



Detaljplaneprogram

TELEGRAFBERGET

September 2005 reviderad april 2006

Dnr. KFKS 108/2001214 Projektnr. 9395



Telegrafberget fastighets AB

Jan Ahlinder	Markägare och byggherre
Leif Hernborg	Markägare och byggherre
Håkan Undin	Markägare och byggherre

Forsen Projekt

Lars-Göran Floser	Projektledare
Jan Jonsson	Projektledare

Tyréns

Birger Wärn	Ansvarig för ekologifrågor
-------------	----------------------------

Ahlqvist & Almqvist Arkitekter

Britt Almqvist	Ansvarig arkitekt SAR/MSA
Märta Baeling	Arkitekt MSA

Nacka Kommun

Tord Runnäs	Planarkitekt
Elisabeth Rosell	Landskapsarkitekt
Birgitta Held-Paulie	Miljöbevakare
Gisela Tibblin	Kommunantikvarie
Per Johnsson	Plan- och utredningsingenjör
Anna Kuling	Exploateringsingenjör

Programarbetet har skett i samarbete med Nacka kommun.

Ahlqvist & Almqvist Arkitekter, ansvariga för sammanställning av program och layout.

Inledning och bakgrund	4
Sammanfattning	6
Planeringsförutsättningar	8
Avgränsning	8
Planförhållanden	8
Riksintressen	8
Strandskydd	9
Markägoförhållanden	10
Områdesbeskrivning	10
Trafik	16
Teknisk försörjning	16
Riktlinjer för kommande planering	17
Landskapsbild	17
Kulturmiljö	17
Bebyggelse	18
Offentlig service och verksamheter	22
Trafik, parkering och vägar	22
Markföreningar	23
Miljömål och teknisk försörjning	23
Rekreation och friluftsliv	24
Översiktlig miljöbedömning	26
Genomförandefrågor	30
Utredningar och litteratur	30

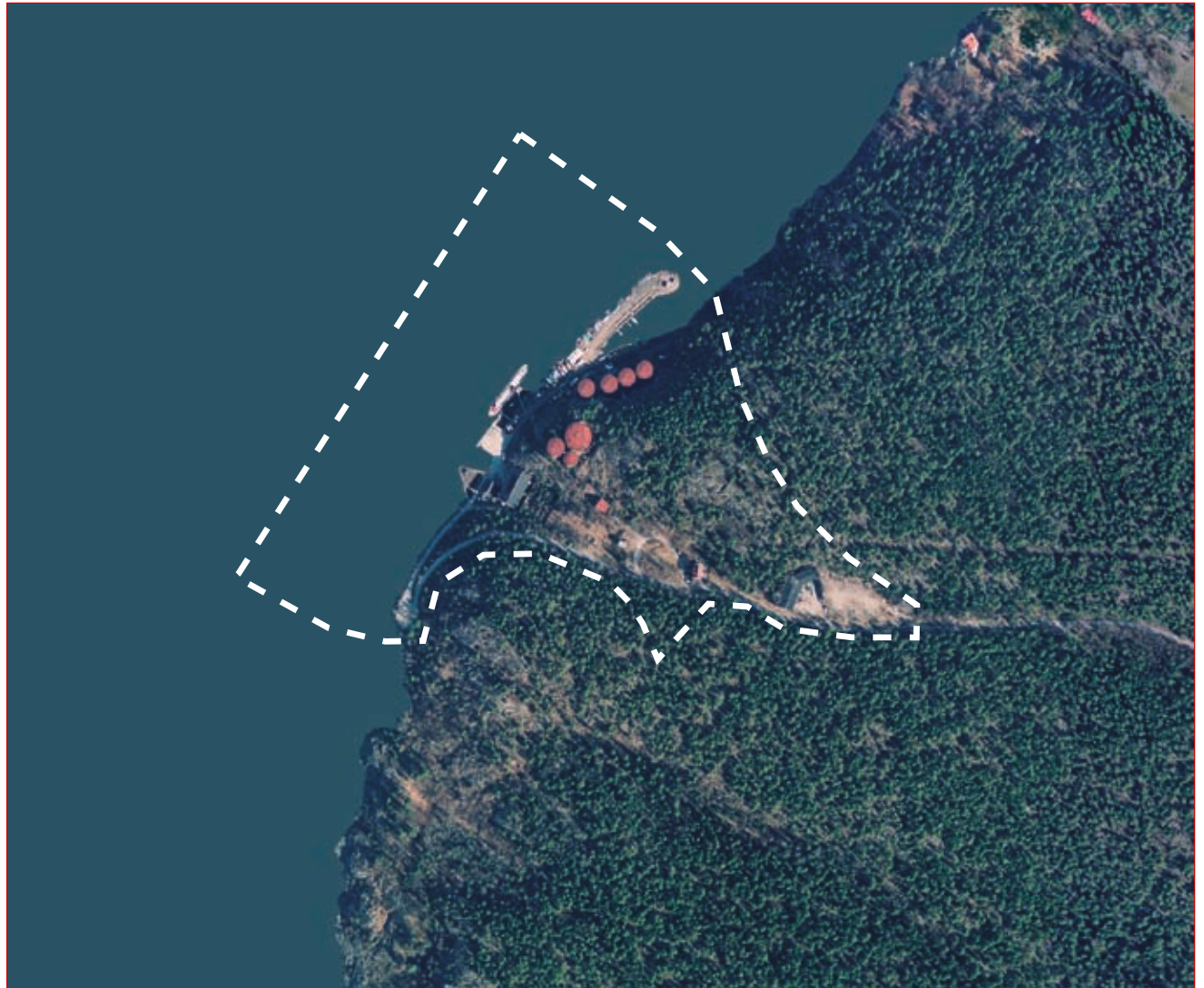
INLEDNING OCH BAKGRUND

Ägaren till fastigheterna Skarpnäs 2:2, 2:3, 2:5 och 2:20, Telegrafberget KB genom Lars-Göran Floser, inkom 2001-06-06 med en skrivelse till kommunstyrelsen med en ansökan om planläggning. Områdesnämnden Boo tillstyrkte den 28 januari 2004 startpromemorian för program till detaljplan för fastigheterna Skarpnäs 2:3 m.fl. Kommunstyrelsen godkände startpromemorian den 29 november 2004.

Planområdet är beläget i nordvästra Boo. 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 1700- och 1800-talet. Vid sekelskiftet användes platsen som avlastningsplats för fotogen som senare övergick till omlastning för olja. Idag finns ett antal stora rostiga oljecisterner placerade på kajen och på en bergsplatå cirka 25 meter över kajen. Oljedepåverksamheten upphörde 1973.

På kajen finns två äldre tegelbyggnader, en inrymmer idag restaurang och den andra kontor, konferens och hantverkslokaler. Byggnaderna omnämns i startpm:et som kulturhistoriskt intressanta. Längre inåt land, i områdets sydöstra del finns två bostadshus, före detta tjänstebostäder, samt en mindre lagerbyggnad invid Skarpövägen, som nu inrymmer några mindre hantverksföretag. Hamnplanen används för båtuppläggning och reparationer av fritidsbåtar samt sommartid även för uteservering och konserter. Platsen utger ett viktigt landmärke för Stockholms inlopp.

Området ansluter till ett större sammanhängande naturområde, där ett beslut om inrättande av naturreservat har tagits i områdesnämnden Boo.



Programområdet för Telegrafberget

För området gäller ett utvidgat strandskyddsförordnande, enligt Miljöbalken, intill 300 meter från strandlinjen på land samt 100 meter i vatten. Planområdet berörs av riksintresse för kulturminnesvården, riksintresse för kust och skärgård samt riksintresse för farled.

Syfte

Programarbetet syftar till att ge förutsättningar för en detaljplanläggning för bostäder och arbetsplatser på den tidigare industrimarken. Den tänkta exploateringen beräknas ge ett tillskott på cirka 150 bostäder med blandade upplåtelseformer, äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt samt ca 6000 m² kommersiella lokaler för att driva och utveckla de verksamheter som pågår i området i dag.

Detta program ligger till grund för en kommande detaljplanläggning.



Oljepipelines genom området



Utsikt från Telegrafberget



Lastkajen idag

SAMMANFATTNING

Planområdet ligger i den nordvästra delen av Boo vid Nackas norra kust. Området gränsar till Saltsjön i nordväst och i övrigt mot Skarpnäs planerade naturreservat.

Områdets verksamhet har resulterat i att det idag finns flera oljecisterner som ej använts sedan 1970-talet, två tegelbyggnader på hamnplanet som tidigare fungerat som kontor, smedja, lager etc. Idag inhyser den mindre byggnaden restaurang och den större byggnaden inrymmer kontor och vissa hantverkslokaler. Längre inåt land finns två bostadshus som tidigare var förmans- respektive arbetarbostäder. Både på hamnplanet och cirka 300 meter inåt land finns mindre lagerbyggnader som används av hantverksföretag. Den tidigare verksamheten har förfallit, cisternerna rostar och tegelhusen är i behov av renovering, och är ett sår i vyn av inloppet till Stockholm, som är skyddat av riksintresse. Upprustningen av området bedöms vara av således av allmänt intresse.

Bebyggelsen tillkom i huvudsak som komplement till den tidigare oljeverksamheten vars huvudangöring skedde med båt. Vatten och avlopp ansluter idag till det kommunala va-nätet på Lidingö. El- och telenätet är utbyggt till de verksamheter som finns på området och till bostadsfastigheterna. Fiberkabel med kanalisering finns. Området sluttar brant ned mot Saltsjön och områdets enda väg är bitvis mycket brant. För att tillgodose ett fungerande bostads- och verksamhetsområdesbehov måste vägen förbättras. Industri- och fritidshamnen omvandlas till fritidsbåthamn med brygga till sjöbuss.

Den idag för oljecisterner ianspråktaga marken, nere på hamnplanet och ovanför på platån, planeras för flerbostadshus. Den högre belägna dalgången bakom tegelbyggnaderna planeras för radhus och bergsplatåerna norr om dalgången föreslås planläggas för friliggande



Planområdet i Boo

hus. I dalgången längs förlängningen av Skarpövågen planeras en förskola.

De olika bostadstyper och upplåtelseformer som planeras bidrar till att skapa mångfald och en attraktiv boende- och arbetsmiljö. De verksamheter som förutsätts finnas i området berikar livskraften och gör områdets attraktion för andra än boende i området än större.

I programförslaget belyses bland annat frågor som berör bebyggelsens gestaltning, utveckling och användning av hamnen, bebyggelsen i förhållande till landskapet, kartläggning av föroreningar samt trafik och genomförande-frågor.

