

## 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.

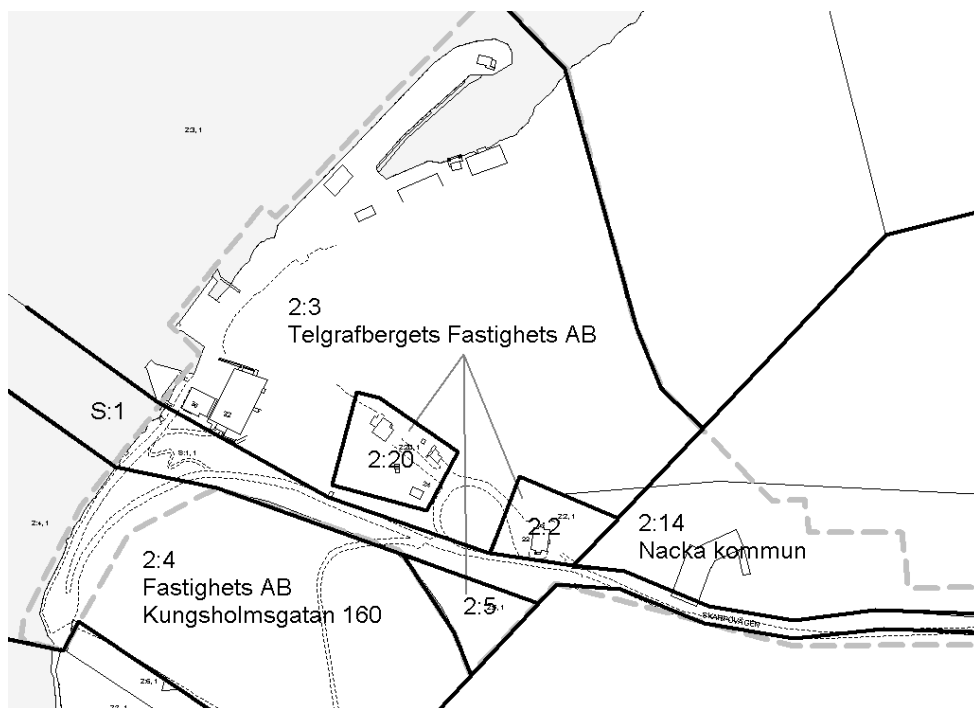
## PLANBESKRIVNING

### 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 rekreativt liv, 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. 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 – 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, bergrum 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.

## PLANBESKRIVNING

---

### 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 förslagets 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 plåtåer. Här finns en del orörd natur med barrskog som utgör bergets horisontlinje.

Planförslagets ambition är att tillkommande bebyggelse ska begränsa påverkan på landskapsbild. 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 kvarteretsmarken 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 Skarpövägen finns också naturvärden av regional betydelse och som är utpekade 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 bottentopografin 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.

#### *Radon*

---

PLANBESKRIVNING

---

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 bergrum 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. Hamnplanen används för båtuppläggning och reparationer av fritidsbåtar och sommartid även för uteservering och konserter. De båda bostadshusen är uthyrda. Vid omlastningsplatsen intill Skarpövägen finns en lagerbyggnad som inrymmer mindre hantverksföretag.





---

PLANBESKRIVNING

---

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 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*

## PLANBESKRIVNING

---

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 bergtrum 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 anknytning till bostäderna. För bostäderna i kajhusen ordnas lekplats på delar av gården som har tillräckliga ljusförhållanden samt 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*

## PLANBESKRIVNING

---

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 rekreatiomsområden.

### *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. Förslagets 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 trädnämnningar, 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 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.

---

PLANBESKRIVNING

---

### *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.

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.

## PLANBESKRIVNING

---

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

Riskanalysen 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.

---

PLANBESKRIVNING

---

### *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 båthusen. Cirka 1500 m<sup>2</sup> solceller beräknas behövas.

#### *Avfall*

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

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 flerbostadshuset samt värmeväxling av spillvattnet. Ambitionen är att nya byggnader ska ha en låg

## PLANBESKRIVNING

---

energiförbrukning. De ska utformas så att deras specifika energianvändning uppgår till högst 80 kWh/m<sup>2</sup> Atemp och år, vilket är betydligt lägre än normen (110 kWh/m<sup>2</sup> 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.

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.



---

PLANBESKRIVNING

---

**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