

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

UTLÅTANDE 2

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

Upprättad på planenheten i september 2010

Bakgrund och sammanfattning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 2010-09-22 § 268 att åter ställa ut förslag till detaljplan för Telegrafberget, eftersom stora förändringar gjorts av planförslaget efter den första utställningen. Planförslaget var utställt i fyra veckor under perioden 7 oktober till och med den 8 november 2010.

Länsstyrelsen har i samband med utställning 1 beslutat att inte upphäva strandskyddet för en del av planområdet på bergsplatån där det tidigare föreslagits villor. Planförslaget har därför arbetats om, och istället för villor föreslås radhus med en mindre utbredning än villorna. Ytterligare ett punkthus föreslås intill de fyra som finns med i tidigare förslag.

I detta utlåtande 2 redovisas och bemöts de synpunkter som inkommit under den andra utställningen, utställning 2. Även synpunkter på MKB:n som hör till planförslaget redovisas och bemöts i detta utlåtande. För redovisning och bemötande av synpunkter som framförts under samrådtiden och det första utställningstillfället hänvisas till samrådsredogörelsen 2009-08-10 respektive utlåtande 1.

Yttranden på planförslaget under utställning 2 rör planens påverkan på riksintressen och strandskydd. Många anser också att föreslagna byggnader och anläggningar gör för stora ingrepp i det blivande naturreservatet.

Ändringar sedan utställning 2

Sedan utställning 2 har endast små justeringar gjorts. Totalhöjden för ett av fyrhusen har justerats från 43,2 respektive 46,2 till 44,3 respektive 47,3, vilket är samma höjder som de övriga har, områden där carports tillåts har fått korsmarkering istället för prickmark, vilket de felaktigt hade i tidigare förslag, område för gångbro från bergsplatån till

Postadress
Nacka kommun
131 81 Nacka

Besöksadress
Granitvägen

Telefon
Växel 08 718 80 00
Direkt 08 718 94 79
Mobil 070 431 94 79
Fax 08 718 94 54

E-post
linnea.olofsson@nacka.se
www.nacka.se
Organisationsnummer
212000-0167

kajhusen har vidgats något västerut, byggrätt för skogshuset har justerats i södra delen och en planbestämmelse om LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) har förts in på plankartan, det stod tidigare endast beskrivet i planbeskrivningen.

Inkomna synpunkter

Synpunkter från kommunala nämnder:

- KSAU
- Tekniska nämnden

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget:

- Storstockholms Lokaltrafik (SL)

Följande remissinstanser och föreningar har synpunkter på planförslaget:

- Sjöfartsverket
- Regionplanenämnden
- AB Storstockholms Lokaltrafik
- Boo miljö- och naturvänner
- Naturskyddsföreningen i Nacka
- Nacka miljövårdsråd
- HSB Stockholm, distrikt Nacka Värmdö
- Svenska turistföreningen, Stockholmskretsen
- Hasseludden-Lövberga-Skarpnäs Fastighetsförening

Synpunkter från ägare till fastigheter som gränsar till planområdet:

- Skarpnäs 2:4 m.fl, Lantmännen fastigheter

Synpunkter från ägare till fastigheter som inte gränsar till planområdet:

- Hasseludden 1:21, Hamndalsvägen 16 (Magnus Syrén)
- Hasseludden 1:35, Hasseluddsvägen 141 (Fredrik Lomnäs och Magnus Gustafsson)
- Hasseludden 1:16, Hamndalsvägen 18 och Hasseludden 1:19, obebyggd (Gunilla och Carl-Fredrik Ekström och Emelie Eriksson)
- Hasseludden 1:74, Hamndalsvägen 14 (Nils och Helene Vinge)
- Hasseludden 5:1, Hasseluddsvägen 194 (Leon och Anne-Grete Liebman)

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och remissinstanser

1. **Kommunstyrelsens arbetsutskott** har beslutat att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi.

Planenhetens kommentar: planenheten noterar KSAU:s yttrande.

2. **Tekniska nämnden** påpekar att det saknas underlag för bedömning av förutsättningarna för kajen. För de allmänna anläggningarna gäller kravet på 110 års livslängd enligt SBN 2004.

Tekniska nämnden har i övrigt inget att erinra mot planförslaget när det gäller nämndens ansvarsområden för park & natur, vatten och avfall.

Planenhetens kommentar: Underlag för bedömning av kajen kommer att tas fram innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige och exploateringsavtalet godkänns. Mer utförliga utredningar kommer också att göras i projekteringen av de allmänna anläggningarna, efter detaljplanens antagande.

