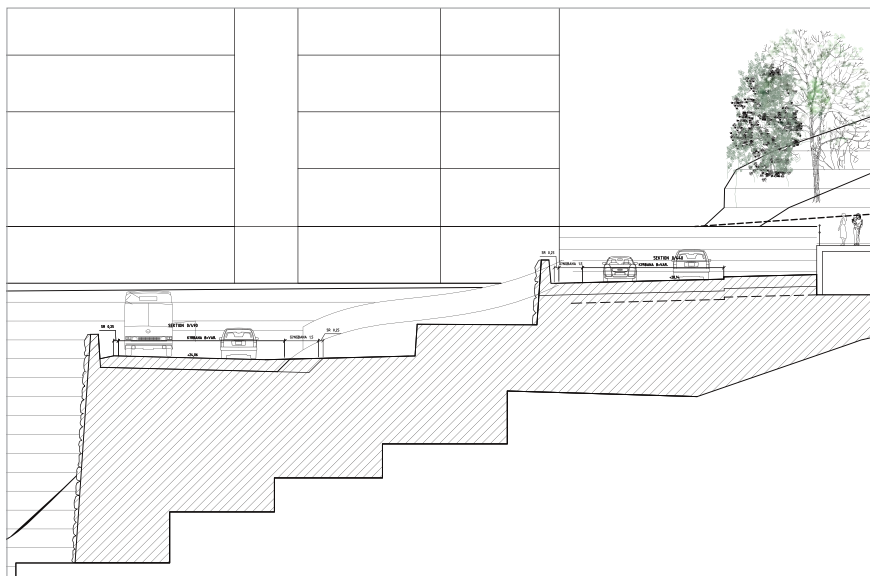
Sektion A-A



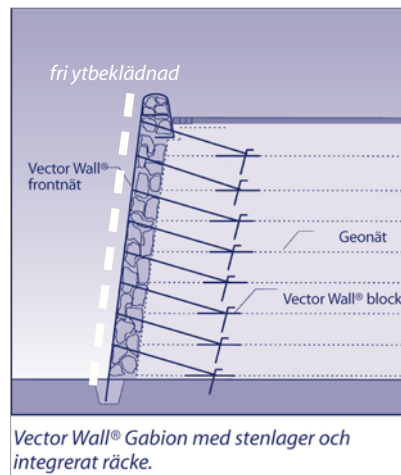
Sektion B-B



Sektion C-C



Sektion D-D



Vector Wall® Gabion med stenlager och integrerat räcke.

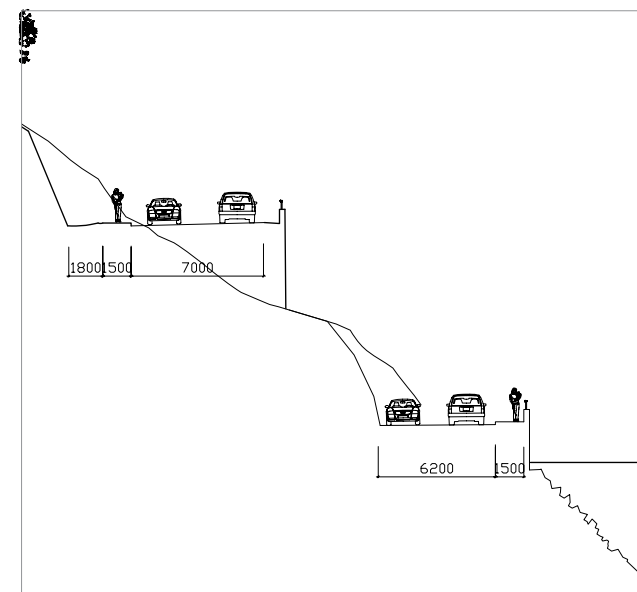
Skalmurskonstruktion
Gabion/Blockstensmur



Referens stödmur, Katarinavägen, Stockholm



Stödmur klädd med vegetation



Sektion E-E

PARKERING

Parkering för boende ska ske på tomtmark, kvartersmark och i garage under loggiaradhusen och flerfamiljshusen. För parhus och radhus anordnas två biluppställningplaster per fastighet. Bilparkering för verksamheterna vid kajen sker på kajplanet.

En infartsparkering kombineras med besöksparkering för naturreservatet i sydöstra delen av området. Parkeringsmarkbeläggning ska vara asfalt samt gräsarmering.

GÅNGSTIGAR OCH STRANDPROMENAD

Avgränsningen mellan allmän platsmark och kvartersmark ska tydliggöras och tillgängligheten till kringliggande naturmark ska säkerställas. GC-banan från Kummelbergets industriområde förlängs och ansluter fram till villavägen. Vidare följer gångvägar lokalgatan ut till Fyrhusen och villavägen.

Området ansluter till ett större sammanhängande naturområde, blivande Skarpnäs naturreservat. Telegrafbergets utbyggnad ska samverka med detta syfte bland annat genom

att skapa förutsättningar för en tillgänglig strandpromenad. Målet är att gynna det rörliga friluftslivet. En allmäntillgänglig gata leder genom området längs stranden och ansluter till naturmarken i det blivande Skarpnäs naturreservat. Ett tidigare för allmänheten delvis avstängt område med vissa säkerhetsrisker öppnas upp och blir tillgängligt för att besöka utsiktsplatsen för gamla telegrafan. En förstärkning av strandskoningen är nödvändigt på grund av farleden. Denna möjliggörs av områdets upprustning och utbyggnad. Stigar ska terränganpassas och inom vissa delar erfordras skydds-räcke. För att underlätta för de boende att förflytta sig mellan kajen och berget skapas en gångbro mellan kajhusen och fyrhusen.

TORG (BUSSVÄNDSLINGA)

I öster, vid områdets "entré" i anslutning till skogshusen och förskolan, anläggs en busshållplats med tillhörande väntkur. Torget är vändplats för bussar och angöring för renhållningsbilar och leveranser till bostäderna och förskolan.

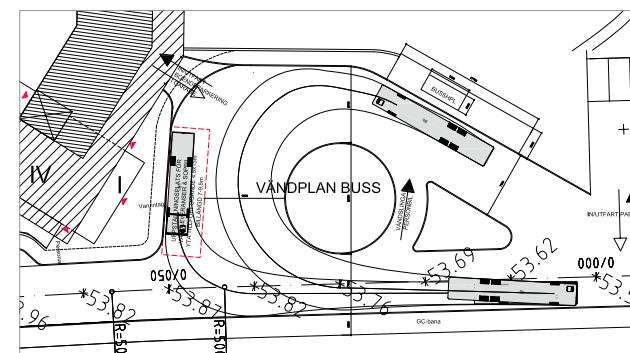
REFERENSER



Trappor av sten, stödmur



Spänger på berg



Bussvändslinga

BELYSNING, SKYLTA OCH MÖBLERING

Den utrustning som ex. bänkar, papperskorgar, armaturer och de tekniska installationer som ska användas vid offentliga stråk och gaturum ska anpassas i färg och karaktär till omgivningen. Skyltar och gatubelysning ska ha ett samordnat modernt/industriellt/marint utseende.

ANDRA OFFENTLIGA RUM (LEK)

Generellt placeras lekplatser på kvartersmark i anknäring till varje delområde. På allmän plats planeras för två lekplatser. Mellan radhusen och skogshusen anläggs en yta för bollek. Vid utsiktsplatsen vid villagatan anläggs en lekplats.

TRYGGHET OCH SÄKERHET

Gaturum, platser, gång och cykelstråk ska upplevas bekväma, trygga och lätta att överblicka så att det är lätt att orientera sig. De ska ha god belysning. Parkeringar är placerade så att de är översiktbara från bostadshus eller närliggande trafikstråk samt är väl upplysta och har tydliga avgränsningar. Även Skarpövägen ska upprustas så att den upplevs som bekväm, trygg och lätt att överblicka samt ges god belysning. För att säkra fallrisken vid branter på berget anläggs räcken/stängsel på kritiska platser.

