

Ändring av del av detaljplan DP 572 och DP 614, för Telegrafberget, del av fastigheten Skarpnäs 2:3 m. fl., i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i december 2019

Handlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 26 juni 2019, § 155. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Planförslaget omfattar:

1. Denna ändring av planbeskrivning
2. Plankarta med planbestämmelser och illustrationer
3. Fastighetsförteckning

Läge, areal och markägoförhållanden



Den lilla kartan visar planområdets läge i kommunen. Den större kartan visar med röd linje det område som planändringen avser.



Planområdet ligger vid Nackas norra kust, väster om Kummelbergets industriområde. Terrängen sluttar brant mot norr. Inom området finns ett större bergrum som nås från kajen via en tunnel. Tidigare verksamheter har bland annat varit oljedepå och bensinlager samt byggnader som använts som lager, kontor, personalutrymmen, maskinhus, restaurang med mera.

Planändringen utgör ett mindre område inom detaljplanen för Telegrafberget i Skarpnäs i östra Boo. Ändringen omfattar del av den underliggande detaljplanen, DP 572. Planhandlingarna visar även på förslag till utformning av stödmur på lokalgata på fastigheten Skarpnäs 2:14, vilken ligger utanför planområdet och regleras i separat avtal mellan kommunen och exploatören.

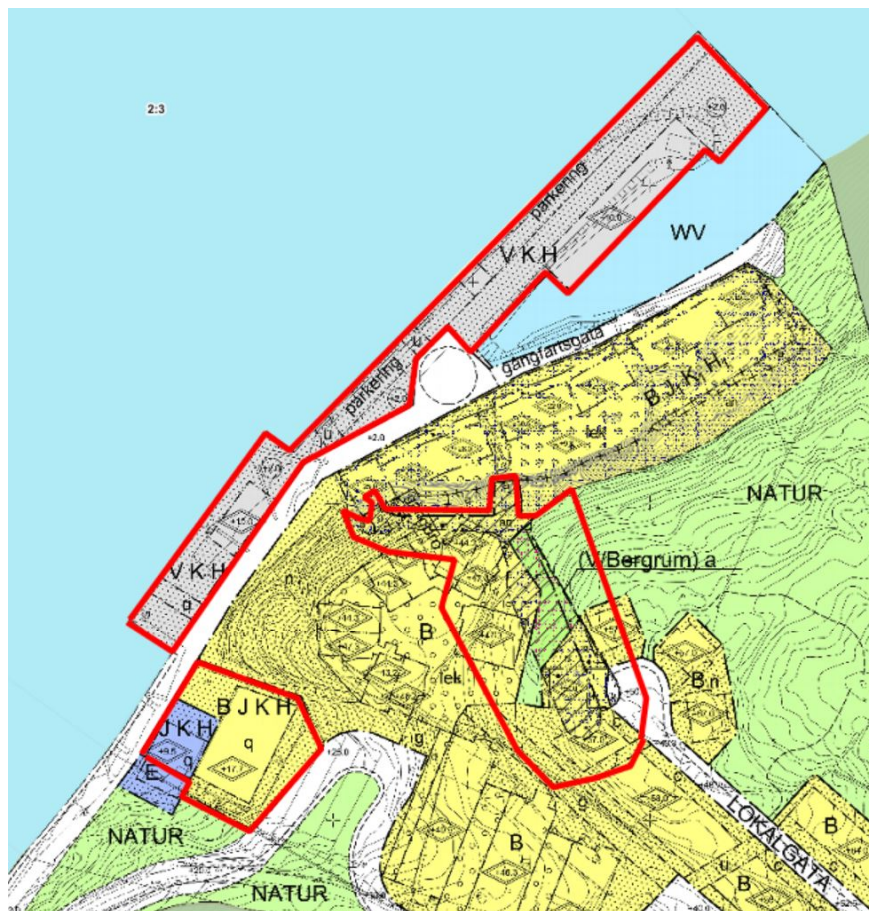
Fastigheten Skarpnäs 2:3 ägs av Telegrafbergets Fastighets AB (dotterbolag till HSB Bostad AB) och omfattar 1232 kvm landområde samt därutöver vattenområde. Omkringliggande fastigheter utgörs av Skarpnäs 2:23 som ägs av Telegrafbergets Fastighets AB (dotterbolag till HSB Bostad AB), Skarpnäs 2:22 som ägs av HSB bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka och Skarpnäs 2:2 som ägs av bostadsrättsföreningen H ALM taket 8 (ALM Equity AB) och allmän platsmark, Skarpnäs 2:14, som ägs av Nacka kommun.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