3. **Sjöfartsverket** som ansvarar för tillgängligheten, framkomligheten och säkerhet i svenska farleder och farvatten har lämnat ett remissvar på utställning 2. I verkets uppdrag ingår att bevaka sjöfartens transportleder och hamnterminaler inklusive dess anläggningar till landbaserad infrastruktur. Sjöfartsverket avstår från att bedöma eller yttra sig över planens eventuella framtida konsekvenser eller risker för miljö, boende och verksamheter.

Verket påpekar att farled 541 som passerar Telegrafberget är utpekad som riksintresse och att det är viktigt att planerade förändringar inte inkräktar på eller försämrar sjöfartens framkomlighet, tillgänglighet eller säkerhet. Sjöfartsverket vidhåller det som framförts i tidigare yttranden i planärendet (2008-06-23 och 2009-12-10). Med anledning av de revideringar som gjorts i planförslaget sedan samråd och utställning 1, konstateras att hänsyn tagits till verkets tidigare synpunkter angående utformning av småbåtshamnen och dess avstånd till farleden.

Bostäderna mot farleden ska utformas så att de inte störs av fartygstrafiken, vilket skulle kunna leda till klagomål och krav på inskränkningar för sjöfarten. Av samma anledning är det viktigt med skydd mot svall och erosion. Sjöfartsverket kommer i framtiden, som remissinstans, att avvisa alla eventuella krav på fartbegränsningar eller andra åtgärder som innebär inskränkningar för fartygstrafiken.

All belysning inom området, även under byggtiden, som kan påverka sjöfarten bör anordnas så att den ej bländar sjöfarande eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för säker navigation. Vid utformning av vägar och parkeringsplatser ska hänsyn tas så att strålkastare på fordonen inte bländar sjöfarten i farleden eller i småbåtshamnen.

Under utbyggnadsskedet ska åtgärder vidtas för att minimera negativ påverkan på sjöfartens framkomlighet. Arbetsområdet ska tydligt märkas ut för att förhindra påsegling.

För förändringar av utmärkningar av sjöfarten ska tillstånd sökas hos Transportstyrelsen, förändringar i strandlinje och bottenpografi och nya anläggningar i vatten ska sjömätas och rapporteras till Sjöfartsverket, anläggningsarbeten i vatten ska i förväg meddelas Sjöfartsverket.

Planenhetens kommentar: Planförslaget bör inte försämrade för framkomligheten, tillgängligheten eller säkerheten för sjöfarten. Småbåtshamnen har minskats och utgörs nu endast av området innanför den befintliga piren, i enlighet med Sjöfartsverkets yttrande under utställning 1.

Kajen och vägens nivå ska ligga på +2 meter över havets medelvattennivå och bedöms därför fungera som ett skydd mot svall. Erosionsskyddet ska förbättras längs strandskoningen inom området och undersökningar för detta ska ingå i utredningarna som tas fram för kajens konstruktion.

All belysning kommer att placeras och riktas så att den inte stör sjöfarten. Arbetsområdet under utbyggnadsskedet ska tydligt markeras för att inte störa sjöfarten. Planenheten noterar de tillstånd och rapporteringar som Sjöfartsverket lyfter fram i aktuellt och tidigare yttranden.

4. **Regionplanenämnden** konstaterar att området i RUFSS 2010 är utpekad som "övrig regional stadsbygd" vilket innebär att området ligger inom tätort och kan bidra till regionens bostadsförsörjning genom varierade miljöer. Det är dock inte prioriterat eftersom det har låg kollektivtrafiktillgänglighet. Man konstaterar vidare att planförslaget möjliggör kollektivtrafikförsörjning.

Planförslaget innebär en förbättrad allmän tillgänglighet till skärgårdens natur-, kultur- och rekreationsvärden samt till stranden, särskilt för de boende. RUFSS 2010 anger att dessa värden ska säkras och utvecklas och att tillgängligheten ska utvecklas.

Planområdet gör visst intrång i en grön kil och ligger långt ifrån annan sammanhållande bebyggelse vilket innebär risk för ökad biltrafik. Sammantaget anser Regionplanenämnden att planförslaget är väl motiverat eftersom området är ianspråktaget och tillgängligheten kommer öka. Det är också positivt med bostadsbyggande eftersom regionen ser fram emot en fortsatt kraftig befolkningstillväxt.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar regionplanenämndens yttrande.

5. **AB Storstockholms Lokaltrafik (SL)** tillstyrker planförslaget.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar SL:s yttrande.

6. **Södertörns brandförsvarsförbund** har inget ytterligare att tillägga ur brand- och säkerhetssynpunkt och hänvisar till det underlag som redan presenterats.