TILLGÄNGLIGHET

Gator och gångstråk ges i möjligaste mån en lutning som ger god tillgänglighet för rörelsehindrade genom området. Viktigt är att trots den kuperade terrängen koppla samman kollektivhållplatsen och kajen. På kvartersmark i anslutning till fyrhusen placeras en gångbro som ansluter till hiss i kajhusen.

ÅTERUPPFÖRANDE AV DEN OPTISKA TELEGRAFEN

En viktig del av Telegrafbergets historia är den optiska telegrafan. Det som idag återstår är endast fundamentet för den gamla telegrafmasten och några infästningsrester. Ett återuppförande av detta minnesmärke skulle väl samverka med det intilliggande naturreservatets syfte och bör därför byggas.



Översikt lekytor



Den gamla telegrafstationen

REFERENSER



Lekplatser



KAJHUS

Cisternerna vid kajen avlägsnas och ersätts med bostäder. Byggnaderna placeras med visst avstånd från det sedan tidigare vertikalsprängda berget. Byggnadsvolymerna delas upp i tre delar vilket öppnar gårdsrummet mot vattnet och bryter ned skalan. Volymerna böjs för att följa bergets formationer. Bottenvåningen innehåller lokaler för kommersiella verksamheter, kontor och parkering. Plan 2 - 5 1/2 (indragen) i den lägre byggnadsvolymen, plan 2 - 6 1/2 (indragen) i den mellersta byggnadsvolymen och plan 2 - 8 1/2 (indragen) i den högre består av bostäder. Husen utformas med områdets industriella karaktär och det marina läget i åtanke. Materialen är anpassade till den befintliga bebyggelsen på kajen med sin industriella karaktär med marina inslag. Fasaden mot gården utförs i ljusare kulörer för att bidra till variation och en ljusare gård. Taken på de indragna takvåningarna förses med solceller i kombination med solfångare. I flerbostadshusets bottenvåning planeras för kommersiell verksamhet med bakomliggande båtförvaring. Det finns även ett befintligt bergtrum med möjlighet till framtida förvaring av båtar. Gångbron som kopplar samman Fyrhusen och Kajhusen utföres i glas och stål för att ge ett lätt intryck.



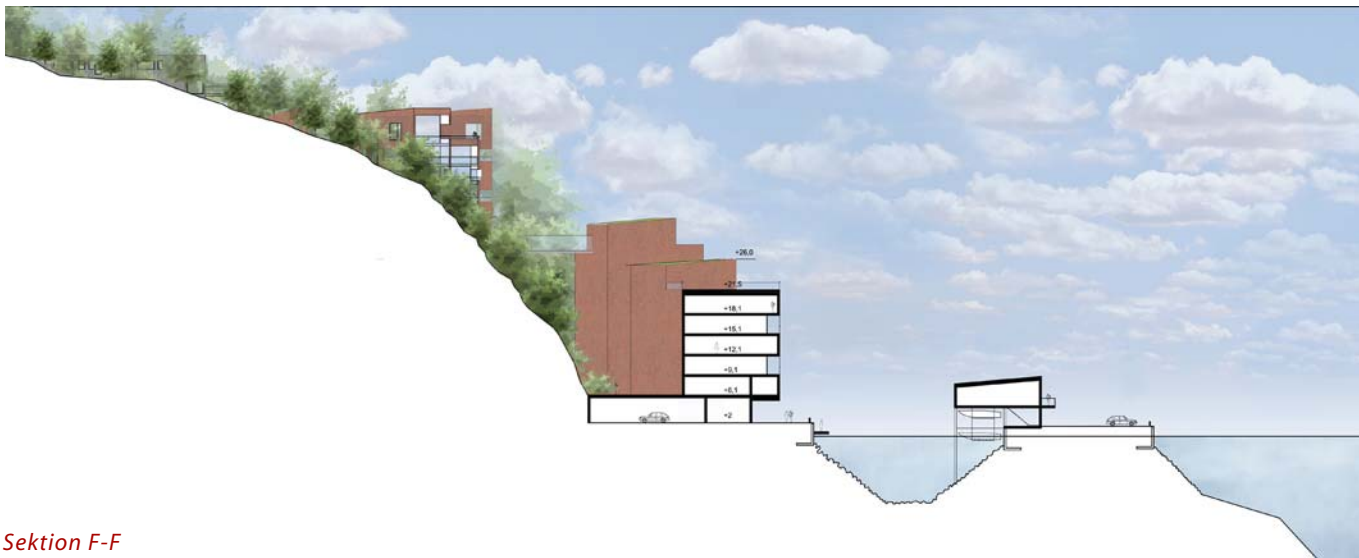
Kajhus sett från kajen



Telgrafberget från syd-väst



Kajhus från vattnet



Sektion F-F

GÅRD

Kvarteret har en gemensam gård mellan husen och bergväggen. Den utformas med ett tydligt helhetsgrepp med rum för lugn, lek och rekreation. Marken beläggs med trädäck och vegetation i form av blom- och bärbuskar skapar en lummig grön miljö. Sluttningarna utanför den anlagda gårdsytan bevaras som naturmark. Det idag cementerade vertikalsprängda berget friläggs och säkras om möjligt för att få en trevligare gård.

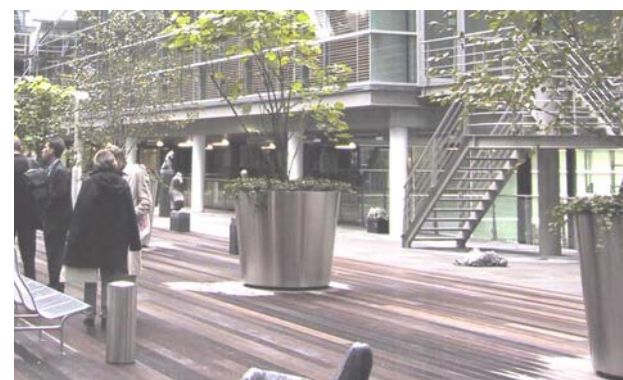
LEK

På en del av gården samt på taketerrass i anslutning till gångbron anläggs lekplatser för de mindre barnen. En samlingslokal för området placeras på den översta terrassen.

REFERENSER



*Sluseholm, C.F. Möller, Köpenhamn
(manipulerad)*



Trädäck



Lummig gård



FYRHUS

De tre större cisternerna uppe på bergshyllan ersätts av en sammanhållen bebyggelse. För att anpassa till det känsliga läget och bevarandet av den gröna horisontlinjen överskrids inte de befintliga cisternernas utbredning i höjd och plan i någon större utsträckning. Höjden över havet ger bostäderna milsvidd utsikt över Saltsjön. Husen placeras liksom ljuset från en fyr. De uppdelade huskropparna tar ner skalan och maximerar utsikten från bostäderna. Fyrhusen har uppglasade fasader mot fjärden som inramas av relativt slutna sidofasader, klädda med lätt skivbeklädnad av material som betong och bygger vidare på områdets industrikaraktär (tex corténstål). Mer uppbrutna fasader i ljusare kulörer vänder sig mot den skyddade och intima gröna gården i söder. Då byggnaderna är förlagda i olika riktningar med de uppglasade fasaderna åt fjärden, kan nattetid det ljussken som återges påminna om en lysande fyr.



Modell av fyrhus



Elevation fyrhus

GÅRDEN

Byggnadernas placering ger en gemensam gård som ansluter mot berget i öster, med öppningar med utblick mot vattnet. Gården utformas med ett tydligt helhetsgrepp med rum för lugn, lek och rekreation. Marken beläggs med grus och vegetation i form av två solitära vårdträd planteras.

Gården trappas i nivåer ned mot anslutande berg för att undvika höga kanter mot berget och möjliggöra för sittplatser mot utsikten.

LEK

På en del av gården anläggs en lekplats för de mindre barnen.