Marken kan vara förorenad av petroleum-produkter. Om halterna i marken överskrider de riktvärden som gäller för de planerade bostäderna i området kommer föroreningarna att omhändertas. Det innebär att någon risk för negativ påverkan av markföroreningar på människor, djur och natur i området inte föreligger. Planläggning och upprustning av området innebär ökad tillgänglighet. En renovering av erosionskyddet vid stranden är nödvändigt då ett stort antal fartyg passerar i farleden varje dygn. Vissa fartyg har dessutom dispens från gällande maxfart varvid renoveringsbehovet blir mer uttalat.

Riktlinjer för kommande planering:

Landskapsbild

- För att undvika negativ inverkan på riksintresset skall bebyggelsens inverkan på landskapsbildens horisontlinje och vegetation vara ringa.
- Utredda möjligheterna att begränsa strandskyddet.
- Vägars och övriga anläggningars utformning ska planeras med stor hänsyn till landskapsbild.
- En beskrivning av vegetations karaktär och hur den skall bevaras redovisas i bild och text.
- Områdets dramatiska skärgårdsnatur och mötet

med det planerade naturreservatet skall särskilt studeras och beaktas.

Bebyggelse

- En detaljerad studie av de föreslagna byggnadernas uttryck, utbredning och påverkan skall göras i samband med detaljplaneskedet. Material och färger kommer att understryka den historiska kopplingen till den industriella och marina verksamheten.
- Solstudier skall göras av den planerade bebyggelsen i samband med detaljplaneskedet.
- Planbestämmelser utformas för att reglera byggnaders och övriga anläggningars anpassning till miljön bland annat med avseende på storlek, höjd och utformning.
- Bebyggelsen skall planeras för blandade upplåtelseformer.
- En blandning av bostäder, service och verksamheter ska eftersträvas.
- Planbestämmelser utformas för att säkerhetsställa områdets natur- och kulturmiljövärden.
- Tillkommande bebyggelse planeras så att tillgänglighet till kringliggande naturmark säkerställs.
- Brottsförebyggande åtgärder tas med i planering av området.

Strandskydd, natur och rekreation

- Allmänhetens tillgång till stränder och natur inom området säkerställs.
- Hänsyn till naturen tas vid planeringen av allmänhetens tillgång till grönytor.
- En utbyggnad av den marina verksamheten med en gästhamn bidrar till att utveckla sjölivet.

Trafik

- Befintlig väg studeras ur tillgänglighets- och skötselsynpunkt med tanke på den utökade verksamheten.
- Anläggning av nya vägar och parkering studeras för att maximera nytta och minimera påverkan på natur- och landskapsbild.
- Utbyggnaden av kollektivtrafik till land och sjöss bedöms som viktig och skall studeras vidare.
- Möjlighet till samordning mellan infartsparkering och till det föreslagna Skarpnäs naturreservat studeras.
- Områdets nivåskillnader ställer krav på att en särskild tillgänglighetsstudie upprättas.

Teknisk försörjning

- Ett program med uppställda ekologiska mål för området utvecklas parallellt med detaljplanens framtagande.
- Uppvärmning av byggnader sker genom vattenburet system. Val av system studeras med hänsyn till miljöpåverkan, energiåtgång och ekonomisk genomförbarhet.
- Ledningar för dricksvatten och spillvatten kommer även fortsättningsvis från Lidingö kommun.
- Dagvatten omhändertas lokalt, där så är möjligt.
- Sopsorteringsystem och möjlighet till kompostering som minskar behovet av transport för avfallshantering skall studeras. Återvinningsstation skall finnas inom området.

Avgränsning

Programområdet ligger i nordvästra Boo. Det är beläget nordväst om Orminge Centrum vid Halvkakssundet. Planområdet omfattar hela fastigheterna Skarpnäs 2:2, 2:3, 2:5, 2:20, delar av Skarpnäs 2:4 och 2:14,1 och samfälligheten S:1. Området omfattar ca 7 ha landareal samt vattenområde.

Planförhållanden

Översiktsplan

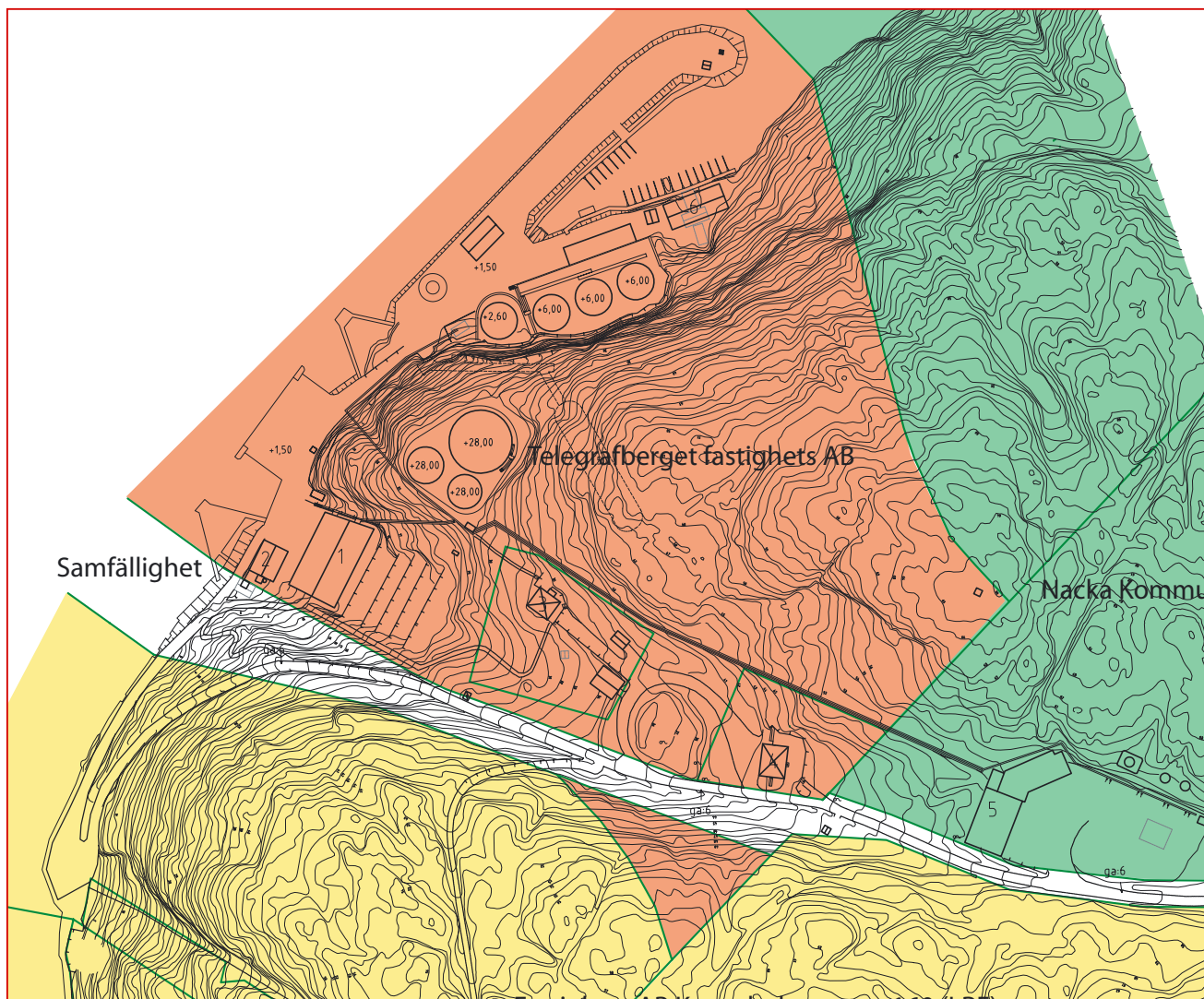
I den av kommunfullmäktige den 14 oktober 2002 antagna översiktsplanen betecknas området 2.25 Telegrafberget. Under "geografiska rekommendationer" föreslås området bebyggas med bostäder.

Övriga planer och program

Området ingår i det riksintresse för kulturminnesvården som utgörs av inloppet till Stockholm. I Skogsvårdsstyrelsens inventering av biotoper gränsar Telegrafberget till mark innehållande nyckelbiotop. Beslut om föreslaget Skarpnäs Naturreservat är taget i områdesnämnden Boo. Planområdet är också inventerat i Länsstyrelsens rapport 2 004:11 – Inventering av Oljedepåer i Stockholms län.

Riksintressen

Större delen av området intill Saltsjön är av intresse för kulturmiljövården och området intill Saltsjön omfattas av riksintresset för kust- och skärgårds samt riksintresse för farled.



Karta över fastighetsägare



Planområdets ungefärliga utbredning

De utpekade riksintressena ska skyddas i kommande detaljplan.

I samband med detaljplanearbetet görs en tolkning av riksintressena och hur olika åtgärder kan påverka dessa.

Värdetexten för riksintresse för kulturmiljövården (3 kap MB) lyder enligt följande:

”Farled utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm, som speglar den skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning, rekreativliv, levnadsbetingelserna för innerskärgårdens befolkning alltsedan medeltiden samt Stockholms utbyggnad i öster. Här kan levnadsförhållandena för olika sociala skikt utläsas, liksom utvecklingen inom transportteknik och arkitektur.

De i huvudsak obebyggda bergsluttningarna och den

otillgängliga karaktären på farledens södra sida står i kontrast till de mer låglänta landskapspartierna på farledens norra sida.”

Värdetexten för riksintresse för kust och skärgård (4 kap MB) är:

”Växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet gör skärgården unik. Av värde för turism och friluftslivet. Intressena ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.”

Värdetexten för riksintresse för farled (3 kap MB) är: ”Inseglingsled till Stockholm”

Ingenting får väsentligt påverka användningen av farleden.

Strandskydd

För planområdet gäller ett generellt utökat strandskydd på 300 meter på land. Den befintliga bebyggelsen ligger inom strandskyddsområdet. Det fortsatta planarbetet är avhängigt upphävande av strandskyddet.

Fartyg i storlekar över 200 meter har tidigare anlagt hamnen och idag används den som tilläggning av reguljärtrafikfärja till Stockholm och Gustavsberg samt charterbåtar. Det finns också en småbåtsverksamhet i hamnen med tillhörande serviceverksamheter.