För området gäller detaljplan (DP 572), som vann laga kraft den 21 oktober 2015. Strandskyddet är upphävt på kvartersmark enligt beslut av länsstyrelsen den 29 juli 2011. I gällande detaljplan anges för det område som är aktuellt för denna ändring att marken ska användas för bostäder, hantverk, kontor, handel, småbåtshamn och restaurang. För en mindre del av aktuellt området gäller även en ändring av detaljplan (DP 614), som vann laga kraft den 19 april 2018, vilken inbegriper mindre justeringar av byggrätter, gränser, bergrum samt upphävande av strandskydd där kvartersmarken utökats. Båda detaljplanerna har en pågående genomförandetid till den 10 oktober 2025.

Fastigheten ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården, Stockholms farled och inlopp

Denna ändring av detaljplan kommer att gälla tillsammans med underliggande planer. På plankartan som hör till planändringen redovisas samtliga planbestämmelser, det vill säga både kvarstående bestämmelser enligt DP 572 och DP 615 och ändrade och tillkommande bestämmelser, som gäller för de fastigheter som omfattas av planändringen. För beskrivning av underliggande detaljplaner och tolkning av kvarstående bestämmelser enligt dessa, se planbeskrivningar för respektive detaljplan.



Urklipp ur plankartan från gällande detaljplan 572 samt detaljplan 614. Ungefärliga områden markerade med rött avser att omfattas av ändring. Kartan är inte skalendig.

Översiktsplanen

Enligt Nackas översiktsplan Hållbar framtid i Nacka, antagen 2018 anges markanvändning medeltät stadsbebyggelse. Området omfattas av riksintresse för kulturmiljö kust och skärgård samt farled.

Strandskydd

Strandskyddet har upphävts för delar av området genom beslut den 29 juli 2011 (med Länsstyrelsens beteckning 511-11-1668) avseende detaljplan DP 572. I Ändring av detaljplan DP 614, har strandskyddet upphävts på del av området och har beteckningen "a Strandskydd upphävs" på plankartan. Vid en ändring av detaljplan återinträder inte strandskyddet varför det inte behöver hanteras inom denna detaljplan.

Kommunala beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 26 juni 2019, § 155, för att upprätta förslag till ändring av del av detaljplan 572.

Utredningar

Detaljplanen grundas på två utredningar:

- Antikvarisk förundersökning (Tyréns AB 2019-10-31)
- PM Parkeringsutredning (COWI 2019-10-31)