UTFORMING AV KVARTERSGATA

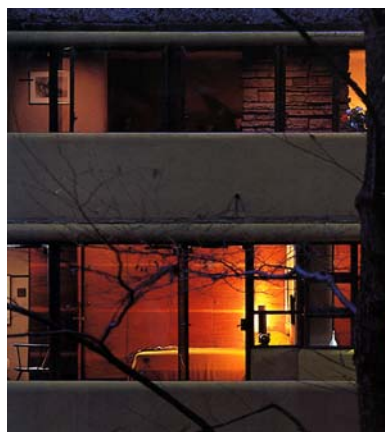
Gatan som leder fram till gården utformas med smalt körfält som kantas av ytor av gräsarmerad betong.



Vistors centre, RCR, Spanien



REFERENSER



Ljusa fasader med varm insida mot gården, Falling Water, Frank Lloyd Wright, USA



Villa Ås, Bjørns Hovstad, Norge



Inspiration till uppglasade trapphus Deutsches Museum, Leoh Ming Pei, Berlin



Fasadklättrande växter, lekplats samt solitära träd på gården.



LOGGIARADHUS

De redan existerande terrasserna med sina naturstensmurar som tidigare använts som lagringsplatser för oljefat går tvärs över dalsänkan. På samma sätt placeras loggiaradhusen i dalsänkans förlängning upp mot den befintliga arbetarbo-staden. Loggiaradhusens terrassering ger utsikt mot vattnet med en entrésida mot gatan och terrass mot sjösidan. Utformningen är småskalig och varierad. Byggnaderna består av radhus i 2 våningar med 1 våning lägenheter ovanpå samt källarvåning med privat garage som angöres med gemensam ramp från lokalgatan. Materialen är trä och skivmaterial i höstfärger.



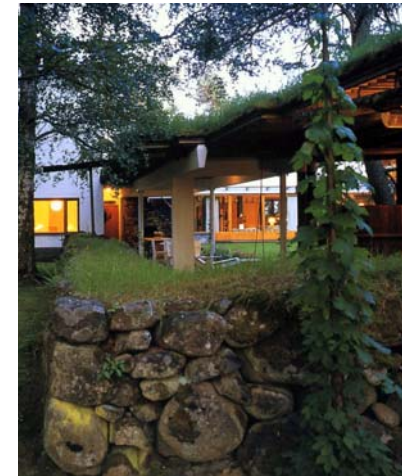
Sektion G-G

UTFORMNING AV KVARTERSGATA

Gränsen mellan gata och privat tomt markeras tydligt med upphöjda privata terrasser på husens ena sida och murar/plank/häckar mot uteplats och förråd i gatuliv på motstående sida.



Sektion, kvartersgata



REFERENSER



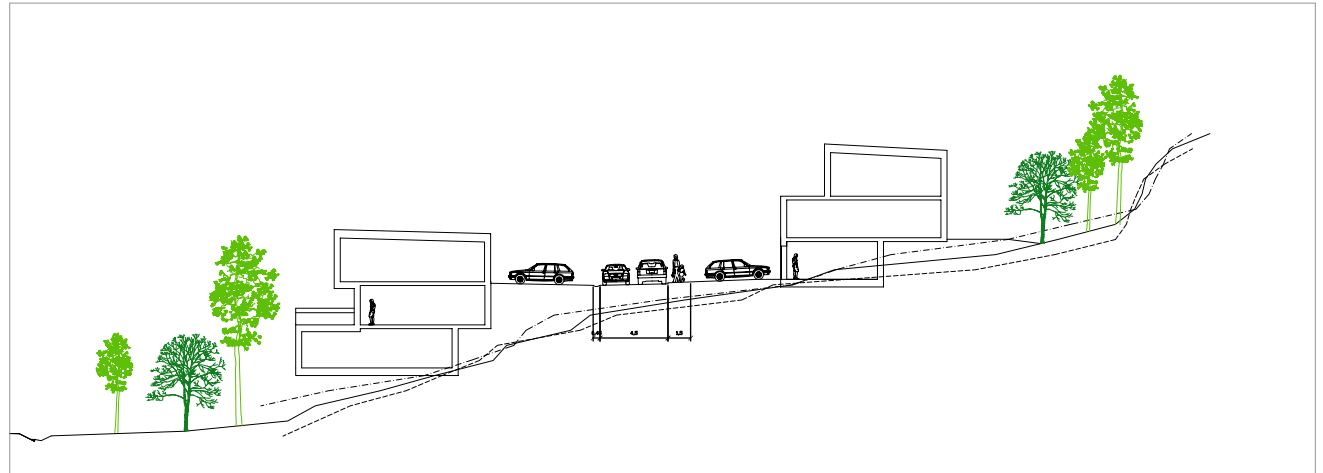
Radhus, BO Arkitekter, Norge





RADHUS PÅ KULLEN

På de tallbevuxna bergsplatåerna nedanför bergskränet föreslås radhus. Villorna står delvis på plintar i terrängen för att begränsa ingrepp i naturen. Husen placeras så att de utnyttjar hur berget faller undan och våningarnas tak- och plushöjder anpassas för att begränsa plinthöjden till max 2 meter. Betydelsefulla träd och uttrycksfulla hällar tas tillvara och de nya husen fogas in där emellan. För att minimera ingreppet i naturen gäller för radhusen på vägens västra sida att den enda tillrättalagda privata tomtmarken begränsad till den gång som ansluter varje villa till gatan (och de trädäck som kragar ut från byggnadskroppen). Radhusen på motstående sida av vägen, får trädgårdar som ansluter mot berget och tydligt begränsas av murar. Radhusens platser för utomhusvistelse utgörs endast av byggnadernas takytor samt dess anslutning mot vägen för att spara så mycket natur som möjligt. För att ytterligare kompensera för den naturmark som tas i anspråk är de tak som ej utnyttjas som terrasser sedumtak. Marken mellan husen bevaras som naturmark.



Sektion H-H

Husen ska ej nå över horisontlinjen/trädtoppar samt ha dova färger som smälter in i omgivande växtlighet mot farleden för att begränsa exponeringen. Radhusen ska i sitt uttryck vara lätta. De gröna taken gör att husens inverkan på utsikten från bergstoppen minimeras. Carports utformas utan väggar för god sikt och säkerhet. Det sydöstra bostadshuset som ligger i anslutning till villorna är kulturhistoriskt intressant och kommer att bevaras med samma användning som i dag.

UTFORMNING AV KVARTERSGATA

Gatan utformas med smalt körfält som kantas av ytor av gräsarmerad betong. I strategiska lägen planeras för släpp/avstånd mellan husen för att möjliggöra för allmänheten att passera genom bebyggelsen och nå målpunkter så som Telegrafberget på bergets topp.



Elevation Radhus

LEK

I anslutning till utsikten anläggs en lekplats som omgärdas av naturmark.

REFERENSER



Lekplats



Kusnacht, Weber&Oertli, Schweiz.





SKOGSHUS

Vid områdets entré mot söder och Orminge placeras 3 bostadshus med fyra och en indragen våning i sitt högsta läge. Husen anpassas efter terrängen med gemensamt garage i bottenvåningens bakkant mot berget är husen 2 1/2 våningar varav en indragen. I framkanten av byggnadernas gemensamma bottenplan placeras en förskola (55 barn 3 avd). Husen utförs i skivmaterial/zinkplåt/trä i skogsfärger.



Elevation skogshus sett från väster

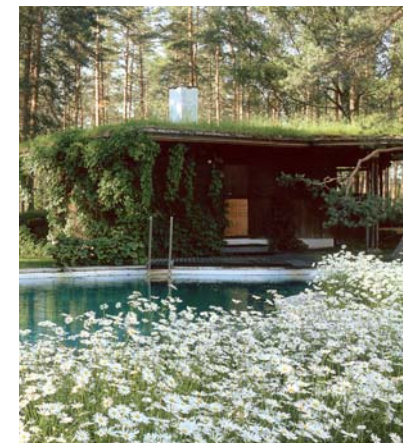
LEK

Lekplats för förskolan anläggs på markplan framför förskolan. Separat mindre småbarnslekplats för de boende placeras i på gården mellan husen .