Planenhetens kommentar: Räddningstjänsten har tidigare, genom tekniska nämnden, yttrat sig över planförslaget och då påpekat att brandvattenförsörjningen i området ska följa riktlinjerna i VAV P83, vägarna ska uppfylla kraven på utryckningsfordonens framkomlighet enligt PBL 3 kap 15 §, vissa begränsningar kan förekomma i byggprocessen med hänsyn till brand- och utrymningssäkerheten eftersom området är beläget så att räddningstjänstens insatstid överstiger 10 minuter. Räddningstjänsten har också rekommenderat en samlad bedömning av risker för olyckor, till exempel fall- och drunkningsolyckor.

Stängsel ska sättas upp mot branter där det finns risk för fallolyckor, och kajen ska utformas så att risk för drunkningsolyckor minimeras. Hänsyn ska också tas till

förutsättningarna för brandvattenförsörjning och utryckningsfordons framkomlighet som framförs i tidigare yttrande.

7. **Boo miljö- och naturvänner** anser att planförslaget inte bör genomföras. Synpunkterna redovisas ämnesvis nedan.

Kommunala nämnders synpunkter

De undersökningar KSAU efterfrågar om dagvatten och geoteknik bör tas fram i samband med planförslaget, inte till antagandet. Kulturnämnden avstyrkte planförslaget då det inte är förenligt med riksintresse för kulturmiljövården. Boo miljö- och naturvänner anser inte att det nya planförslaget innebär några förbättringar. Föreningen konstaterar vidare att MKB:s bedömning stämmer, planförslaget innebär en betydande miljöpåverkan.

Strandskydd

Strandskyddet ska upphävas för ett stort område i planen. Förslaget är inte förenligt med strandskyddets syften trots förbättringar sedan utställning 1.

Riksintresse kust och skärgård

Planförslaget är inte förenligt med riksintresset för kust och skärgård då det innebär en stor förändring av områdets karaktär/landskapsbild. Riksintresset är starkare än exploateringsintressen. Den planerade stadsmiljön kommer dominera i skärgårdslandskapet. Bebyggelsen och Skarpövägen kommer att störa den biologiska mångfalden genom att skära av kommunikationerna mellan skogen i norr och söder.

Påverkan på Nacka-Värmdökilen

Planförslaget påverkar Nacka-Värmdökilen negativt och minskar dess bredd i ett för den regionala grönstrukturen redan svagt snitt.

Trafik

Med en gles bussförbindelse kommer förslaget innebära ökad biltrafik och ökad belastning på Skurubron. Nacka kommun måste skaffa garantier för en acceptabel kollektivtrafik innan planen antas. Det borde vara ett krav att detaljplaner ska leda till minskad biltrafik, inte ökad. Det strider mot nationella, regionala och kommunala miljömål. Skurubroproblemet måste lösas innan Telegrafbergets byggstart. En tydlig tidplan för Skurubron efterfrågas. På grund av områdets topografi är tillgängligheten begränsad för rörelsehinderade, äldre och barnfamiljer och avståndet till busshållplatsen är för stort.

Skarpnäs naturreservat

Naturreservatets gränser ska fastställas och antas innan detaljplanen antas.

8. **Naturskyddsföreningen i Nacka** är fortsatt kritisk till planförslaget. Synpunkterna redovisas ämnesvis nedan.

Strandskydd och riksintressen

Stora delar av planen är inte förenlig med riksintressena, särskilt för kulturmiljövården då landskapsbildens förändras. Nacka kommun bör värdera

riksintressena högre än lokala exploateringsintressen. Planens ingrepp i naturmiljön och gröna kilen strider mot riksintresset för kust och skärgård.

I MKB:s samlade bedömning bör slutsatsen om planens stora påverkan på riksintressena på grund av förändringen av landskapsbilden, finnas med.

Då den småskaliga industribebyggelsen ersätts med storskalig stadsbebyggelse och strider mot riksintressena är planen inte förenlig med strandskyddets syften. Att Telegrafberget blir mer tillgängligt uppväger inte den tillgängliga naturmark som tas i anspråk.

Ingrepp i Nacka- Värmdökilen och försämrade upplevelsevärden

Naturrestatens gränser bör definieras och reservatet bör inrättas innan detaljplanen tas fram. Reservatets syften och värden bör väga tyngre än exploateringsintressen i Telegrafberget.

Planerad bebyggelse och den breddade Skarpövägen skär av Skarpnässkogen och orsakar buller- och ljusstörningar i det känsliga och unika naturområde som skogen utgör. Naturområdet är lättillgängligt för närboende och bör utvecklas istället för att exploateras, planen innebär ett betydande ingrepp.