Ändring av PLANBESKRIVNINGEN

Planens syfte och huvuddrag

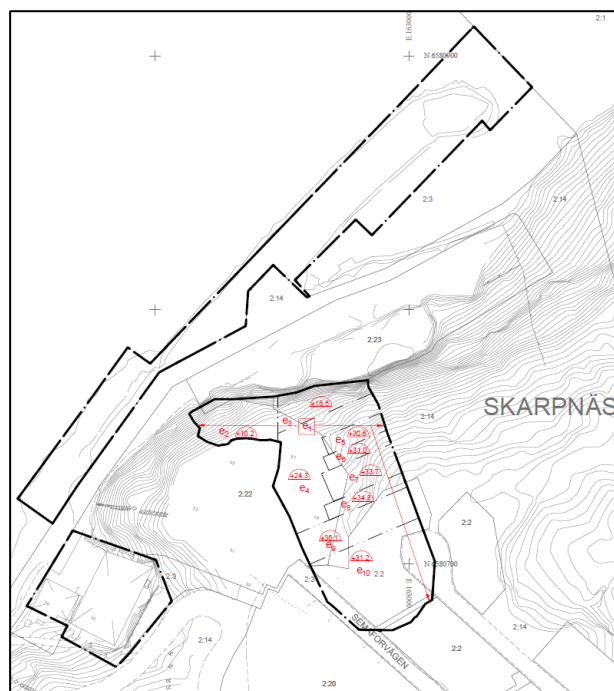
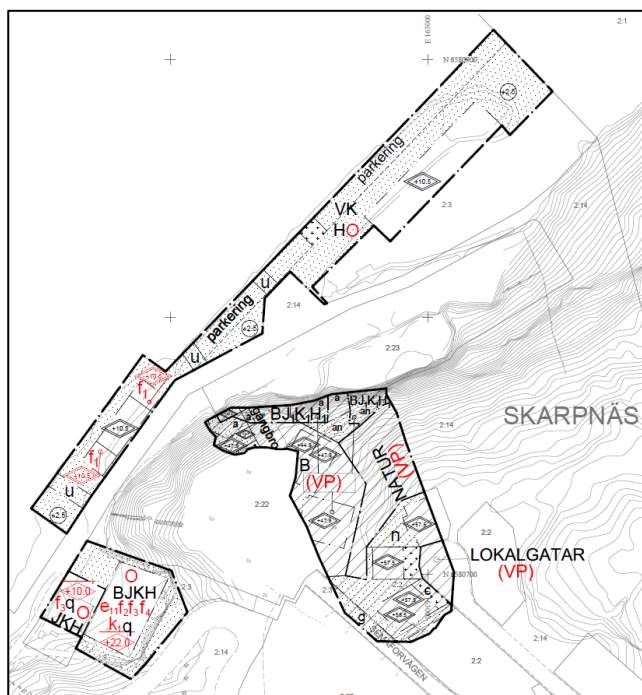
Planändringens syfte är att utöka användningen av befintliga byggnader och byggrätter i områdets norra del till att möjliggöra för hotellverksamhet samt påbyggnad med en våning av ett av de befintliga husen vid kajen. Om byggrätt för påbyggnad nyttjas ska den endast ha användning hotelländamål. Det vill säga att om befintlig byggnad förhöjs med en våning kan bostads-, hantverks-, kontors- och handelsändamål inte bli aktuellt för del av byggnaden. Skärmtak möjliggörs för en av byggrätterna med användning ”VKHO” på kajen. Därutöver görs en justering avseende befintligt bergrum att även omfatta skyddszoner. Detaljplan DP 614, vars syfte delvis var att möjliggöra en tredimensionell fastighetsbildning av bergrummet, har på plankartan inte redovisat erforderliga skyddszoner.

Tillkommande bestämmelser:

- Användningsbestämmelsen ”O” Hotell, vilket möjliggör hotell men inte så kallad ”long-stay-living” och liknande för stadigvarande boende.
- Byggnad med bestämmelsen ”BJKH q” har kompletterats med användningsbestämmelsen O, Hotell, samt varsamhetsbestämmelse ”k₁” som anger: ”Byggnadens interiör ska hanteras varsamt”. Samt med utformningsbestämmelse ”f₂” som anger: ”Påbyggnad får utföras med ett våningsplan. Påbyggnadens fasader skall uppföras av tegel med samma kulör och kvalitet som befintligt. Nytt fasadparti skall markeras av en gördelgesims. Påbyggnadens fönster mot nordväst och gavlar skall inte vara större än byggnadens minsta fönster, i likhet med fönster plan 3. Påbyggnadens fönster mot sydost skall inte vara större än fönster på våning 2. Utkragande listmurning vid takfot skall efter påbyggnad återskapas”. Med gördelgesims menas utskjutande horisontellt listverk. Samt ”f₃” som anger: ”Takfönster monterade i tak i takfallet får utföras på sydöstra sidan om taknocken. Takfönstren skall minimeras vad gäller såväl antal som storlek”. Samt ”f₄” som anger: ”Nockskylt på befintliga tegelbyggnader skall efter påbyggnadsåtgärder återmonteras och bevaras i nuvarande placering. Fundament för skorsten på tak skall efter påbyggnadsåtgärder återmonteras och bevaras i nuvarande placering”. Skyltarna får till exempel ha en text som återspeglar den verksamhet som inryms och namnet på området. Typsnitt med mera får beslutas i bygglovsskedet. Skyltarnas utformning ska i huvudsak följa illustrationen på sidan 6. Bestämmelsen om utnyttjandegrad ”e₁₁” anger: ”Byggnadens tillbyggnadsdel (på våning 4 enligt sektion) får inte innehålla bostad eller bostadskomplement”.
- Byggnad med bestämmelse ”JKH q” har kompletterats med användningsbestämmelsen O, Hotell, samt utformningsbestämmelse ”f₃”.
- En av byggrätterna på kajen med bestämmelse ”VKH” har kompletterats med användningsbestämmelsen O, samt har fått utökad byggrätt med utformningsbestämmelse ”f₁” som anger: ”Marken är avsedd för skärmtak. Skärmväggar får ej utföras, utrymmet under ska utgöra öppenarea”.
- Bestämmelse om byggnadsteknik höjdnivå angivet i halvcirkel som anger: ”Lägsta tillåtna schaktningsnivå (i meter relativt nollplanet) för schaktning, spolning, pålning, borring eller andra ingrepp i undergrunden”.
- Bestämmelser om utnyttjandegrad för bergrum ”e₁-e₁₀” som definierar nivåer för befintligt bergrum.