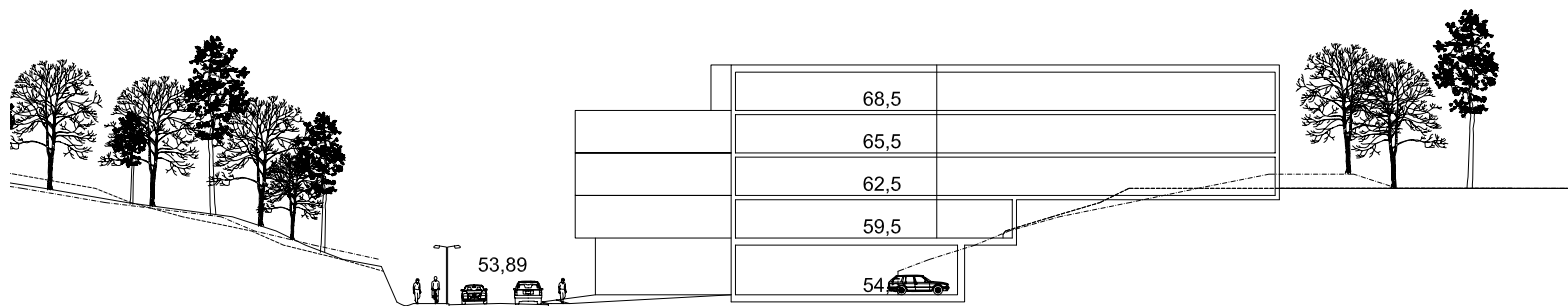
REFERENSER



*Balkonger, Waldemars hage,
Dark arkitekter, Oslo*



Gårdsmiljö



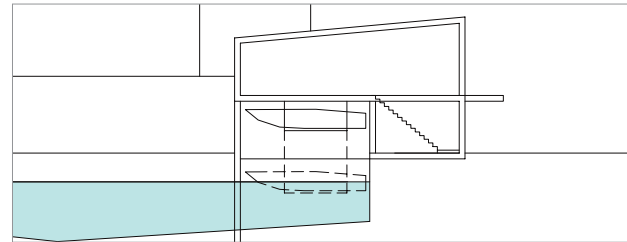
Sektion I-I



KAJ

Karaktären av industrikaj ska bevaras. De två befintliga tegelbyggnaderna på kajen som är kulturhistoriskt intressanta kommer att bevaras. I det större av husen planeras för en blandning av bostäder och lokaler medan det mindre behåller samma användning som idag. På kajen förläggs båthus med båtplats och kontor i två våningar. Husen utförs i stål och glas. Deras skala skapar en övergång mellan fjärdens låga horisontella yta och byggnaderna vid bergets fot. Marinen består i övrigt av en småbåthamn och verksamheter av kommersiell art samt en restaurang i anslutning till vattnet. Kajens utformning och möblering bygger vidare på den industriella karaktären, med enkla pollare och bänkar av betong, samt belysning drivna av solceller. Kajens markbegränsning utformas med betongelement med kanter av corténplåt. Restaurangen är i sitt uttryck lätt och utförd i stål och glas. I övrigt planeras yta för uteservering och möjlighet för en utomhusscen.

För att motverka stöld och förstörelse vid den utbyggda marina verksamheten föreslås en hamnvakt tillika bostad vid inloppet till den norra båthamnen.



Sektion båthus



Bänk i betong



Pollare i betong



Solcellsdriven belysning

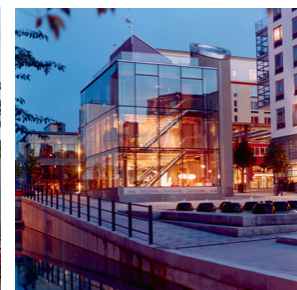


Akvarellmuseum, Bruun & Corfitsen, Tjörn

REFERENSER



GlashusEtt, Tengbom arkitekter, Hammarby sjöstad



Befintliga tegelhus på kajen



Sjövärme



Solceller kombinerade med solfångare.



Sedumtak

HÅLLBAR UTVECKLING

Ekologiskt program för Telegrafberget

- Målet är att åstadkomma en minimal miljöbelastning med avseende på miljöpåverkan samt energi- och resursanvändning i samband med utvecklingen av Telegrafberget under hela dess livstid, samt att skapa en socialt hållbar miljö.

Lokalisering

- Ny bebyggelse placeras på tidigare industrimark.
- Placering anpassas till befintlig terräng, växtlighet och väderstreck.
- Telegrafbergets läge ger en god livsmiljö med närhet till naturupplevelser och friluftsliv, både på land och vatten, möjligheter till goda kommunikationer genom att använda vattnet som transportmedium.

Kretslopp

- System för sopsortering skall installeras och möjligheter till kompostering av organiskt avfall beaktas. Kommunens krav på avfallshantering uppfylls.
- Målet är att minimera behov av transporter för avfallshantering inom området.
- Som system vid val av byggnadsmaterial kommer SUNDA HUS och till viss del Byggvarudeklarationen att användas.

- Målet är att åstadkomma minimal total miljöbelastning med beaktande av återanvändning och återvinning. Dessutom är målet att undvika miljö- och hälsoskadliga ämnen i inbyggda material. Innehållet i dessa kommer att dokumenteras för att underlätta omhändertagande vid förvaltning och ombyggnad.

Energiförsörjning

- Byggnaderna blir mycket energieffektiva.
- Området kommer att förses med vattenburen värme.
- Sjövärme kommer att utvinnas genom att värmeväxlare placeras i anslutning till småbåtshamnen.
- Kajhusen och båthusen kommer att förses med solceller kombinerade med solfångare.
- Projektet har satt som mål att minimera energiförbrukningen. Detta åstadkomms genom ett bra klimatskal, sjövärmepump, solceller kombinerade med solfångare och värmeväxling av spillvattnet, vilket ger en energiförbrukning (ca 40kWh/m² år) som är mindre än hälften av normen (110kWh/m² år).
- Det finns också stora möjligheter till att klara noll koldioxidutsläpp genom elförsörjning med kraft enbart från vind och vatten.

ENERGIKALKYL

Utformning

BBR	110kWh/m ²
Bättre Klimatskal	-12
• fönster 1,1	
• täthet	
• extra isolering vind	
• extra isolering vägg	
S-VVX	-10
Solvärme	-12
SUMMA:	76 kWh/m²
Sjövärmepump	-35
TOTALT	40 kWh/m² år

Elförsörjning med kraft enbart från vind och vatten

Byggnader

- Ett miljöprogram finns framtaget som kommer att styra projektering och byggskede.
- Materialval ska anknyta till den marina miljön och platsens industriella historia.
- Material väljs med livscykelerspektiv samt för att förebygga problem för människors hälsa eller omgivande miljö. Byggnaderna ska anpassas för kommande återanvändning eller återvinning

Grönstruktur

- För att skydda naturmarken skapas tydliga stigar, spänger och broar som även ger möjlighet för rullstolsburna och barnvagnar att ta sig upp till Telegrafan.
- En vedkyrkogård anläggs där befintliga torrakor och lågor (dvs. redan döda träd) samt de träd som fälls samt kan läg gas och bidra till den biologiska mångfalden.
- Tomter begränsas för att spara så mycket mark som möjligt som naturmark. Planbestämmelser säkerställer värdefulla träd. En fullständig inventering av de värdefulla träden är gjord av Ekologigruppen AB.