Markägoförhållanden

Skarpnäs 2:2, 2:3, 2:5 och 2:20 ägs av Telegrafberget fastighets AB. Skarpnäs 2:14,1 ägs av Nacka Kommun. Skarpnäs 2:4 ägs av Fastighets AB Kungsholmsgatan 160. I planområdet finns totalt 6 fastigheter men ytterligare 4 berörs. Berörda fastigheter gränsande till planområdet ägs av kommunen och Fastighets AB Kungsholmsgatan 160. Skarpnäs S:1 är en samfällighet och berörda delar tillhör en gemensamhetsanläggning (se karta sida 8).

Områdesbeskrivning

Naturmiljö

Norra Boo ingår i ett område med, för Stockholmsregionen, unik och dramatisk naturgeografi/topografi 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.

Programområdet kan i stort sätt delas in i följande naturkaraktärstyper:

- Den branta bergsslutningen med partier av i huvudsak kalt berg. Där förekommer partier med hållmark med främst tall.
- I sänkan längs Skarpövägen förekommer partier med högre vegetation som domineras av lövträd med inslag av barrträd.
- Inom området finns inga kända lokaler av rödlistade arter. Generellt kan sägas att hållmarken och hållmarkstallskogen är slitagekänslig.

I Skogsvårdstyrelsens utredning av nyckelbiotoper utmärks två intilliggande områden, omedelbart söder och norr om planområdet.



Telegrafbergets verksamhetsområde i relation till det planerade naturreservatet

En nyckelbiotop är ett skogsområde som har mycket stor betydelse för skogens flora och fauna. Där finns eller kan förväntas finnas rödlistade arter. Inventeringen avser att på en objektiv grund ta fram kunskap om skogens naturvärden. Det innebär inte att man har utpekat att områden ska hanteras på ett visst, på förhand bestämt sätt.

I kommunens utredning av Skarpnäs Naturreservat som enligt förslag omgärdar planområdet, och som kan antas innehålla samma naturtyper, utmärks inga specifikt känsliga områden eller någon specifik skötselplan för liknande naturtyper.

Anläggningar

Vägen inom området, en fortsättning av Skarpövägen, som leder till hamnplanet är smal, på sina ställen brant och bitvis stödd av naturstensmurar.

Bakom den större tegelbyggnaden är marken gräsbevuxen och terrasserad med stödmurar av natursten, dessa terrasser användes för lagring av träfat.

Hamnplanet är hårdgjord med betong, grus och sand och saknar vegetation av betydelse. Kajen har byggts ut med en pir som utgör skydd för småbåtshamnen där. Kajen och de två dyktalber som tankfartygen lade till vid är av betong och dimensionerade för fartyg på 200 meter.

En renovering av erosionsskyddet vid stranden är nödvändigt då ett stort antal fartyg passerar i farleden varje dygn. Vissa fartyg har dessutom dispens från gällande maxfart varvid erosionsproblem blir mer uttalat.



Terrasserna



Omlastningsplatsen



Terrasser där träfat lagrades



Nedre oljecisterner vid båthamn

Föroreningar

Länsstyrelsen har inventerat Stockholms oljedepåer och riskklassificerat dessa (Rapport 2004:11).

I rapporten konstateras att oljeprodukter har sedan 1900-talets början lossats och lagrats i cisterner och transporterats upp i rörledningar till lossningsstationen längre inåt land längs vägen. "Petroleumprodukterna antas finnas i marken och grundvattnet i relativt stora mängder, eftersom oljehamn- och depåverksamhet varit i drift så länge [...] Produkterna är flyktiga, så inte mycket bedöms finnas kvar i anläggningen eller ytligt i marken, eller i vattnet. Störst sannolikhet att hitta oljeföroreningar finns i spricksystem i berget eller mellan olika jordhorisonter i marken."

Spridningsförutsättningarna anses mycket höga eftersom marklutningen är stor och det handlar om kalt berg. Föroreningsmängden i sedimenten vid kajen misstänks vara måttliga, eftersom oljan var så flyktig. Däremot kan sedimenten innehålla metallföroreningar från varvsverksamheten. Vidare menar Länsstyrelsen att eftersom området planeras bebyggas med bostäder så ökar områdets känslighet med tanke på människors hälsa och den ökade exponeringsrisken från marken.

Områdets naturmiljö har måttligt skyddsvärde eftersom platsen är antropogent påverkat sedan ett sekel tillbaka. Även provtagningar vid lossningsstationen, där parkering planeras, bekräftar misstankar om oljespill och även där anses känsligheten för människor stor och spridningsriskerna också stora i mark och grundvatten då jorden består av grovkorniga fyllmassor.

Teckenförklaring

- markprov
- vattenprov



Provtagningskarta

Känsligheten för människor gällande föroreningar av grundvatten anses måttlig eftersom dricksvattenuttag inte sker nedströms föroreningen.

Idag förses området med vatten från Lidingö.

Den ökade mängden och aktiviteten av människor är avgörande i Länsstyrelsen bedömning och i det kommande detaljplanearbetet skall vidare provtagningar göras och vid behov saneras marken så att halterna inte överstiger de riktvärden som gäller för de planerade bostäderna. Efter ev. sanering kommer det inte att föreligga någon risk för negativ påverkan av markföroreningar på människor, djur och natur i området.

I programarbetet har en miljöbesiktning gjorts och en provtagningsplan har tagits fram i samarbete med IVL.

Klimat

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

Den norra delen av planområdet utgöres av en kraftig nordvästslutning. Detta innebär att en särskild solstudie måste göras av kommande planförslag i denna del.

I den södra delen av planområdet är terrängen flackare och här är klimatförutsättningarna mycket gynnsammare än i 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.

Avvattningsområden

Vattendelare har grovt inventerats och i planområdets topografi kan vattendelare lätt urskiljas. Avvattningsområdena har betydelse för dagvattenhantering i området



Telegrafberget sett från vattnet

Landskapsbild

Telegrafberget är en del av Nackas kust. Landskapet slutar dramatiskt ned mot Halvkaksundet i nordväst. Mötet mellan land och hav, de kala branterna, hällmarksberget med tallarna och den tätbevuxna dalgången dominerar vyn från sjösidan.

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.

Bergbranterna mot kajen är stark påverkade av den tidi-

gare industriverksamheten och där växer endast enstaka träd. Högre upp är berghällarna något tätare bevuxna med tallar som fått fäste i den tunna och magra jordmånen. I dalsänkan längs vägen består vegetationen av vildvuxna lövträd med inslag av barrträd.

Andra tydliga spår av den forna verksamheten är de vackra naturstensmurar som bygger upp terrasserna bakom det större tegelhuset på kajen. Även den påbörjade stenvägen till det en gång tilltänkta "Alpbadet" har anlagda naturstensterrasser.

Kulturmiljö

Hela området ingår i det riksintresse för kulturminnesvården som utgörs av inloppet till Stockholm.

Historik

Telegrafberget har fått sitt namn efter den optiska telegraf som 1795 uppfördes på områdets högsta punkt. Strax före 1900 kom områdets hamnförutsättningar att ligga till grund för en anläggning som hanterade och distribuerade fotogen. Grosshandlarfirman Wahlund och Grönblad köpte tre tomter av Karl Henning Smith och anlade ett "upplag af eldfarliga oljor" vid stranden. Tankbåtar kunde leverera direkt till magasinet. Fotogenen förvarades först i fat i en källare men 1917 byggdes cisterner nere vid vattnet.(se bild)

Två tegelbyggnader uppfördes på hamnplanen, den stora byggnaden (se bild) ingick i tappningsverksamheten bl.a. vid tillverkning av fotogenfat av trä. Öster om byggnaden finns 5 terrasser med stödmurar vilka användes som upplag för att torka de tillverkade träfaten utomhus. Den mindre byggnaden (se bild) inhyste en smedja, elcentral samt pumpstation för brandsläckning.

På grund av "oljans utflytande och afdunstning" blev upplaget inte särskilt populärt bland grannar och närboende. 1921 köptes Wahlund och Grönblad av Texaco.

Med tiden förädlades och växte verksamheten i omfattning till en oljedepå och rörledningar till en lossningsplats ca 300 meter upp på land tillkom. En enklare lagerbyggnad byggdes vid lossningsplatsen intill Skarpövägen.

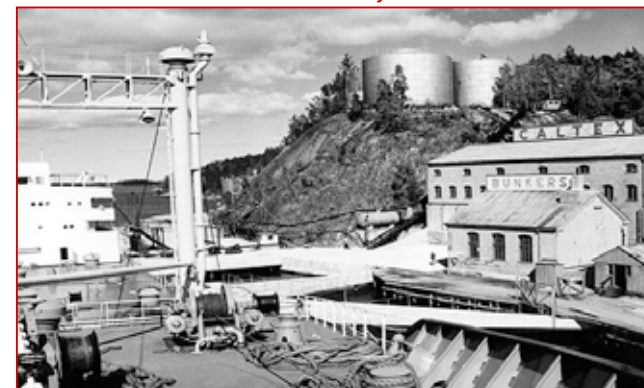
Området stängslades in och i slutet av 40-talet/början av 50-talet byggdes även ett bergrum för förvaring av oljeprodukter. De två tegelbyggnaderna på hamnplanen användes under oljedepåverksamheten till lager, omklädningsrum och kontor. Högre upp i området byggdes två bostadshus i trä för förmän respektive arbetare.(se bild)



Oljetanken Caltex Cardiff



Pipelines



Lastning av oljefartyg

1973 lades oljedepåverksamheten ner.

Idag används inte cisternerna längre utan rostar liksom de tillhörande rörledningarna.

Den större tegelbyggnaden används idag för konferens, hantverk och kontorsändamål. Byggnaden har ett visst kulturhistoriskt värde. Den andra mindre tegelbyggnaden inrymmer idag en restaurangverksamhet som sommartid nyttjar delar av kajen för uteservering. De två trähusen högre upp i området är bostadshus. Lagerbyggnaden vid lossningsplatsen inrymmer idag några mindre hantverksföretag.

På hamnplanen finns även flera senare tillkomna byggnader som används till marin verksamhet, försäljning av nya båtar, motorer och marin konfektion.

Kulturmiljövärden

Bebyggelsen i området med främst tegelbyggnaderna på kajplanet men också de äldre f d arbetarbostäderna högre upp i området har ett kulturhistoriskt värde. I översiktsplanen påpekas att "till de bebyggelsemiljöer som idag anses ha betydande kulturvärden hör de gamla, nu nedlagda industriområdena och då framför allt de industrier som ligger utmed farleden och Stockholms inlopp."