Ändrade bestämmelser:

- För byggnad med befintliga bestämmelsen "BJKH q" har totalhöjd i meter över nollplanet exklusive tekniska utrymmen, hiss och dylikt, ändrats till högsta tillåtna nockhöjd som anger: "Högsta nockhöjd i meter över nollplanet. Tillkommandetekniska anläggningar skall inrymmas under tak exklusive mindre ventilationsdon och dylikt". Syftet är att hindra större byggnadsvolymer på tak.
- Högsta tillåtna totalhöjder har anpassats till höjdsystemet RH2000 (vilket innebär en höjning med 0,5 meter på befintliga höjdangivelser).
- Bestämmelsen (VP) som anger: "Parkering och hamnverksamhet i bergrum. Bestämmelsen gäller inom skrafferat utrymme på nivå varierande mellan ca +15,2 m ner till 2,2 m. Ovan gäller användning B, NATUR och bestämmelser enligt karta." Har ändrats till: (VP) som anger: "Bergrum får innehålla parkering och hamnverksamhet. Bestämmelsen gäller inom skrafferat område. Användningen begränsas i höjddled med lägsta tillåtna schaktningsnivå angivet i halvcirkel. Ovan gäller användning LOKALGATA, B, NATUR och bestämmelser enligt karta".



Ovan redovisas i rött vilken planbestämmelse som ändras i och med planändringen. På plankartan redovisas samtliga planbestämmelser som gäller för planområdet.

Bebyggelse

Ändringen omfattar dels de två befintliga kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnaderna nere vid kajen, dels bygggrätter placerade på befintlig och planerad utbyggd kaj enligt DP 572. Därutöver omfattar ändringen en så kallad skyddszon runt befintligt bergrum. Befintliga tegelbyggnader som omfattas av planändringen används idag som lager, konferensverksamhet, kontor med mera.



Illustration som visar förslag till påbyggnad med en våning av befintlig byggnad. Slutgiltig utformning fastställs i bygglovskedet (Ahlqvist & Almqvist arkitekter AB).