Dagvatten

- Dagvattenhanteringen inom området ska följa Nacka kommuns riktlinjer avseende förädling av nya markområden med hänsyn till miljö och kretsloppstänkande samt "Dagvattenstrategi för Nacka kommun". Kommunens policy ska tillämpas på ett för området anpassat sätt.
- Huvudprincipen är att minimera mark och miljöpåverkan vid projektets genomförande.
- Metoder för dagvattenhanteringen är att:
 - befintlig natur ska fungera som dagvattenmottagare lika tidigare.
 - befintlig natur ska fungera som uppsamlare av ökat tillflöde pga ökad andel hårdgjorda ytor.

- vatten från hårdgjorda ytor samlas upp i fördröjningsmagasin i anslutning till vägar, parkeringar och ledningsgravar

- fastigheternas takytor förses med vattenuppsamlande / fördröjande lösningar (ex sedumtak)

- vattenavledning ordnas till saltsjön

För att undvika stora dagvattenflöden och föroreningar i dagvattnet från området är det viktigt att ta omhand dagvattnet lokalt inom området. I första hand genom att låta dagvattnet sila över vegetations- och infiltrationsytor.

Dagvattenåtgärderna skall utföras på ett sådant sätt att området inte avleder mer dagvatten än före exploateringen. Dagvattenanläggningarna skall dimensioneras för ett 2-årsregn med hänsyn till att området är i en öppen miljö mht avrinning

- Befintlig mark: Ingen åtgärd.
- Nya kommunala vägar : Avrinning från vägytor ordnas med lutning. Uppsamling av regnvatten från vägar görs med dagvattenbrunnar. I första hand skall dagvattnet ledas via mjukt källade gräs- eller grusytor vid sidan av vägen, alternativt till diken där vattnet ges möjlighet att infiltrera. I andra hand avleds vattnet via dagvattenbrunnar till utjämningsmagasin i gatumark. Vatten leds söder ut bort från området resp norrut till saltsjön. Gränsen bestäms av högpunkt på väg (vid stora parkeringen).
- Nya parkvägar: Avrinning från vägytor ordnas med lutning där så är möjligt mht markens förmåga att infiltrera regnvatten. Uppsamling av regnvatten från vägar görs i övrigt med dagvattenbrunnar. I första hand skall dagvattnet ledas via mjukt källade gräs- eller grusytor vid sidan av vägen, där så är möjligt, alternativt till diken där vattnet ges möjlighet att infiltrera. I andra hand avleds vattnet via dagvattenbrunnar. Vatten leds norrut och ned för berget samt under kommunal väg och vidare ut till saltsjö. Ledningsförläggning görs i naturliga lägen så att sprängning minimeras.
- Parkeringar: Parkeringar förses med dränerande ytskikt där så är lämpligt. Avrinning från ej dränerande parkeringsytor ordnas med lutning. Uppsamling av regnvatten från parkeringsytor görs med dagvattenbrunnar.

• Nya fastigheter: Nya fastigheter förses med tak av regnvattenmagasinerande typ. (ex sedumtak). Övriga tak är av normal typ utan magasinering. Takvattnet tas ner i stuprör med utkastare och avleds ovan mark till grön- och infiltrationsytor. Entré- och körytor utförs med ytskikt av genomsläpplig ytbeläggning och utförs med lutning till anslutande infiltrationsytor.

- Nya park- / gårdsytor: Nya ytor utformas med tanke på upp samling av regnvatten.
- Vatten/avlopp: Området försörjs från Lidingö.

Social hållbarhet

- Området består av bostäder i olika storlekar och typer, för skola, restaurang, kontor, verksamheter samt marina, vilket ger förutsättningar för en levande social miljö.
- Platsens läge och planens utformning ger optimala möjligheter till många mötesplatser och upplevelser för både boende och allmänheten.
- Viss del av skogshusen avses göras till hyresrätter.
- Tillgängligheten till området ökas genom hiss och väg till Telegrafan.
- Ny vägsträckning förses med ny anslutning till befintlig parkering i kajområdets västra del.





LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN

Avdelningen för planfrågor
Klas Klasson
08-785 4427

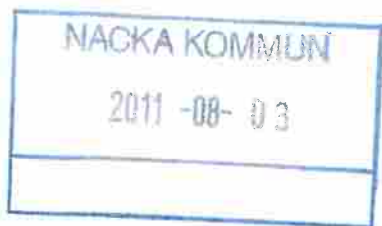
BESLUT

Datum
2011-07-29

Beteckning
511-11-1668

9395
R 1132. 2011
H 18050. 2011

1 (4)



Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
Planenheten

Nacka kommun
131 81 NACKA

LAGAKRAFTBEVIS

datum..... 2015-10-27

Detta beslut har vunnit laga kraft

den..... 2015-10-21

Kommunfullmäktige i Nacka kommun

Kersti Wikström

**Upphävande av strandskydd inom detaljplan för Skarpnäs
2:3 m fl, Telegrafberget i Boo, Nacka kommun**

Beslut

Länsstyrelsen bifaller kommunens begäran om att upphäva strandskyddet inom de med svart skraffering markerade områdena på bifogad underlagskarta, bilaga 2. Beslut om upphävande avser kvartersmark som benämnts med B, BS, BJKH, JKH, VKH samt WV i plankartan samt allmän platsmark för vägar enligt till ansökan hörande karta, bilaga 2, som ansluter till detaljplan för Skarpnäs 2:3 m fl, Telegrafberget i Boo.

Detta beslut ersätter Länsstyrelsens beslut 2010-01-18, med diarienummer 511-09-66336 om upphävande av strandskyddet.

Beslutet om upphävande har fattats med stöd av 7 kap. 15 § andra stycket miljöbalken (1998:808) och 11 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken i dess lydelse före 2009-07-01.

För att beslutet om upphävande ska bli giltigt måste dels beslutet att anta detaljplanen vinna laga kraft, dels måste den antagna detaljplanen i allt väsentligt ha samma syfte och omfattning som redovisats under utställningen av planförslaget. Område som eventuellt undantas från antagande omfattas inte av detta beslut.

Uppllysning

Beslut om upphävande kan enligt 18 kap. 1 § miljöbalken överklagas hos regeringen, Miljödepartementet, enligt bifogad besvärshänvisning.

Detaljplanen bör inte antas innan beslut om upphävande av strandskydd har vunnit laga kraft.

Formalia, mm

Det för planläggning aktuella området saknar idag detaljplan. I området gäller utökat strandskydd 300 meter från strandlinjen på land och 100 meter i vatten. Kommunen begärde i särskild skrivelse från september 2009 med karta (bilaga 1) och bilagor hos Länsstyrelsen att strandskyddet skulle upphävas för delar av

Kopians likhet med originalet bekräftar

Kersti Wikström



planområdet. Länsstyrelsen upphävde i beslut 2010-01-18 strandskyddet i enlighet med kommunens ansökan men undantog kvartermark för 8 enbostadshus i områdets centrala del.

Kommunen reviderade därefter planförslaget och ställde på nytt ut planen under hösten 2010. Det planförslag som Länsstyrelsens beslut då grundades på kommer därmed inte att antas. Länsstyrelsen tar därför nu ett nytt beslut om upphävande av strandskyddet, så att den senast utställda versionen av planen går att genomföra. Länsstyrelsens tidigare beslut, 2010-01-18 med diarienummer 511-09-66336 ska därmed upphöra att gälla.

För att beslutet om upphävande ska bli giltigt måste dels beslutet att anta detaljplanen vinna laga kraft, dels måste den antagna detaljplanen i allt väsentligt ha samma syfte och omfattning som redovisats under utställningen av planförslaget. Område som eventuellt undantas från antagande omfattas inte av detta beslut.

Upplysningar

Beslutet har fattats med stöd av 7 kap. 15 § andra stycket miljöbalken (1998:808), i dess lydelse innan 2009-07-01, och 11 § förordningen (1998:1252) om områdeskydd enligt miljöbalken m.m.

Detaljplanen bör inte antas innan beslut om upphävande av strandskydd har vunnit laga kraft.