Vidare påpekas även att "den äldre bebyggelsen är värdefull på många sätt och ska därför ses som en resurs och inte som ett hinder i planeringen." och är därför "betydelsefull för att åstadkomma en varierad och trivsamt miljö, där de olika årsringarna är avläsbara."

Telegrafberget liknar övriga äldre industrier längs kommunens norra kust, så till vida att industrin förlades nere vid vattnet och bostäder byggdes ovan, på berget.



Fabrikslokaler på kajplatsen

Rekreation och friluftsliv

Området har begränsade möjligheter till promenader på grund av topografi och avstängningar. Platsen för den gamla telegrafan ger en strålande utblick över Stockholms inlopp, men ligger på en svårtillgänglig plats i området. Planområdet gränsar till det planerade Skarpnäs naturreservat vars främsta syfte är att främja det rörliga friluftslivet.

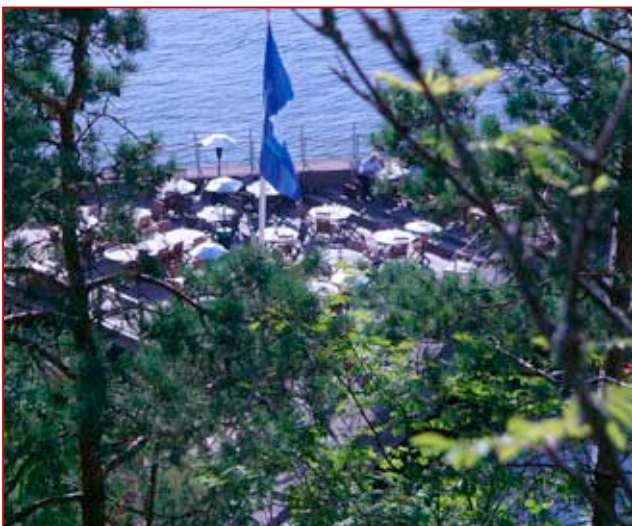


Arbetarbostaden från 20-talet

Båtlivet är intensivt och av stort intresse för många nackabor, men det finns begränsade möjligheter till båtängöring och båtuppläggning utefter Nackas kustlinje. Vid Telegrafberget finns ett 30-tal båtplatser så väl på land som i vatten.



Trätrappa mellan kaj och övre oljecisterner



Restaurangens uteservering



Telegrafbergets restaurang



Småbåtshamn med turbåt

Trafik

Området är stark sluttande ner mot Saltsjön och Skarpövägen är bitvis smal och mycket brant. Lutningar upp till 1:6 förekommer. Särskilt vintertid medför detta problem för skötsel och därmed användande. Bilparkering för verksamheterna vid kajen sker på kajplanet.

Kollektivtrafik

Busslinje 444 trafikerar sträckan Slussen- Orminge Centrum och i högtrafik även Kummelbergets Industriområde. Avtal om specialtaxa från Orminge centrum och Stockholms innerstad till Telegrafberget, finns med Värmdö Taxi. Sommartid finns reguljär båttrafik till och från Stockholms innerstad

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området försörjs med privata vatten- och avloppsledning. Dessa är dragna och anslutna till Lidingö kommun tvärs över farleden.

El och tele

El- och telenätet är utbyggt till bostadsfastigheterna och till den verksamhet som idag finns. Fiberkabel finns med kanaliseringsbrunnar, men används inte idag.

Landskapsbild

Telegrafberget, är väl synligt från Halvkakssundet och utgör en viktig blickpunkt till Stockholms inlopp. Bergsbranten är till stora delar dock starkt påverkat av den oljeverksamhet som funnits på platsen både med vertikal och horisontal sprängningar.

Vid 45 – 50 meters nivån planar berget ut och skapar ett antal platåer. Här finns till mesta delen orörd natur som skapar bergets horisontlinje bestående av i skärgårdslandskapets magra jord växande barrträd. Denna växtlighet med sin karaktär och horisontlinje är viktigt att bevara.

Området måste, med hänsyn till landskapsbilden, planeras med noggrannhet genom studier av byggnaders storlek, utformning och placering så att horisontlinjen inte påverkas.

Nya vägars dragning i området kan också påverka landskapsbilden. Den kuperade terrängen kräver noggranna studier av dessa så att man minimerar utfyllnader och sprängningar. En förebild i närområdet är den påbörjade stenvägen till det en gång planerade Alpbaden. (se bild s. 24)

Skärgårdsnaturen är en stor tillgång för området och skapar dess speciella karaktär, därför bör det privata markanvändandet minimeras. I de markområden som redan är förändrade av den tidigare verksamheten och inte är exponerade från sundet kan trädgårdsanläggningar få förekomma. Dessa skall också samverka i den ekologiska ambition med vilken byggherren önskar utveckla området.

Riktlinjer för kommande planering:

- För att undvika negativ inverkan på riksintresset skall bebyggelsens inverkan på landskapsbildens horisontlinje och vegetation vara ringa.
- Utredda möjligheterna att begränsa strandskyddet.
- Vägars utformning samt övriga anläggningar och dess inverkan planeras med stor hänsyn till landskapsbilden.
- En beskrivning av vegetations karaktär och hur den skall bevaras redovisas i bild och text.
- Områdets dramatiska skärgårdsnatur och mötet med det planerade naturreservatet skall särskilt studeras och beaktas, också med tanke på tillgängligheten.

Kulturmiljö

Den befintliga bebyggelsen med de två tegelbyggnaderna på kajplanet och arbetarebostäderna på den övre nivån har, som nämnts, ett betydelsefullt kulturhistoriskt värde som minne av den verksamhet som funnits här. De har stor betydelse att som minnen av den verksamhet som funnits även i fortsättningen påminna om historien och kan bidra till områdets framtida karaktär. Även de andra industriella lämningarna har betydelse för upplevelsen av området. Därför bör alla byggnaders skick och anläggningars tillstånd och läge studeras ytterligare för att i möjligaste mån fungera som resurs i den framtida verksamheten.

En utveckling och förändring av området skapar förutsättningarna för välbehövlig upprustning och bevarande av delar av anläggningen.

Områdets karaktär som industriell miljö och även dess marina verksamheter är något som bör utvecklas i samband med detaljplanearbetet.

En viktig del av Telegrafbergets historia är den optiska telegrafan. Det som idag återstår är endast fundamentet efter den gamla telegrafmasten och lite rester från den byggnad som telegrafisten arbetade i. Ett återskapande av telegrafan skulle utgöra en stark och tydlig symbol för området men också skapa större förståelse för teknikutveckling och dåtida förutsättningar. Ett uppförande av detta minnesmärke skulle också väl samverka med det intilliggande naturreservatets syfte. Möjligheterna att återuppföra telegrafan bör vidare utredas.



Optisk telegraf på Gärdet

Bebyggelse

Telegrafberget har unika förutsättningar och utgör en stark och attraktiv potential för bostadsbebyggelse. Närheten till såväl vatten och natur samt den vidunderliga utsikten över Stockholms inlopp är bidragande orsaker.

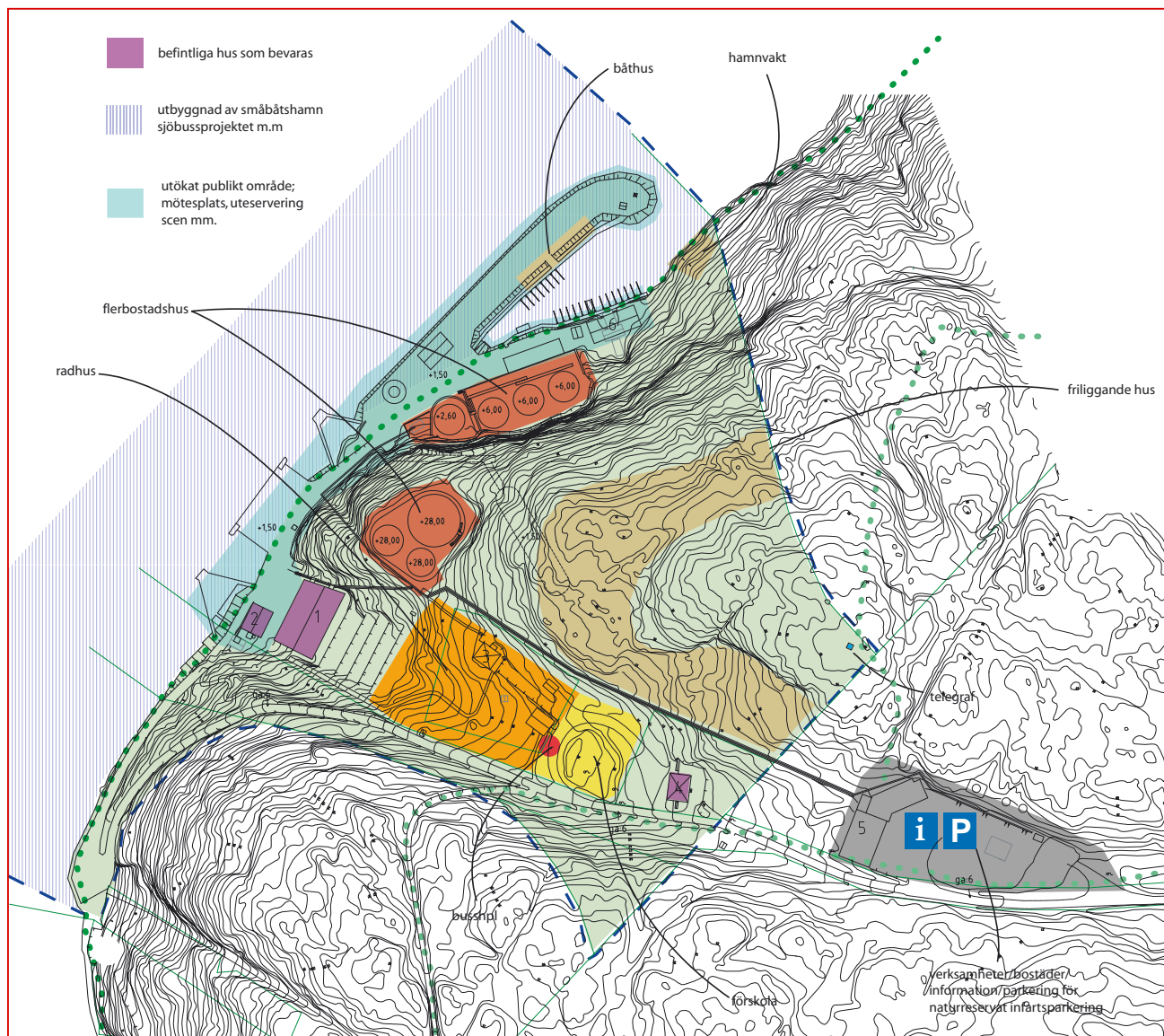
Den planerade blandningen av bostäder, service och verksamheter kan skapa en levande miljö som förädlar och utvecklar den historiska miljön.