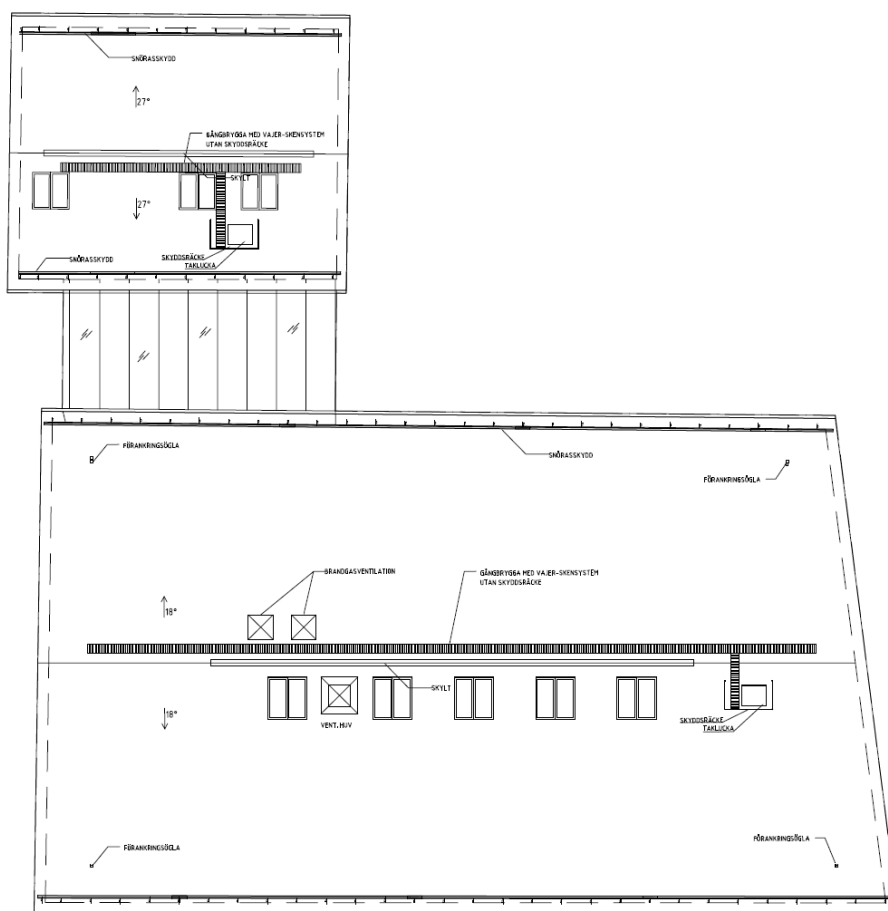


Illustration av takplan (Ahlqvist & Almqvist arkitekter AB)

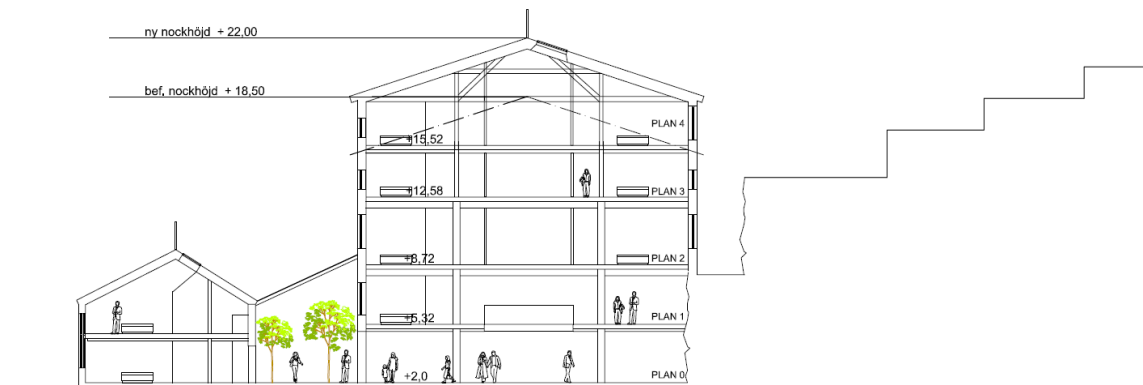


Illustration av sektion (Ahlqvist & Almqvist arkitekter AB)



Vy från vattnet mot söder. Visar befintliga tegelbyggnader samt anöringsvägen.

Gator och trafik

Genomförandet av planändringen innebär inte någon stor förändring av markanvändningen och därmed inte någon större ökning av trafikflöden eller föroreningar i dagvattnet. Planändringen medför inte heller någon ökad andel hårdgjord yta inom fastigheterna. Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom kvartersmarken.

Exploatören planerar också att anordna brygga för att möjliggöra för båtförbindelse från Stockholm.

Som underlag till planändringen finns en parkeringsutredning (COWI 2019-10-31) samt tillhörande illustration (Ahlqvist & Almqvist Arkitekter 2019-10-25) som visar att det är möjligt att rymma erforderligt antal parkeringsplatser för bil och cykel inom fastigheten.