Beslut om upphävande kan enligt 18 kap. 1 § miljöbalken överklagas hos regeringen, Miljödepartementet, enligt bifogad besvärshänvisning.

Bakgrund

Planområdet är idag starkt påverkat av den hantering med omlastning, lagerhållning och tappning av oljeprodukter som funnits här sedan början av 1900-talet. Delar av området är idag inhägnat och inte tillgängligt för allmänheten. En viktig utgångspunkt för planeringen av nya verksamheter har varit skala och omfattning på platsens tidigare verksamheter och tillhörande anläggningar. Detta har tydligt formulerats i programskedet och sedan beskrivits i planbeskrivning, gestaltungsprogram och miljökonsekvensbeskrivning. I områdets nordvästra delar föreslås ny bebyggelse som följer dalgången mot sydost och närmast vattnet utmed befintlig kajanläggning på i huvudsak redan ianspråktagen mark som under många år utsatts för hårt slitage från transporter och användning av området med omlastning och lagring av oljeprodukter och tillhörande hamnverksamhet.

Länsstyrelsen upphävde i beslutet 2010-01-18 inte strandskyddet för alla delar som kommunen föreslagit och planförslaget arbetades därefter om för att anpassas



till Länsstyrelsens beslut. Det reviderade planförslaget ställdes ut en andra gång under hösten 2010.

Eftersom Länsstyrelsens ursprungliga beslut om upphävande avsåg det då föreliggande planförslaget så stämmer nu inte det upphävda strandskyddets exakta omfattning med den reviderade planversionen.

Kommunen har därför kommit in med en komplettering till den ursprungliga ansökan om upphävande med en karta som visar områden där strandskyddet behöver justeras i förhållande till den reviderade plankartans utbredning av kvartersmark för bostäder och minskning av område för småbåtshamn i vatten. Jämfört med den tidigare ansökan har arealen för kvartersmark för bostäder utökats med totalt ca 2%. Mot bakgrund av att planförslaget nu anpassats bättre till områdets naturliga förutsättningar och topografi anser Länsstyrelsen att det är godtagbart att tillmötesgå kommunens begäran om ändring av det tidigare beslutet.

Länsstyrelsens bedömning

För att upphäva strandskydd inom område som avses ingå i detaljplan krävs enligt miljöbalkens 7 kap. 15 § att särskilda skäl föreligger.

Länsstyrelsen anser att som helhet strandskyddet kan upphävas med en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen enligt 7 kap 25 § miljöbalken. Länsstyrelsen ser ingen anledning att frångå den bedömning som gjordes i anslutning till beslutet om upphävande och ändring av strandskyddet 2010-01-18. Bland annat gjordes följande bedömning av möjligheterna att upphäva delar av strandskyddet: En stor del av den mark som planeras för bebyggelse mm är i dag ianspråktagen och Länsstyrelsen finner därför att särskilda skäl föreligger för ett upphävande i dessa delar. Vidare finner Länsstyrelsen att ett upphävande av strandskyddet i dessa delar är förenligt med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken samt kommunens översiktsplan.

Länsstyrelsen finner sammantaget att det med ovan redovisade särskilda skäl är förenligt med bestämmelserna i 3, 4 respektive 7 kap. miljöbalken att upphäva strandskyddet för de områden i planen som angetts som kvartersmark för bostadsändamål, transformatorstation och komplementbyggnader samt för vattenområden enligt bifogad karta (bilaga 2). De synpunkter som framförts av närboende fastighetsägare i området föranleder ingen annan bedömning.

Eftersom detta beslut fattas i syfte att kunna genomföra en detaljplan finns det anledning att villkora beslutet så att det endast gäller om detaljplanen vinner laga kraft. Vidare finns anledning att föreskriva att den antagna detaljplanen i allt väsentligt ska ha samma syfte och omfattning som redovisats under utställningen av planförslaget.



I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit tf plandirektör Catarina Fogelberg, beslutande och arkitekt Klas Klasson, föredragande.

Catarina Fogelberg
Tf plandirektör

Klas Klasson
arkitekt

Bilagor:

- Bilaga 1: Karta över det av kommunen begärda upphävande av strandskyddet
- Bilaga 2: Plankarta
- Bilaga 3: Länsstyrelsens tidigare beslut
- Bilaga 4: Besvärshänvisning

Kopia av beslutet + kartbilaga till:

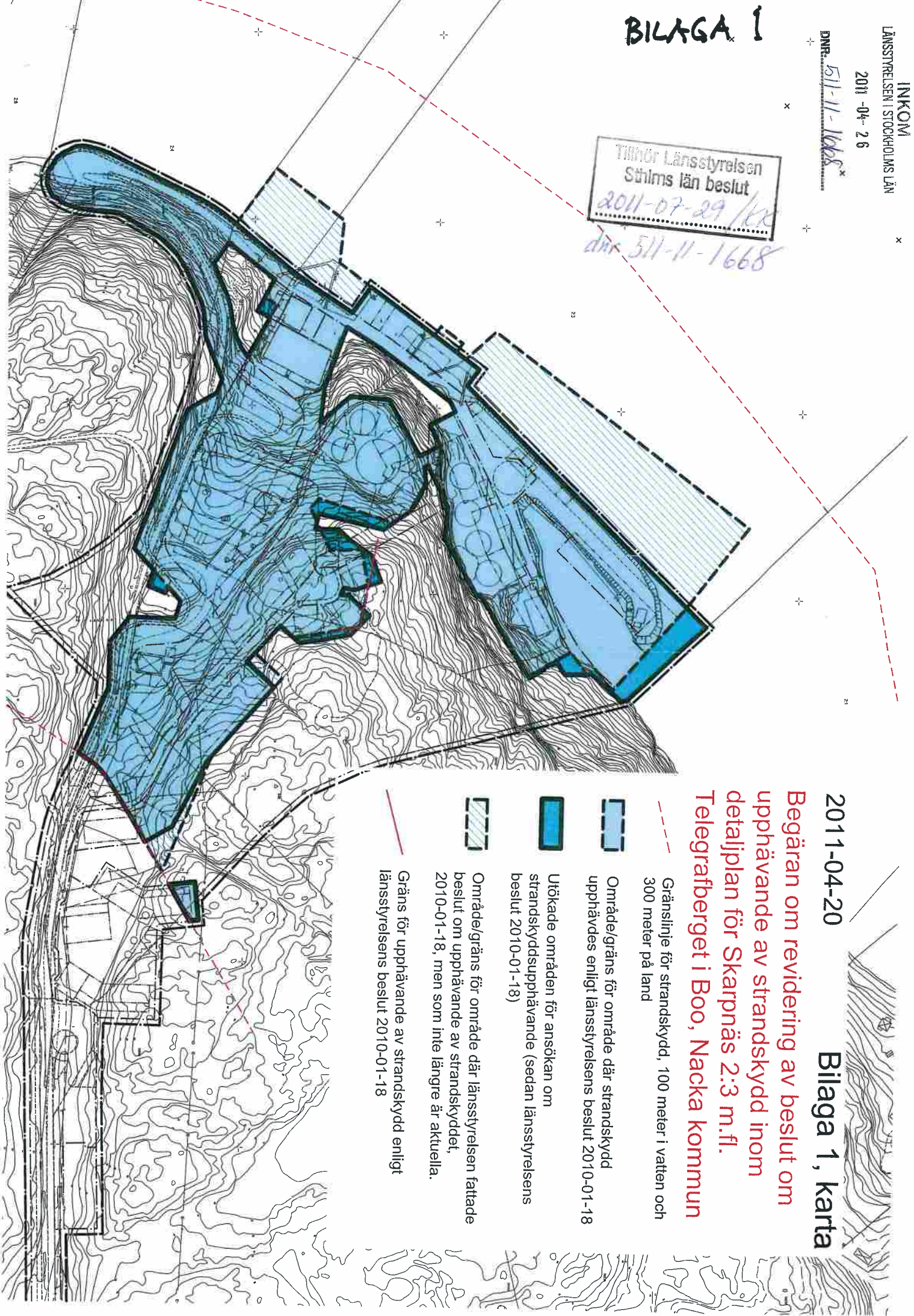
Naturvårdsverket, 106 48 STOCKHOLM (+ besvärshänvisning) + övr. bilagor
Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm (efter laga kraft)
Telegrafberget Fastighets AB C/O Fastgnr 582400 Box 208 (delgivning)
Plan (planarkivet, akten, pärmen), CF, KK