Trafik

Området kommer att få en dålig kollektivtrafikförsörjning, vilket leder till ökad biltrafik och koldioxidutsläpp. Detta strider mot de nationella miljömålen och Nacka kommuns mål om god kollektivtrafikförsörjning. Frågan om klimatpåverkan bör lyftas mer i MKB:n, inte bara på lokal nivå. Området är inte lämpligt för bostadsbebyggelse eftersom flera intressen står mot varandra (god kollektivtrafik och begränsade ingrepp i naturen).

Hållbar utveckling

Under rubriken hållbar utveckling i MKB:n bör det djupare analyseras om planförslaget utgör en hållbar stadsutveckling och bör presentera en sammanvägd hållbarhetsanalys. Detta bör göras i alla detaljplaner i Nacka kommun.

Övriga frågor i MKB

En lokaliseringssprövning av planen bör göras på nytt.

MKB:n saknar rimliga alternativbeskrivningar. Planförslaget jämförs med nollalternativ och nuläge, men MKB:n bör även utveckla, beskriva och bedöma andra alternativ med mindre miljöpåverkan. Dessa alternativ ska också miljöbedömas. Detta skulle underlätta för en diskussion om planens syfte och ge politikerna ett bättre beslutsunderlag.

9. **Nacka miljövårdsråd** framför protester mot den olämpliga exploateringen, främst på grund av dess skada på riksintressena.

Trafik

Telegrafbergets läge är mycket olämpligt ur kollektivtrafiksynpunkt, vilket leder till en ökad biltrafik, eftersom bussen kommer att ha en låg turtäthet.

Busshållplatsen ligger ovanför en brant backe, vilket gör den svårtillgänglig för många. Behovet av färdtjänst och skolskjuts kommer att bli stort vilket kommer att belasta kommunens ekonomi.

Strandskydd och riksintressen

Detaljplanen innebär stor oåterkallelig påverkan på området som omfattas av såväl strandskydd som tre riksintressen.

Ingrepp i Skarpnäs naturreservat

Breddningen av Skarpövägen innebär skada i det föreslagna naturreservatet genom stora ingrepp och buller- och ljusstörningar. Naturreservatet bör inrättas innan detaljplanen antas.

Bevara hamnresursen

Områdets djuphamnresurs bör bevaras så att den kan användas som hamn i framtiden. Miljövårdsrådet bedömer att behovet av hamnar kommer att öka i framtiden.

Planenhetens kommentar:

Bo miljö- och naturvänner, Naturskyddsföreningen och Nacka miljövårdsråds yttranden bemöts gemensamt nedan.

Kommunala nämnders synpunkter

De undersökningar om geologiska förutsättningar och dagvatten som efterfrågas av KSAU kommer att tas fram till antagandet av detaljplanen. Planförslaget är ett resultat av avvägningar mellan olika intressen. För att möjliggöra för 300 bostäder och för att göra strand och kaj tillgänglig kommer att innebära ingrepp i miljön som påverkar riksintressen för kulturmiljövården. Planen har dock bearbetats för att utgöra en mindre påverkan på kulturmiljön.

Strandskydd och riksintressen

Planförslaget har justerats för att stämma överens med strandskyddets syften. En justerad begäran har sänts till länsstyrelsen för beslut om upphävande av strandskyddet.

Planförslaget har justerats till utställning 2 för att utgöra en mindre påverkan på riksintressena samtidigt som andra förutsättningar för planen ska uppnås, bland annat SL:s krav på minst 300 bostäder. Kajhusets volymer har delats upp och villorna är ersatta med radhus med en mindre utbredning än villorna. Värdefull naturmark har också skyddats och ska ingå i det planerade Skarpnäs naturreservat. Förslaget är resultatet av en avvägning mellan olika enskilda och allmänna intressen. En bedömning av riksintressena berörs under rubrikerna "kulturmiljö och landskapsbild" och "naturmiljö" i den samlade bedömningen i MBK:n.

Skarpnäs naturreservat/Ingrepp i Nacka-Värmdökilen, försämrade upplevelsevärden
Föreslagen bebyggelse och Skarpövägens breddning innebär ett ingrepp i naturen och kan komma att öka buller- och ljusstörningar i naturområdet. Samtidigt bidrar förslaget till att Skarpövägen blir mer trafiksäker och kan upplevas tryggare än idag, vilket bidrar till att det blivande naturreservatet blir mer tillgängligt. Kommunens inriktning är att naturreservatet ska fastställas samtidigt som detaljplanen.