Totalt i området planeras för cirka 150 bostäder i form av flerbostadshus, radhus och fristående villor.

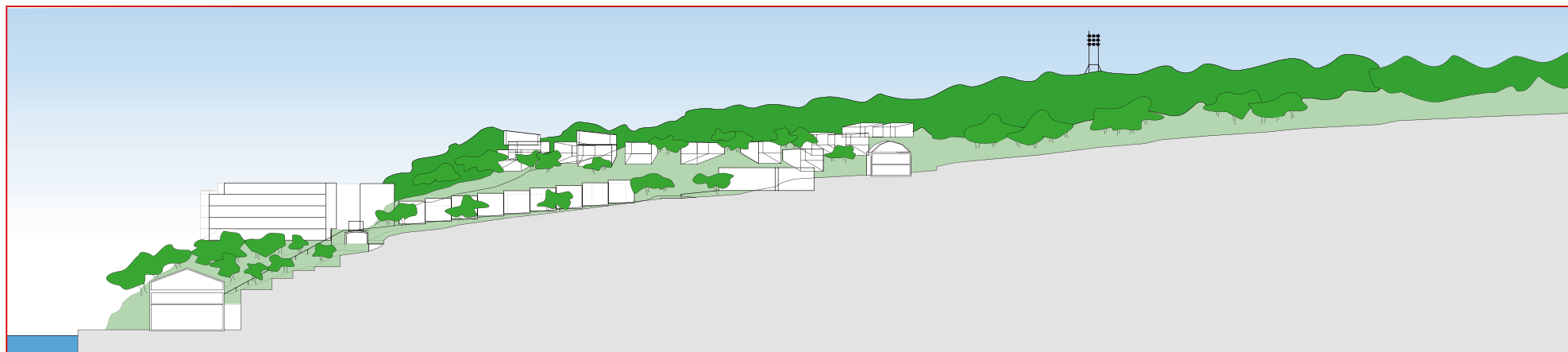
Den i dag marina verksamheten tillsammans med existerande restaurang och kontorsverksamhet är viktiga framtida förutsättningar för att erhålla en levande och sammansatt miljö.

I samband med utbygganden ges möjlighet till ytterligare ytor för båtservice, försäljning och kontorsverksamhet. Detta är en önskvärd blandning som alltför ofta är svår att uppnå, men verkar ha goda förutsättningar till att utvecklas på Telegrafberget.

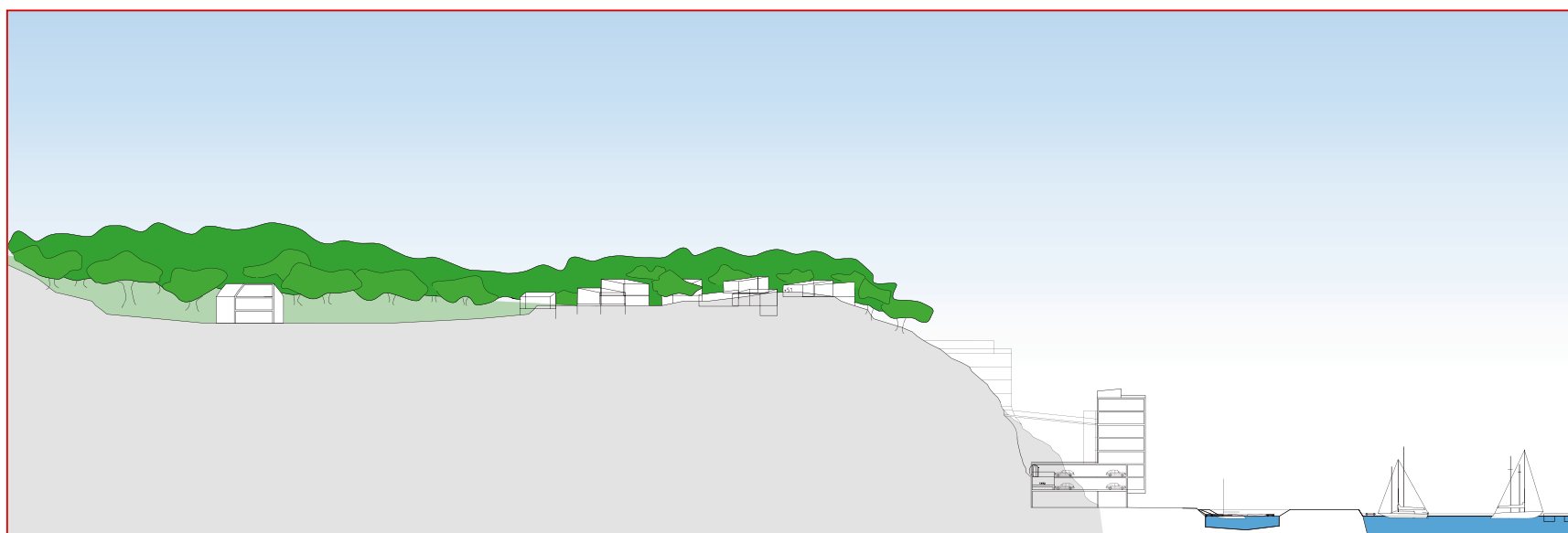
Den föreslagna nya bebyggelsen är placerad så att tyngdpunkten tar i anspråk marken där de befintliga oljecisterna finns och döljer de spår i terrängen som tidigare verksamheter förorsakat.



Programskiss



Sektion sett från väster



*Sektioner genom ny bebyggelse vid och på berget
Sektion sett från öster*

Ideér kring bebyggelsens utformning och materialval



*Flerfamiljshus på kaj. Sjöutsikt från balkongen
Hammarbysjöstad*



*Flerfamiljshus i bevarad naturmiljö
Slottsvången Helsingborg
(manipulerad färg)*



*Radhus med terrass på plintar i dalsänkan
Batschuns, Österrike*



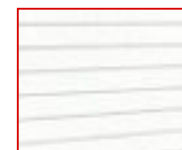
*Villa på plintar
Hestra, Borås*



Nära samband inne-ute. Altan med sjöutsikt



Tegel



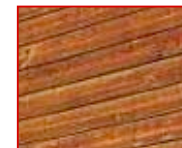
Ljust trä



Svart/Tjätrat trä



Rött trä



Obehandlat trä

Kajen

De byggnader som placeras nere vid kajområdet ställs med visst avstånd emot det vertikalsprängda berget. För att bostäderna skall bli tillräckligt ljusa måste i samband med detaljplaneskedet solstudier utföras. Husen kan till karaktären utformas med områdets industriella karaktär i åtanke, där de befintliga tegelbyggnaderna får vara förebild i både material och känsla. Detta kan på så vis förankra den nya bebyggelsen i platsens historia. Husen på kajen kommer att stå på två plan av parkering och lokaler som inrymmer verksamheter med anknytning till båtlivet.

För att motverka stöld och förstörelse vid den utbyggda marina verksamheten föreslås en hamnvakt tillika bostad vid inloppet till den norra båthamnen. Även dess läge och storlek bör studeras.

Cisternplatån

Uppe på bergshyllan där de tre större cisternerna finns planeras att dessa ersätts av en sammanhållen bebyggelse vars utbredning i höjd inte bör i någon större utsträckning överstiga de befintliga cisternerna p.g.a. det känsliga läget och bevarandet av den gröna horisontlinjen. Husen kan ha en massivare karaktär ut mot havet för att betona områdets industrikaraktär men ha en mer uppbruten fasad mot en lummig grön gård i söder. Höjden över havet ger husen milsvidd utsikt över Saltsjön. Den spektakulära utsikten ska tas till vara i utformningen av husen.

Dalsänkan

I dalsänkan uppemot den befintliga arbetarbostaden placeras radhus som är småskaliga och varierade och följer naturens förutsättningar. Beroende på naturens förutsättningar har en del radhus

uteplats medan andra har balkong.

Läge direkt intill väg ger mindre förgårdsmark medan hus tvärställt vägen kan ges tomt såväl framför som bakom huset.

Bergsplataerna

På de tallbevuxna bergsplataerna nedanför bergskränet föreslås friliggande villor.

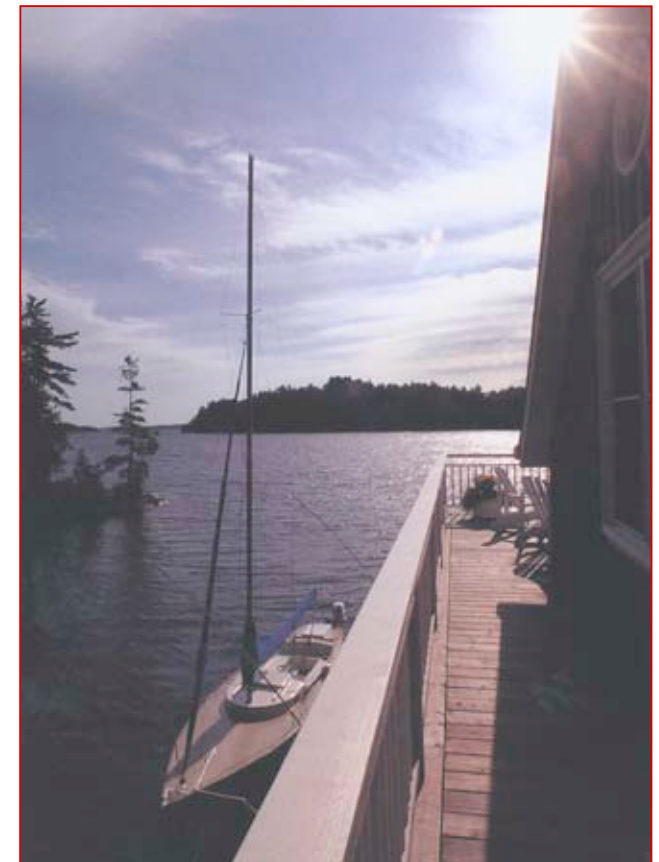
Husen byggs med så lite åverkan på marken som möjligt. Stolpgrundläggning och anslutning till marken med trädäck och spänger minskar åverkan på naturen. Tomterna bevaras som naturtomter Husen byggs i naturmaterial och anpassas till hållmarksnaturen. Betydelsefulla träd och uttrycksfulla hällar tas tillvara och de nya husen fogas in där emellan. Husens utbredning och exteriöra påverkan studeras noggrant och det ska påvisas att de inte stör horisontlinjen.