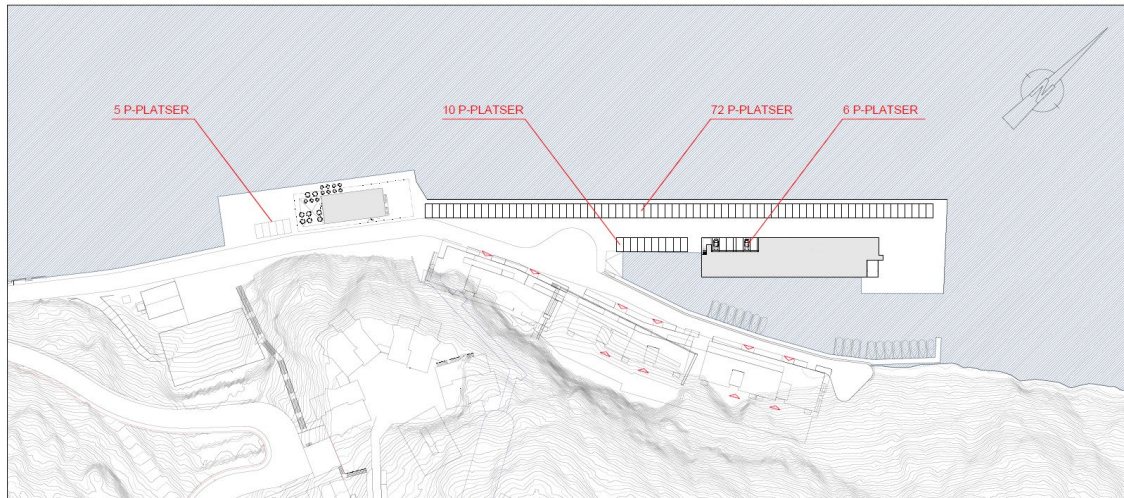


Illustration parkering (Ablqvist & Almqvist Arkitekter AB).

Landskapsbild

Landskapsbilden bedöms inte påverkas av föreslagen ändring av att den äldre fabriksbyggnaden får en påbyggnad med en våning samt takfönster i takfall på sydöstra sidan om taknocken. Även den mindre byggnaden tillåts ha takfönster i takfall på den sydöstra sidan av taknocken. De åtgärder som föreslås för stödmuren till vägen (utanför planområdet) kommer verka till fördel för riksintresset kust och skärgård.



Plantering med i första hand svensk tall - Pinus sylvestris	Slingerklättrande klättrväxt på spaljé av varmförzinkat eller rostfritt nät fäst i mur	Kallmur av sprängsten. Kallmur trappas ner och håller växtjord för träd, buskar och klättrväxter	Svensk tall - Pinus sylvestris	Bergstall - Pinus mugo
--	--	--	-----------------------------------	---------------------------

Illustration och beskrivning stödmur.

Kulturmiljö

Berörd byggnad ligger inom riksintresseområde för kulturmiljön, Stockholms farled och inlopp (Norra Sicklaön och Norra Saltsjö-Boo-Älvvik-Vaxholm-Oxdjupet-Lindalssundet-Norra Värmdölandet (AB 51,58) Nacka, Lidingö, Vaxholm och Värmdö kommun)



Motivering avseende området utpekande lyder;

Farledsmiljö utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm, som visar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativt liv, som speglar levnadsbetingelserna för innerskärgårdens befolkning och dess behov av färdstråk till staden alltsedan medeltiden, och som berättar om Stockholms utbyggnad och försvarsansträngningar med tillhörande samhällsbildningar. Här kan levnadsförhållandena för olika sociala skikt utläsas, liksom utvecklingen inom industri, transportteknik, försvar och arkitektur. Farledsmiljö, kommunikationsmiljö, kust- och skärgårdsmiljö, fästnings- och skansmiljö- befästningssystem, militär miljö, småstadsmiljö, industrimiljö, sommarnöjesmiljö.

Till riksintressets viktiga värdebärande delar hör industrimiljöerna ”med fabriksbyggnader, kajer, lämningar, tekniska strukturer, bostäder, kontorsbus, servicebyggnader koncentrerade till Nackas Norra kuststräcka”.