2011-04-26

DNR: 511-11-1668

BILAGA 1

Tillhör Länsstyrelsen
Sthlms län beslut
2011-07-29 / kx
dnr 511-11-1668



2011-04-20

Bilaga 1, karta

Begäran om revidering av beslut om
upphävande av strandskydd inom
detaljplan för Skarpnäs 2:3 m.fl.
Telegrafberget i Boo, Nacka kommun

Gränslinje för strandskydd, 100 meter i vatten och
300 meter på land

Område/gräns för område där strandskydd
upphävdes enligt länsstyrelsens beslut 2010-01-18

Utökade områden för ansökan om
strandskyddsupphävande (sedan länsstyrelsens
beslut 2010-01-18)

Område/gräns för område där länsstyrelsen fattade
beslut om upphävande av strandskyddet,
2010-01-18, men som inte längre är aktuella.

Gräns för upphävande av strandskydd enligt
länsstyrelsens beslut 2010-01-18

Tillhör Länsstyrelsen
Sörms län beslut
7.2.11.3.1

Bilaga 1

**Karta tillhörande länsstyrelsens beslut
om upphävande av strandskydd för
Telegrafberget i Nacka kommun**

Gränslinje för strandskydd,
100m i vatten och 300m på land

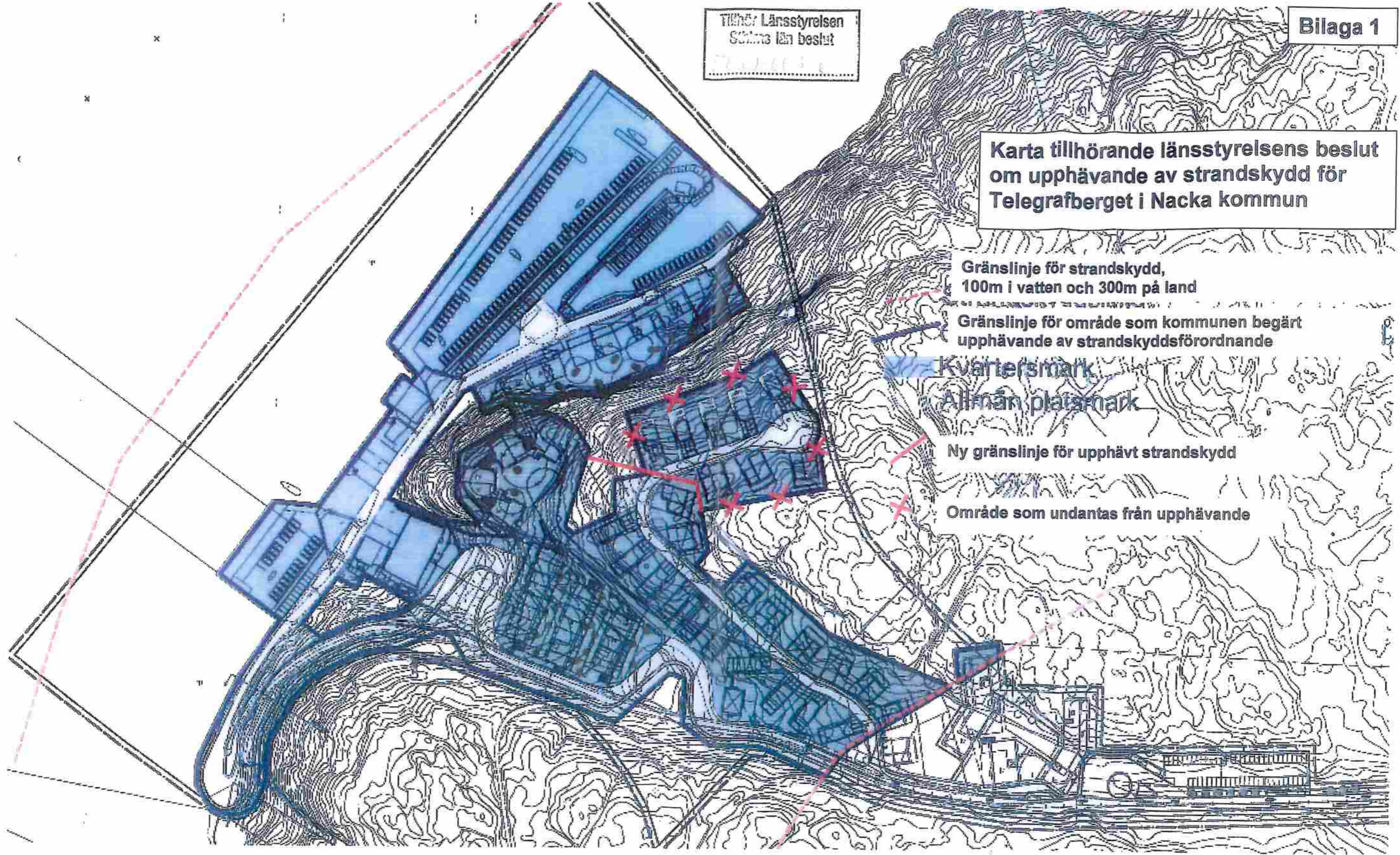
Gränslinje för område som kommunen begärt
upphävande av strandskyddsförordnande