Riktlinjer för kommande planering:

- En detaljerad studie av föreslagna byggnaders uttryck, utbredning och påverkan skall göras i samband med detaljplaneskedet. Här redovisas även tänkta material och färger för att visa den historiska kopplingen till den industriella och marinverksamheten.
- Solstudier skall göras av den planerade bebyggelsen i samband med detaljplaneskedet.
- Planbestämmelser utformas för att reglera byggnaders och övriga anläggningars anpassning till miljön bland annat med avseende på storlek, höjd och utformning.
- Planbestämmelser utformas för att säkerhetsställa områdets natur- och kulturmiljövården.
- Tillkommande bebyggelse planeras så att tillgäng-

lighet till kringliggande naturmark säkerställs.

- Erforderliga justeringar av fastighetsgränserna görs inom planområdet.
- Brottsförebyggande åtgärder tas med i planering av området och dess omgivning t ex området kring Skarpövägen.



Hamnvakt

Offentlig service och verksamheter

Med ca 150 planerade bostäder i området skapas ett behov av förskola som förslagsvis läggs i dalgången i mitten av området. Den omedelbara närheten till Skarpnäs planerade naturreservat skapar möjligheter till friluftsliv. Inom området kan finnas underlag för närservice av olika slag som närlivsbutik, kiosk etc. Viss service i anknytning i kollektivtrafiken kan behövas. Befintlig restaurang i det mindre tegelhuset antas vara kvar och eventuellt utökas.

Berganläggning

Det idag onyttjade berggrummet tas tillvara. Under byggperioden kan utrymmet nyttjas till diverse förvaring som underlättar logistiken med byggmaterial, verktyg etc. Efter byggtiden är den mest uppenbara funktionen båtförvaring med ingång direkt från den marina verksamhet som planeras under det kommande flerbostadshuset på kajen. Men även bilparkering eller annan funktion är möjlig.

Vattenanläggningar

Den i svensk lots inskrivna rätten att med 40 000 dödvikt tons oljebåtar lägga till vid Telegrafbergets kaj, tar i anspråk en stor del av vattenområdet närmast kajen. Den nya utvidgade verksamheten som planeras för Telegrafberget samt framtidens utveckling skapar ett behov ytor mer för småbåtsverksamhet än plats för lastfartyg. Tillgången av en småbåtshamn skulle vara en resurs till de boende och verksamma i området och ytterliggare befästa området värde. Utformningen och utbredningen av hamnområdet måste studeras. Om flytbryggor används måste studier av utseende, placering och infästningar göras.

En förstärkning av strandskoningen bör ske i samband med områdets utbyggnad, studier av hur dessa kan utföras bör göras i förarbetet till detaljplanen.

Vattenområdets användning med eventuella utfyllnader, bryggor m.m. kan bli föremål för särskild miljöprövning.

Vid genomförande av projekt Sjöbussen och dess hållplats vid Telegrafberget måste tillgänglighet till brygga och anslutning till annan kollektivtrafik studeras.

Riktlinjer för kommande planering:

- Utformningen och utbredningen av hamnområdet måste studeras.
- Tillgängligheten och säkerheten till kajen och brygga för båttrafik måste studeras.
- Förändring av vattenverksamhet, bl.a. för bryggor och utfyllnader i vatten kan komma att kräva särskilt tillstånd.

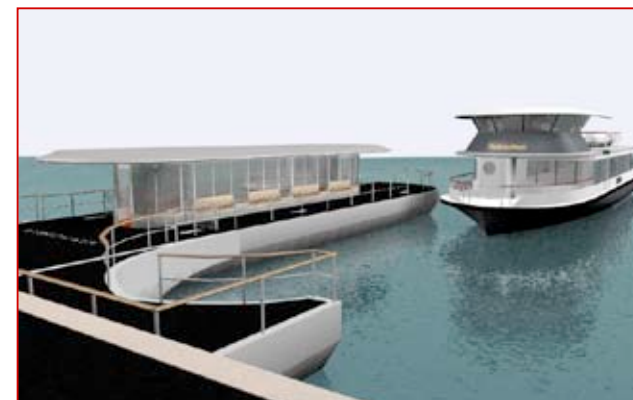
Trafik, parkering och vägar

Det befintliga vägnätet består i huvudsak av den branta och smala vägen från Kummelberget ned till hamnområdet. Vägen ska studeras med hänsyn till bredd, lutning, skötsel och tillgänglighet men också med tanke på vad den utökade verksamheten kräver samt med hänsyn till naturen.

Utformningen och placeringen av de tillkommande vägarna ska studeras med målet att placera dem så att minsta möjliga sprängning och påfyllnader krävs för att minimera påverkan av området, men också att dess placering gör mesta möjliga nytta.

Parkering förutsätts kunna ske på tomtmark och kvartersmark i form av kantstensparkering och garage.

Behovet av en utbyggd kollektivtrafik till området bedöms som viktig för områdets utveckling. Sambandet med projekt Sjöbussen där Telegrafberget är en av hållplatserna ger inte bara de boende i området möjlighet till en vattenbunden kollektivtrafik utan också de övriga i Nacka boende och i viss mån Värmdö. Kollektiv busstrafik antas då ansluta till båten för att fullfölja kollektivtrafiken. En



Projekt sjöbussen

uppställningsplats för pendlande bilar kombinerat med naturreservatets besöksparkering studeras inom det av kommunen ägda närintilliggande området. Tillgängligheten till kajen och brygga för reguljär båttrafik är av vikt och måste studeras.

Riktlinjer för kommande planering:

- Befintlig väg studeras ur tillgänglighets- och skötselsynpunkt med tanke på den utökade verksamheten.
- Anläggning av nya vägar och parkering studeras för att maximera nytta och minimera påverkan på naturen och landskapsbilden.

Markföroreningar

Kartläggning av markföroreningar är delvis redan genomförd. Resultatet visar att inga föroreningar finns i den mark som ej är tagen i anspråk av befintliga byggnader. Inför rivning av de befintliga cisternerna har ett kontrollprogram upprättats för att säkerställa eventuell förekomst av föroreningar i den mark där cisternerna nu befinner sig. Förslag till sanering kommer att utarbetas då slutligt resultat av denna kartläggning föreligger. Ett åtgärdsprogram för sanering av ev. markföroreningar med förslag till platsspecifika riktvärden ska tas fram och redovisas till områdesnämnden Boo.

Rivning av cisterner och rörledningar utförs av certifierat defragmenteringsföretag.

Miljömål och tekniskförsörjning

Ägaren av Telegrafberget har satt höga ekologiska mål för områdets utveckling. Området med sitt naturläge och sin industrihistoria komplicerar men samtidigt uppmanar till ett ekologiskt tänkande i samband med utvecklingen av detta område. Ett ekologiskt program med uppställda mål för området bör utvecklas parallellt med detaljplanens framtagande.

System för uppvärmning

Uppvärmning av byggnaderna kommer att ske genom ett vattenburet system. Ledningar förlagda i mark förläggs så ytligt som möjligt för att minimera ingrepp i mark vid schaktarbeten. Möjlighet att förlägga ledningar i kulvertar under husen bör undersökas.

Det vattenburna systemet skall anslutas till ett lokalt- eller fjärrsystem. Valet bör studeras med hänsyn till miljöpå-

verkan, energiåtgång och ekonomisk genomförbarhet. Om lokal lösning väljs kan biobränsle användas och försörjning ordnas sjövägen.

Genom det sjönära läget finns möjlighet till att installera värmepump för området. Värmepumpen kan om möjligt hämta både värme och kyla ur Halvkakssundet.

Det lokala värmeverket kan förses med solfångare och i husgrupper på utvalda ställen kan solfångare installeras kopplade till uppvärmning av varmvatten.

Målet är att både uppnå minimal energiförbrukning och att åstadkomma ett sunt inomhusklimat.

Målet för energiförbrukningen för uppvärmning är 75 KW/m² BOA och år för bostäder och 100 KW/m² LOA och år för lokaler (värme och kyla). Sammantaget innebär detta inte bara att total energiförbrukning minimeras utan också att storleken på tillförd energi tillskottet relativt litet.

System för elförsörjning och digital styrning

Elkablar förläggs i rörgravar och i husen används 5-ledarsystem med övervakning för att eliminera elektriska och magnetiska fält.

Fiberoptik och bredband installeras för att förse lägenheter och lokaler men också för att kunna åstadkomma den digitala styrningen av uppvärmningen som nämns ovan.

Målet är att köpt el ska uppgå till maximalt 25 KW/m² BOA och år för bostäder och 10 KW/m² och år för fastighetsel för lokaler.

Distribution och omhändertagande av vatten

Ledningar för dricksvatten ansluts till Lidingö kommun via sjöledning. Ledningarna på land förläggs i samma "rörgrav" eller kulvert som ledningar för värme, el, fiberoptik och avlopp vilket gör att läckande värme kan utnyttjas. Genom att frysrisk därigenom undviks kan rörgravar och kulvertar göras relativt grunda och ingrepp i naturen minimeras. System för att minimera vattenförbrukning kommer att installeras bl.a. genom individuell vattenmätning. Målet är att vattenanvändningen skall uppgå till maximalt 150 l/person och dygn.

Spillvattnet kommer att anslutas till Käppala reningsverk på Lidingö via ledning i Halvkakssundet.

Dagvatten kommer att omhändertas lokalt uppe på "berget", där så är möjligt, genom olika lösningar. Möjligheter att använda dagvatten till grävatten kommer att undersökas.

Avfallshantering

System för sortering bör installeras i bostäderna och möjligheter till kompostering av organiskt avfall beaktas. Målet är att minimera behov av transporter för avfallshantering inom området.

Återvinningsstation skall finnas inom området.

Materialanvändning

System vid val av material kommer 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 in-

byggda material. Innehållet i dessa kommer att dokumenteras för att underlätta omhändertagande vid förvaltning och ombyggnad.

Riktlinjer för kommande planering:

- Ett ekologiskt program med uppställda mål för området utvecklas parallellt med detaljplanens framtagande.
- Uppvärmning av byggnader sker genom vattenburet system. Val av system studeras med hänsyn till miljöpåverkan, energiåtgång och ekonomisk genomförbarhet.
- Ledningar för dricksvatten och spillvatten kommer även fortsättningsvis från Lidingö kommun.
- Dagvatten omhändertas lokalt, där så är möjligt.
- Sopsorteringsystem och möjlighet till kompostering minskar behovet av transport för avfallshantering skall studeras. Återvinningsstation skall finnas inom området.