År 1898 etablerade handelsfirman Wahlund och Grönblad ett upplag för fotogen vid Telegrafbergets fot, ett strategiskt läge intill farleden in till Stockholm. Troligen valdes läget också utifrån att det var eldfarliga oljor som hanterades. Fotogen var vid tiden oljeindustrins viktigaste produkt och kom att dominera svensk oljeimport fram till 1920-talet. De kvarvarande anläggningarna från området industriella epok är lokaliserade sjönära nedanför de bergsbranter som kännetecknar kustområdet.

Bevarad industrianläggning bedöms utgöra ett viktigt uttryck i det som riksintresset syftar till att bevara.

En antikvarisk förundersökning är framtagen (Tyréns 2019-10-31) som syftar till att klargöra byggnadens antikvariska värden och förutsättningar. En antikvarisk sakkunnig kommer att krävas vid bygglov för att tillförsäkra de antikvariska värdena.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt Östra Sveriges Luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun klaras nu gällande miljö kvalitetsnormer för luft inom planområdet. Ett genomförande av den föreslagna planändringen bedöms inte påverka luften i sådan utsträckning att miljö kvalitetsnormerna inte kan hållas. Genomförandet av planändringen bedöms inte heller försvåra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i Asrikefjärdens ytvattenförekomst.

Undersökning om betydande miljö påverkan

Planområdet är av begränsad omfattning och den utökade verksamhet som planändringen möjliggör innebär en liten förändring i jämförelse med vad gällande detaljplan medger. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, människors hälsa, natur- eller kulturvärden.

Dock innebär planförslaget negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljö värden, Stockholms farled och inlopp.

Kommunens sammantagna bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljö påverkan. En miljö bedömning enligt miljö balken behöver därför inte göras för detaljplanen.



Planförfarande

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen och inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Förslaget hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap. 6 §.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

KONSEKVENSBESKRIVNING

Kulturmiljö

Planändringen bedöms medföra negativa konsekvenser för särskilt värdefull bebyggelse samt kulturmiljövärden kopplande till riksintresse för kulturmiljövärden. Bevarade byggnader utgör ett gott exempel på traditionella industribyggnader från förra sekelskiftet, och speglar den tidiga oljeindustrin med importerat bränsle från huvudsakligen USA. De båda byggnadernas exteriörer har till stor del bevarat ursprungligt utseende, utan några omfattande nya tillägg. Påbyggnaden kommer innebära att den äldre byggnadens nuvarande proportioner förändras, vilket innebär negativ påverkan byggnadens arkitektoniska uttryck. Påbyggnaden kommer medföra att nuvarande takkonstruktion rivs.

Fasaderna och takfallen som vetter mot sjösidan bedöms som känsligare för förändringar och tillägg än de som vetter mot land. De takfönster som därför får utföras får endast placeras mot sydöst för att minimera påverkan.

Då den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden byggs om, innebär det att dess arkitektoniska uttryck och möjlighet att avspegla den industriella verksamheten på platsen försvagas. Föreslagen planändring medför därför negativa konsekvenser för riksintresset för kulturmiljövärden, Stockholms farled och inlopp; byggnadens förmåga att förmedla och uttrycka den industriella verksamheten utmed norra farleden försvagas.

Barnkonsekvenser

Ändringen föranleder ingen påverkan ur ett barnperspektiv.

Sammanvägd konsekvensbedömning

Planändringen bedöms få negativa konsekvenser för kulturmiljövärden. Dock är kommunens sammantagna bedömning att områdets norra del bör möjliggöras för hotellverksamhet i syfte är att utöka användningen av befintliga byggnader och bygggrätter. I syfte att mildra den negativa påverkan skall ombyggnaden utföras varsamt och med hög ambitionsnivå.

Ändring av GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Ändringens genomförandetid slutar den 21 oktober 2025 (det vill säga i enlighet med gällande detaljplan, DP 572 och DP 614).

Ändringen av detaljplanen medför inga övriga genomförandeåtgärder.



Tidplan

Samråd

Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden
(förutsatt att detaljplanen kan hanteras med
begränsat förfarande)

december 2019

januari-februari 2020

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt