

## **Startpromemoria för program till detaljplan för fastigheten Skarpnäs 2:3 m.fl., Telegrafberget, Nacka kommun**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen godkänner startpromemorian för program till detaljplan.

### **Ärendet**

Ägaren till fastigheterna Skarpnäs 2:2, 2:3 och 2:5, Telegrafberget KB genom Lars-Göran Floser, inkom 2001-06-06 med en skrivelse till kommunstyrelsen med ansökan om planläggning.

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. I dag finns ett antal stora oljecisterner placerade på kajen och på en bergsplatå cirka 25 meter ovanför kajen. Oljedepån används inte längre. På kajen finns två äldre tegelbyggnader, som inrymmer restaurang, kontor och hantverkslokaler. I områdets sydöstra del finns två bostadshus, före detta tjänstebostäder, samt en tidigare lagerbyggnad, som nu inrymmer några mindre hantverksföretag. Hamnplanen används för båtuppläggning och reparationer av fritidsbåtar samt sommartid även för uteservering. Någon detaljplan finns ej för området.

Programarbetet syftar till att ge förutsättningar för en detaljplaneläggning för bostäder och arbetsplatser på den tidigare industrimarken. De befintliga två tegelbyggnaderna på kajen samt bostadshuset är kulturhistoriskt intressanta och ska bevaras. De planeras ha samma användning som i dag. Området har av markägaren bedömts kunna ge ett tillskott på cirka 150 lägenheter samt 2000 m<sup>2</sup> bruttoarea hantverks- och industrilokaler. Fastighetsägaren deltar i det pågående sjöbussprojektet, som syftar till att ordna reguljära båtturer till Stockholms innerstad.

Området ansluter till ett större sammanhängande naturområde, där ett förslag till inrättande av naturreservat har upprättats. För området gäller ett

Planenheten

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	Tel växel	08 718 80 00	<b>Organisationsnr</b>
Nacka kommun	Granitvägen 15	Tel direkt	08 718 94 76	212000-0167
131 81 Nacka	Nacka Stadshus	Fax	08 718 94 54	
		E-post	tord.runnas@nacka.se	

utvidgat strandskyddsförordnande enligt Miljöbalken intill 300 meter från strandkanten. Planområdet berörs av riksintressena för kulturminnesvården, kust och skärgård samt inseglingsleden till Stockholm.

### **Programarbetets bedrivande**

Planarbetet inleds med ett program som bland annat ska belysa mark- och vattenområdenas miljöfrågor, fastlägga gränsen mellan bebyggelse och friområden/naturreservat samt ange förutsättningarna för åtgärder för ett tryggt boende avseende bl.a. trafiksäkerhet, tillgänglighet, brottsförebyggande åtgärder, miljö och hälsa.

Programutredningen kommer att bedrivas i en projektgrupp med representanter från berörda i kommunen i nära samarbete med markägaren och dennes konsulter.

### **Programinnehåll**

Följande frågor är av särskild betydelse i programarbetet:

- Stadsbild, bebyggelse och kulturmiljö
  - En blandning av bostäder, service och verksamheter ska eftersträvas.
  - Bebyggelsens struktur med varierade upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar för olika boendekategorier ska studeras.
  - Bebyggelsens skala ska studeras och belysas.
  - Riksintresset för kulturminnesvården ska beaktas.
  - Områdets kulturhistoria skall avspeglas i den kommande bebyggelsestrukturen.
- Vattenområde
  - Plats för marina verksamheter och båtplatser ska undersökas.
  - Vattenområdets användning med eventuella utfyllnader, bryggor m.m. kan bli föremål för särskild miljöprövning, som måste föregås av ingående studier och utredningar.
- Landskap och biologisk mångfald
  - Den dramatiska skärgårdsnaturen samt områdets exponerade läge från Höggarnsfjärden och mötet med det planerade naturreservatet ska särskilt studeras och beaktas.
- Tillgänglighet och kollektivtrafik
  - Områdets nivåskillnader ställer krav på att en särskild tillgänglighetsstudie upprättas.
  - Tillgängligheten till kajen och brygga för reguljär båttrafik samt utformningen av kajområdet är av stor betydelse.
  - Busstrafikförsörjning, hållplatsers läge och anknötning till sjöbussen ska utredas.
- Service
  - Förutsättningarna för barnomsorg ska undersökas.
- Trafik, angöring och parkering
  - Områdets angöring och interna trafikförsörjning samt parkeringsbehov analyseras. Parkering förutsätts kunna ske på kvartersmark.

- Möjlighet till samordning mellan infartsparkering och besöksparkering till det föreslagna naturreservatet Skarpnäs ska undersökas.
- Tekniska anläggningar
  - Översiktlig studie av spill-, dag- och dricksvatten redovisas, där möjligheten av lokalt omhändertagande av dagvatten redovisas.
  - Plats för elektriska nätstationer reserveras i samråd med Boo Energi.
- Miljöfrågor i vatten och på land
  - Kartläggning av markföroreningar samt framtagande av förslag till sanering.
  - Myndigheterna har under senare tid skärpt kraven på kommunernas tillämpning av strandskyddslagstiftningen, vilket måste beaktas i arbetet.
- Miljökonsekvensbeskrivning
  - Miljökonsekvensbeskrivningen ska belysa de miljömässiga konsekvenserna som ska beaktas i det fortsatta planarbetet.
  - En redovisning av hur strandskyddsförordnandet beaktas ska redovisas.
  - Solljus- och vindförhållanden ska studeras.
- Genomförande
  - Eventuell etapputbyggnad ska redovisas
  - Rivning, återvinning och marksaneringsåtgärder ska redovisas.
  - Huvudmannaskapsfrågor, utbyggnads- och kostnadsansvar ska behandlas.
- Ekonomi
  - En projektkalkyl ska upprättas som översiktligt beskriver konsekvenserna för kommunens ekonomi vad avser mark, gata, park och VA. Utgångspunkten är att projektet ska bära sina egna kostnader och inte innebära någon belastning för kommunen.

### **Avtal**

Planavtal ska träffas med exploatören och godkännas samtidigt som denna startpromemoria. I avtalet åtar sig exploatören att bekosta program- och detaljplanarbetet medan kommunen åtar sig att ställa behövliga resurser till förfogande.

Exploateringsavtal ska tecknas inför antagandet av detaljplanen. Avtalet reglerar bland annat marköverlåtelse och utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar.

### **Tidsplan**

Programarbetet kommer att påbörjas i början av 2005 och beräknas pågå under våren 2005. Förslag till program kan föreligga för beslut om samråd i Områdesnämnden Boo och Kommunstyrelsen 3:e kvartalet 2005, varefter

ett samrådsförfarande av programmet kan ske. Med dessa förutsättningar kan detaljplanearbetet påbörjas vid årsskiftet 2005/2006. Detaljplanearbetet med samråd och utställning bedöms ta drygt ett år, varefter antagandeprövning av kommunfullmäktige kan ske. En laga kraftvunnen detaljplan kan med dessa förutsättningar finnas klar tidigast 1:a kvartalet 2007.

NACKA KOMMUN  
Planenheten

Micaela Lavonius  
Planchef

Tord Runnäs  
Planarkitekt

Bil. Idéskiss