Rekreation och friluftsliv

Ett av de viktigaste syftena med det blivande Skarpnäs naturreservat är att gynna det rörliga friluftslivet. Telegrafbergets utbyggnad kan samverka med detta syfte genom att skapa förutsättningar för en tillgänglig strandpromenad. Denna kan i sin helhet börja vid Talludden och utmed den branta bergväggen på konsoler förbindas till Telegrafberget som vidare genom naturreservatet kan kopplas till Hasseludden. Detta stämmer också med Översiktsplanens mål att tillförsäkra allmänhetens tillgång till stränderna.

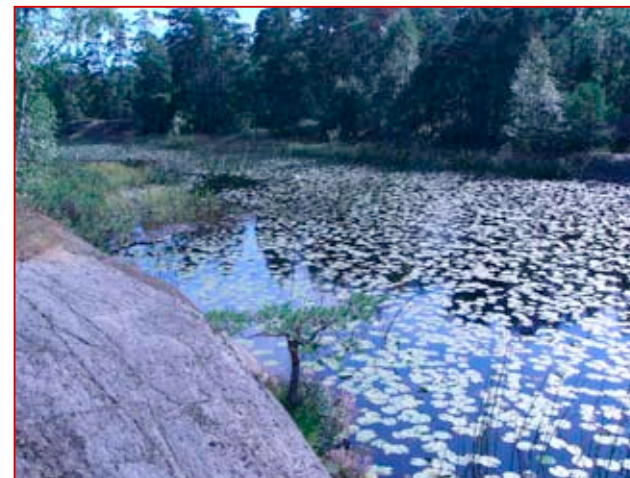
Studier av dess utformning, läge och påverkan på olika fastigheter måste göras och tas hänsyn till.



Vägen till Alpbaden, en del av motions slingan

Utveckling av naturreservatet ger också möjligheter till att skapa en säkrare förbindelse till Kummelberget och Orminge från Telegrafberget. Alla verksamheter som bidrar till att öka rörelsen av människor i området gör det säkrare. Där kan till exempel en utbyggd motions slinga inom naturreservatet med elljus som tangerar förbindelsevägen utgöra en möjlighet. Förläggning av scoutstuga eller annan verksamhet utmed vägen bör också studeras.







Utbyggnad av den marina verksamheten bidrar till att utveckla sjölivet för de boende och de i närområdet boende. Genom att också möjliggöra för realiserandet av en gästhamn bidrar det till främjandet av sjösporten, men också till områdets verksamheters fortlevnad.



Krokträskan

Riktlinjer för kommande planering:

- Allmänhetens tillgång till stränderna och friluftsliv tillförsäkras. Tillgången till grönytor planeras för att i minsta mån störa naturen.

Teckenförklaring	
	Skarpnäs planerade natur reservat
	Boo-leden
	Eventuell strandpromenad
	Elljusupplyst motions slinga
	Telegrafberget
	Bef. verksamhet/ parkering för naturreservat och pendlare



Karta på del av Boo

Sammanfattning

Planområdet är av riksintresse för kulturmiljövård, kust och skärgård samt farled. Strandskydd gäller från strandlinjen 100 meter i vattnet och på land gäller utökat strandskydd 300 meter. Detta innebär att för övervägande del av programområdet gäller strandskydd. Strandskyddet föreslås minskas till 100 meter och anpassas efter bebyggelsen.



Utsikt från Telegrafberget nattetid

Kulturmiljön och landskapsbilden kommer påtagligt att förändras, då begränsade delar av området med sin naturmarksprägel tas i anspråk för bebyggelse. Med en genomtänkt planutformning och noggranna överväganden bedöms påverkan på riksintressena dock kunna begränsas.

Den nya bebyggelsen medför positiva effekter genom att det tidigare industriområdet saneras, rustas upp och görs tillgängligt för friluftslivet. Eventuella föroreningar i mark

och byggnader kommer att omhändertas, varvid diffus spridning till vatten och mark förhindras. Ett erosionskydd kommer att anläggas i strandzonen för att begränsa och förhindra båttrafikens påverkan på strandzonen.

Programområdet kommer generellt ha en god ljudmiljö.

I princip bedöms inga luftföroreningsproblem komma att uppstå inom planområdet.

Negativa effekter uppstår på naturmiljön, när tidigare obebyggda naturmarker tas i anspråk. Inga för kommunen i dagsläget kända lokaler med hotade växt- eller djurarter planeras dock för bebyggelse

Kommunens bedömning är att programförslaget som helhet inte innebär en betydande miljöpåverkan

Grundläggande målsättning

Vid planeringen av Telegrafberget ska en långsiktigt hållbar utveckling vara ledstjärna för utvecklings- och detaljplanearbete samt kommande projekterings- och förvaltningsarbete. Detta är i linje med de nationella miljömålen, Nacka kommuns övergripande mål och markägaren intentioner. I det fortsatta arbetet ska aspekten långsiktigt hållbar utveckling utgöra en integrerad del i övervägande och beslut vid placering av nya byggnader, val av byggnadsmaterial, uppvärmning etc.

Förord

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 pro-

gram (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 §.

En behovsbedömning av program för Telegrafberget har utförts för att avgöra om genomförandet av detaljplane-programmet kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. En begränsad del av planområdet innebär att delvis orörd natur tas i anspråk. Genom en genomtänkt utformning av området och noggranna överväganden bedöms påverkan på riksintressena och strandskyddet få en begränsad omfattning. Kommunens bedömning är att programförslaget som helhet inte innebär en betydande miljöpåverkan. Under det fortsatta planarbetet kan en omprövning av bedömningen om betydande miljöpåverkan bli aktuell om nya fakta framkommer under samrådet.

Den översiktliga miljöbedömningen för Telegrafberget är därmed inte upprättad enligt plan- och bygglagens formella krav enl. 5 kap.18 § utan följer ett beslut som Nacka kommunfullmäktige fattat 1990 om att miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) ska tas fram vid planläggning.

Vi har valt att i den översiktliga miljöbedömningen tydligt lyfta fram det begränsade antalet miljökonsekvenser vilka är relevanta i detta fall. Arbetet med miljöbedömningen har pågått parallellt med framtagandet av detaljplaneprogrammet för Telegrafberget. Syftet är att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag och att öka förståelsen

för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna.

Den översiktliga miljöbedömningen ska:

1. På en övergripande nivå beskriva viktiga miljöförutsättningar i området.
2. Preliminärt bedöma vilka miljökonsekvenser genomförandet av programmet innebär.
3. Identifiera vilka viktiga miljöaspekter som beaktas i det fortsatta detaljplanarbetet.

Mark- och vattenföroreningar

Inom programområdet har industriell verksamhet pågått sedan förra sekelskiftet, bl. a. lagring av fotogen, bensinlagring i bergrum och cisterner, utlastning av bensin samt viss varvsverksamhet. Området har av Nacka kommun och länsstyrelsen klassats som riskklass 2. Orsaken till riskklassningen är bl. a. att mängden föroreningar antogs vara mycket stora i och med den långa verksamhetstiden samt att förutsättningarna för spridning av föroreningar bedömts som stora pga. den stora marklutningen och den höga andelen berg i dagen. IVL har under 2005 besökt platsen och tagit fram ett förslag till provtagningsplan för en miljöteknisk markundersökning. Markundersökningen avser belysa om det finns några föroreningar inom området.

Följande bör beaktas i det fortsatta planarbetet

- Hantering av markföroreningar inom området kommer att utredas vidare. För eventuellt förorenade områden skall ett åtgärdsprogram med förslag till platsspecifika riktvärden tas fram.

Grundvatten, ytvatten och dagvatten

Hus, garage samt vägdragning i sluttningar kan påverka ytvattenströmmar och därmed vegetation i sluttningar nedanför. Kommunens målsättning är att dagvatten ska hanteras lokalt. Detta kan vara svårt att klara inom de delar av området som består av berg eller där förorenad mark eventuellt kan förekomma.

Vattenområdet planeras för bl. a. en småbåtshamn samt angoringsplats för en framtida sjöbuss. En del utfyllnader, bryggor samt förbättring av erosionsskydd för strandkanten kan bli nödvändiga. För dessa arbeten avses tillstånd från miljödomstolen sökas.

Följande bör studeras i det fortsatta planarbetet

- Dagvatten inom planområdet ska hanteras så att ingen ytterligare miljöbelastning uppstår på grundvatten eller havsmiljö. Åtgärder som minskar vattentillgången i sluttningar får inte utföras.
- Den slutliga utformningen av detaljplanen ska invänta miljödomstolens beslut om vattenverksamheter så att villkor som berör detaljplanen kan beaktas.

Buller och vibrationer

Någon studie av bullersituationen har inte utförts. Området utsätts för buller från båttrafiken från farleden in till Stockholm. En god ljudmiljö bedöms dock generellt uppnås inom planområdet.

Följande bör studeras i det fortsatta planarbetet:

- Mätning av fartygsbullrets frekvensfördelning.

Luftföroreningar

Någon fördjupad studie av luftsituationen i området har i programskedet inte utförts. Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har gjort en översiktlig kartläggning av kvävedioxid, partiklar och bensen för Nacka. Med utgångspunkt från denna bedöms miljö kvalitetsnormerna (MKN) för dessa ämnen att klaras, på grund av bra ventilationsförhållanden samt att området ligger relativt långt från hårt trafikerade vägar.

Följande bör studeras i det fortsatta planarbetet:

- Inga ytterligare studier bedöms nödvändiga.

Trygghet, hälsa och säkerhet

Området är starkt kuperat, ligger vid vattnet, innehåller kajer m.m. Detta innebär bl.a. risk för fall samt drunkningsrisker.

Följande bör studeras i det fortsatta planarbetet:

- Var särskilda skaderisker finns
- Hur ev. skador och olyckor kan förebyggas

Riksintresse för kulturmiljövård, kust och skärgård samt strandskydd

Planområdet är av riksintresse för kulturmiljövård, kust och skärgård samt farled. Strandskyddet är på land utvidgat till 300 meter inom hela området. Syftet med strandskyddet är att stränderna idag och i framtiden ska vara tillgängliga för friluftslivet samt för att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för växt- och djurlivet. Med en genomtänkt planutformning och noggranna överväganden bedöms påverkan på detta riksintresse samt strandskyddet kunna begränsas.