Kvartersmark

Allmän platsmark

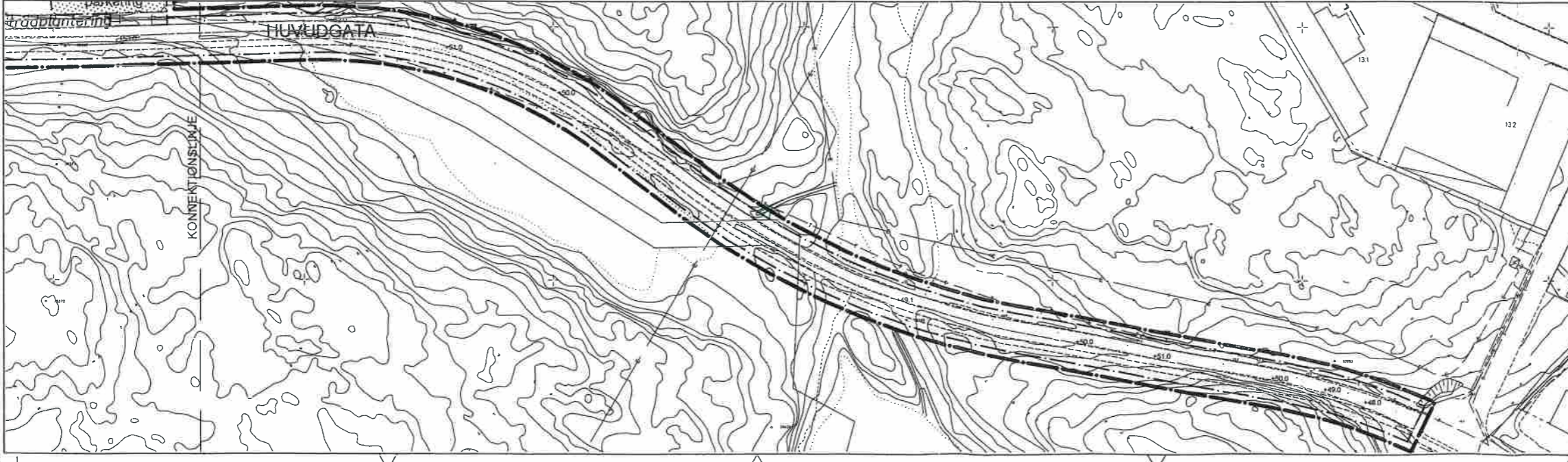
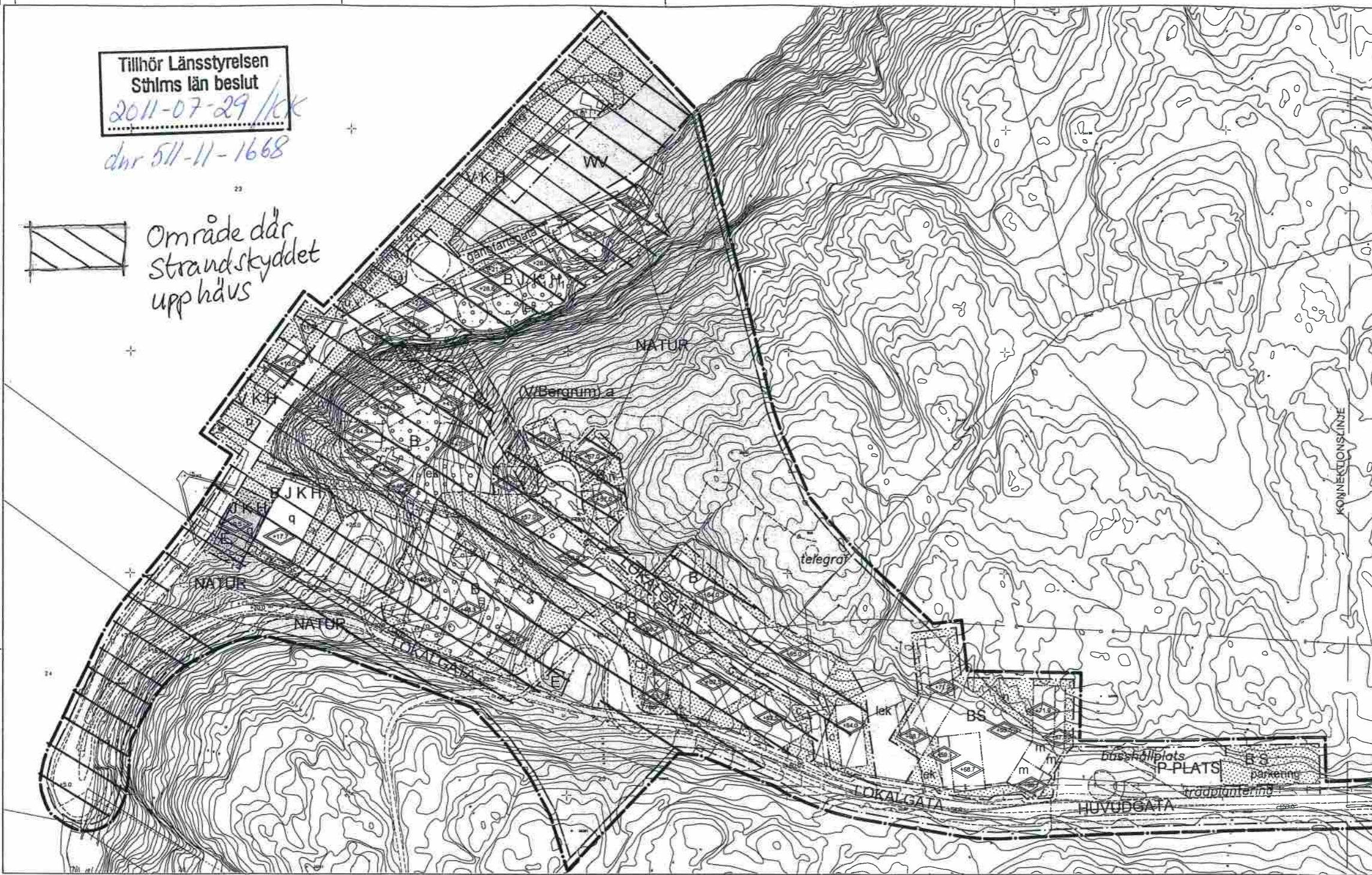
Ny gränslinje för upphävt strandskydd

Område som undantas från upphävande



Tillhör Länsstyrelsen
Sthlms län beslut
2011-07-29 /KK
dnr 511-11-1668

Område där
strandskyddet
upphävs



- Planbestämmelser**
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.
- GRÄNSER**
 - Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
LANSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN
 2010-10-07
 DNR: 4022-10-13744
- Allmän plats**
 HUVUDGATA Trafik mellan områden
 LOKALGATA Lokaltrafik
 P-PLATS Parkering
 NATUR Naturområde
- Kvartersmark**
 BS Bostäder med förskola i byggnadens bottenvåning
 BJKH Bostäder samt icke störande hantverk, kontor och handel
 BJKH Bostäder med icke störande hantverk, kontor och handel i byggnadens bottenvåning. Bottenvåning får inte innehålla bostad.
 E Tekniska Anläggningar
 JKH Icke störande hantverk, kontor och handel
 VKH Småbåtshamn, kontor, handel och restaurang.
 Bergrum för innehålla hamnverksamhet. Bestämmelsen gäller inom skrafferat område på nivå under ca +14,0 m. Övan gäller användning LOKALGATA, B, NATUR och bestämmelser enligt karta.
- VATTENOMRÅDEN**
 WW Småbåtshamn. Möjlighet till båtbottnvätt skall finnas.
- BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**
 Marken får inte bebyggas
 Dock för konstobjekt placeras på kajen.
 Marken får endast bebyggas med uthus och garage med en högsta byggnadshöjd på 3 m.
 Marken får underbyggas med garage
 g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
 u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- MARKENS ANORDNANDE**
 n Mark och vegetation ska bevaras. Träd får inte fällas.
 lek Lekplats
 parkering Parkering
 gångfartsgata All trafik skall ske på gåendes villkor.
- PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**
 Tillkommande bebyggelse ska utformas i enlighet med till planen hörande gestaltungsprogram.
 Nya byggnader ska vara utformade så att byggnadens specifika energianvändning högst uppgår till 80kWh/m² Atemp och år.
 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet exklusive tekniska utrymmen, hiss och dylikt.
 Markhöjd i meter över nollplanet
 Kajens höjd i meter över nollplanet.
 Carport får uppföras. Väg eller annan byggnadsdel som skymmer sikten från gatan får ej uppföras.
 Kulturhistoriskt intressant byggnad eller anläggning. Karaktärstråk och värden skall särskilt beaktas vid ändring (om- och tillbyggnad).
 Särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Byggnadens exteriör får inte förvänskas. Underhåll ska ske med ursprungliga material och kulörer.
- STÖRNINGSSKYDD**
 m Socialstyrelsens riktvärden (SOSFS 2005:6) för lågfrekvent buller ska uppnås.
- GENERELLA BESTÄMMELSER**
 Mark inom kvartersmark för bostadsändamål ska soneras i samråd med tillsynsmyndigheten till en nivå som uppfyller Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning.
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
 Genomförandetiden slutar tio år efter det att planen vunnit laga kraft.
 Tredimensionell fastighetsbildning gäller inom skrafferat område
- ILLUSTRATIONER**
 - - - - - Illustrationslinje
 busshållplats Illustrationstext

UTSTÄLLNINGSHANDLING
 UTSTÄLLNING 2
 Skala 1:1000
 0 10 20 30 40 50m

Detaljplan för Skarpnäs 2:3 m.fl.
TELEGRAFBERGET i Boo.
 Nacka Kommun
 Planenheten september 2010

Till planen hör:
 planbeskrivning
 genomförandebeskr.
 miljökonsekvensbeskr.
 gestaltungsprogram
 illustrationsplan

Andreas Totschnig
 Planchef
 Linnéa Olofsson
 Planarkitekt

Tillstrykt av MSN
 Antagen av KF
 Laga kraft

KFKS 2001/108 214
 Projektnr. 9395