Följande bör studeras i det fortsatta planarbetet:

- En tolkning av riksintressena samt hur olika åtgärder påverka dessa.
- Utreda möjligheterna att minska strandskyddet från 300 till 100 meter.

Trafik

Den enda anslutningen mot Stockholm västerut för kommundelen Boo och Värmdö kommun är via Skurubron. Skurubron är redan idag, speciellt under högtrafik, mycket hårt belastad. Påfarten på Skurubron österifrån är en av Nackas mest olycksdrabbade platser i trafiksystemet.

Nacka kommun arbetar för en kapacitets- och trafiksäkerhetsförbättring av Skurubron och dess påfarter. Utbyggnaden av Telegrafberget kommer att medföra att antalet boende i området ökar, vilket medför en ökning av trafiken till Stockholm. På grund av Skurubrons begränsade flöde blir genomförandet av projekt Sjöbussen än mer betydelsefullt.

Följande bör studeras samt utföras i det fortsatta planarbetet:

- Kommunen kommer att arbeta vidare med Vägverket för att om möjligt påskynda arbetet med en ny Skurubro.

Kulturmiljö och landskapsbild

Kulturmiljön och landskapsbilden kommer påtagligt att förändras. Dels i de delar där den gamla industrimiljön omvandlas till bostadsområde, dels i de delar där naturmark tas i anspråk för bebyggelse och vägar. En annan mer påtaglig förändring är att karaktären av industriktaj ersätts av en småbåtshamn. Med en genomtänkt utformning av området och noggranna överväganden bedöms påverkan på riksintressena dock kunna begränsas.

Värdefulla delar av den äldre bebyggelsen avses bevaras.

Det kommer att upplevas som positivt för landskapsbilden att de rostiga oljecisternerna ersätts med andra byggnader.

Följande bör studeras i det fortsatta planarbetet:

- Hänsyn och möjligheter till bevarande av områdets kulturmiljövärden samt fortsatt dokumentation av områdets historia.
- Fortsatt analys av känsliga landskapsavsnitt samt hur dessa områden skall utformas med hänsyn till detta.

Rekreation och friluftsliv

Ett tidigare för allmänheten delvis avstängt område med stora säkerhetsrisker öppnas upp och blir tillgängligt för det rörliga friluftslivet där terrängen så tillåter.

Båtlivet i Nacka kommer att gynnas av den marina delen av programförslaget.

Negativa effekter uppstår när tidigare obebbyggda naturområden bebyggs. Upplevelsen av tämligen ostört strövmråde uppe på Telegrafberget kan till stor del komma att försvinna då denna del av området byggs ut.

Följande bör studeras i det fortsatta planarbetet:

- Hur det rörliga friluftslivets intressen kan utvecklas inom området
- Hur inverkan på det rörliga friluftslivet kan begränsas vid en byggnation uppe på Telegrafberget.
- Hur planområdet på bästa sätt kan samverka med det planerade naturreservatet Skarpnäs samt ev. anknyta till Hasseludden.

Biologisk mångfald

En sanering av marken (se avsnittet om markföroreningar) är gynnsam för den biologiska mångfalden.

Inga för kommunen i dagsläget kända lokaler med hotade växt- eller djurarter planeras för bebyggelse.

Följande bör studeras i det fortsatta planarbetet:

- Mer djupgående inventeringar av de biologiska värdena och hur ev. värdefulla områden säkerställs och vårdas samt vilken hänsyn som måste tas till närliggande nyckelbiotoper enligt Skogsvårdsstyrelsens klassificering.
- I områden som planeras för bebyggelse skall värdefulla träd mätas in och säkerställas i plan och genomförande.
- Hur befintlig vegetation garanteras tillförsel av vatten.

Klimat

Stora delar av Telegrafan består av områden med s.k. dämpat sjölägesklimat där dygns- och årstemperaturvariationerna är reducerade. Hela Telegrafområdet ingår även i ett starkvindsområde d.v.s. ett område inom vilket vindhastigheten förväntas överstiga vindhastigheten i regionen som helhet.

Den branta nordvästslutningen utgör delvis ett s.k. skuggläge där markant mindre solinstrålning än normalt kan förekomma.

I programförslaget lokaliseras bebyggelse till vindutsatta lägen.

Följande bör studeras i det fortsatta planarbetet:

- Klimatförutsättningarna studeras vidare i mer lokal skala.
- Vegetationens betydelse för boendemiljön och hur hänsyn skall tas till resultatet.
- Hur skapa klimatskyddade utemiljöer i vindutsatta lägen.
- Solstudier skall utföras.

Hållbarhetskvalitéer, hushållning med resurser

Planprogrammet bedöms innebära fördelar från resurs-hushållningssynpunkt i och med att redan exploaterad mark bebyggs.

Eventuella föroreningar i mark kommer att omhändertas varvid diffus spridning till vatten och mark förhindras, vilket är en miljöfördel.

För uppvärmningsändamål avses förnyelsebara energikällor utnyttjas i största möjliga utsträckning. En återvinningsstation ska placeras inom området.

Följande bör studeras i det fortsatta planarbetet:

- Hushållningsaspekterna t.ex. avseende energihushållning och råvaruhushållning behandlas vidare i detaljplaneskedet och vid projektering.

Konsekvenser under genomförandetiden

Transport av material till och från området för bl. a. anläggningsarbeten vid arbeten i vatten, nertagning av befintliga cisterner mm är omfattande. Det är angeläget att logistiken till och från området optimeras.

Följande bör studeras och utföras under och efter genomförande:

- Markägaren ska ta fram ett kontrollprogram som redovisar hur en uppföljning ska genomföras för att kontrollera konsekvenser av vattenverksamheten, under såväl genomförandeskedet som på långsikt.
- En utredning om logistiken bör utföras som belyser de optimala förutsättningarna för att minska transporter av material till och från området. En utgångspunkt ska vara att i möjligaste mån utnyttja transporter med pråm/båt.

Fortsatt hantering av miljöfrågorna

Vid det fortsatta planarbetet med framtagande av detaljplan på Telegrafan, får en bedömning göras för att avgöra om planen innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark och vatten och andra resurser. Vid utarbetande av detaljplanen kommer en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

De frågor som främst kommer att belysas i MKB är:

- Markföroreningar
- Landskapsbild

- Riksintresse och strandskydd
- Hälsa och säkerhet
- Trafik

Utöver detaljpaneläggning enligt Plan- och bygglagen innebär utbyggnad av området att prövning enligt miljöbalken kommer att ske för de vattenverksamheter som planen föreslår. Inom områden med markföroreningar kommer platsspecifika riktvärden att tas fram. Detta innebär att områdesnämnden beslutar om vilka halter av markföroreningar som kan accepteras med den i planen föreslagna markanvändningen.

För delar av planområdet krävs även beslut från länsstyrelsen om att strandskyddet ska upphävas.

Utredningar och litteratur:

Miljötekniska markundersökningar
Provtagningsprogram. IVL Svenska Miljöinstitutet
AB 2005-05-25

Ny rapport om förorenade markområden i Stockholms län, R 2004:11

Detaljplanering

Detaljplan ska upprättas med normalt planförfarande. Programmets förslag till markanvändning samt utformning av bebyggelse kommer att vidareutvecklas och prövas i detaljplaneprocessen. Planarbetet kommer att bedrivas av kommunen i samråd med markägarna och dess företrädare, länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndighet, berörda grannar, föreningar med flera.

Programarbetet har påbörjats under våren 2005. Programråd kan ske under hösten 2005 och ett förslag till program kan föreligga för beslut i kommunstyrelsen i början av 2006. Med dessa förutsättningar kan detaljplanearbetet påbörjas under våren 2006. Detaljplanearbetet med samråd och utställning bedöms ta ca ett år. En laga kraftvunnen detaljplan kan med dessa förutsättningar finnas klar tidigast till årsskiftet 2006/2007.

Planavtal har tecknats mellan kommunen och Telegrafberget. Genom detta avtal kommer plankostanderna att belasta Telegrafberget, efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförande och finansiering

Genomförandet kan påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft.

Exploatören ansvarar för utbyggnaden inom kvartersmark. Möjligheten till etappindelning kommer att övervägas och en eventuell etappindelning ska studeras vidare. Ett gestaltungsprogram ska utarbetas och knytas till exploateringsavtalet. En förbättring av Skarpövägen kan vara nödvändig tidigt i genomförandet på grund av vägens nuvarande skick och den ökade trafikmängd som byggnationen innebär.

Kommunen ska vara huvudman för de allmänna platserna inom planområdet. Avgränsningen mellan allmän

platsmark och kvartersmark utarbetas under detaljplanearbetet.

De kostnader för utbyggnad och förbättringar av allmänna anläggningar och platser, som uppkommer till följd av exploateringen ska bäras av exploatören. Finansiering av andra allmänna platser inom planområde, t.ex. infartsparkering och eventuell angöring för buss och sjöbuss, diskuteras med berörda parter.

Exploateringsområdet kommer att VA-anslutas till Lidingö kommun.

En genomförandebeskrivning ska upprättas under detaljplaneprocessen, som närmare redovisar ansvars- och kostnadsfördelning, tekniska frågor, allmänna anläggningar, marköverlåtelse och fastighetsreglering m.m. Exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören ska tecknas före antagandet av detaljplanen. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandefrågorna.

Tidsplan

En preliminär tidsplan för plan- och genomförandeprocessen är följande, under förutsättning att antagandebeslutet inte överklagas:

Programskede	vår/sommar 2006
--------------	-----------------

Detaljplan:

Samrådsskede	vår 2006
Utställningsskede	höst 2006
Antagande	vinter 2007/2008
Laga kraft	vår 2008
Genomförande:	
Utbyggnad/förbättring - Skarpövägen	höst 2008
Utbyggnad inom kvartersmark	2009

Utredning och Litteratur

Nacka översiktsplan

- 2002

Översiktsplanens konsekvenser

- 2002

Kvalitetsprogram för "Nackas norra kust"

- 1999

Förenade områden- Inventering av oljedepåer i Stockholms län

- Rapport 2004:11 Länsstyrelsen i Stockholm län

Miljöteknisk markundersökning-provtagningsprogram. IVL (Institutet för vatten- och luftforskning)

- Svenska miljöinstitutet AB 2005

Skogsvårdsstyrelsens nyckelbiotoper och naturvärden

- www.svo.se

Utredningar/remissvar kring Skarpnäs naturreservat

- Nacka kommun 1999/2000

Koldalsbladet

- nr 3/1998, Boo hembygdsförening.



Utsikt från cisternerna