Påverkan på Nacka-Värmdökilen har i detaljplanens MKB bedömts som ringa. Kilens bredd kommer att uppgå till minst 500 m, vilket Regionplanekontoret bedömt vara en minimibredd inom de gröna kilarna ("Grönstruktur och landskap i regional utvecklingsplanering" utgiven 2008 av Regionplane- och trafikkontoret.)

Trafik och tillgänglighet

En förutsättning för planarbetet har varit att området ska försörjas med kollektivtrafik. SL har bedömt att det är möjligt att trafikera området med en bussförbindelse om antalet bostäder uppgår till minst 300, vilket planförslaget möjliggör. SL bedömer dock att det inte är rimligt att få en tätare trafikering än halvtimmestrafik. Busshållplatsens lokalisering på krönet är nödvändig, eftersom backen ned till kajen är för brant för att en buss enkelt ska kunna trafikera den. Detaljplanen möjliggör för en gemensam hiss i kajhusen, som underlättar tillgängligheten mellan kaj och planens högre belägna delar.

Planförslaget leder sannolikt till fler fordonsrörelser. Sett ur ett regionalt perspektiv är biltrafikökningen till följd av detaljplanen marginell.

Ny Skurubro kan vara färdig tidigast under 2016. Trafikverket och kommunen har, 2008-01-14, tecknat en avsiktsförklaring om åtgärder vid Skurubrons påfarter och ny bro.

Hållbar utveckling

Planenheten tar till sig synpunkten och ser över hur en detaljplans bidrag till en hållbar samhällsutveckling kan beskrivas mer utförligt i planhandlingar.

Övriga frågor i MKB

Lokaliseringsprövningen har gjorts i Nacka kommuns översiktsplan. Bedömningen grundar sig bland annat på att marken är ianspråktagen av tidigare verksamheter och kommunens intresse att möjliggöra för bostäder.

Hamnresursen

Hamnen ska rustas upp för att kunna användas för fritidsbåtar och eventuellt reguljärtrafik. Att möjliggöra för en hamn för varutransporter i detta läge är inte aktuellt i aktuell detaljplan.

10. **HSB Stockholm, distrikt Nacka Värmdö** vidhåller tidigare framförda synpunkter på detaljplanen och poängterar följande: trafikproblemen vid Skurubron måste åtgärdas innan Telegrafberget byggs ut. Även andra trafikplatser i norra Boo måste byggas om för att klara en ökad belastning och infartsparkeringen i Orminge måste byggas ut. Skarpnäs naturreservat bör inrättas innan detaljplanen antas. Kajen bör hållas bilfri. Kajhusen bör inte byggas, de förstör landskapsbilden och drar till sig biltrafik.

Planenhetens kommentar: Ny Skurubro kan vara färdig tidigast under 2016. Trafikverket och kommunen har, 2008-01-14, tecknat en avsiktsförklaring om åtgärder vid Skurubrons påfarter och ny bro. Arbetet med en detaljplan för en ny påfartsramp till Skurubron i Björknäs pågår. Byggstart för rampen kan ske tidigast under andra hälften av 2011. Skarpnäs naturreservat ska inrättas i samband med detaljplanens antagande. Biltrafik måste tillåtas på kajen för att säkra tillgänglighet för alla till bostäder och

verksamheter på kajen. Kajhusen har justerats för att vara mindre utmärkande i landskapsbilden, sedan utställning 1.

11. **Svenska turistföreningen, Stockholmskretsen** tycker det är positivt att villorna tagits ur förslaget, men är negativ till att fyrhusen och radhusen ökat i omfattning. Föreningen anser att endast marken i dalgången och vid hamnen ska utgöras av kvartersmark, resten ska vara naturmark. Således bör parhusen vid vändplatsen tas bort och skogshusen bör inte tränga upp på berget. Vidare bör fyrhusen minskas i höjd och volym. Föreningen vill se ännu ett förslag, då de tycker att kommunen gått exploatören till mötes på bekostnad av värden för natur, kultur, rekreation och friluftslivet. Föreningen hänvisar också till länsstyrelsens program "Aldrig långt till naturen" och påpekar att kommunen åtagit sig att bilda naturreservat i Orminges skogar. Föreningen tycker därför det är märkligt att kommunen minskar reservatets utbredning och att bildandet drar ut på tiden.

Planenhetens kommentar: Ytterligare ett fyrhus möjliggörs i planförslaget för att kompensera för bostäder som försvinner från kajhuset och villorna. Det tillkomna punkthuset bedöms göra mindre påverkan på landskapsbilden än kajhus och villor. Radhusen har samma volymer som i utställning 1. Det vill säga radhus i två våningar med en våning separat bostad ovanpå. Exploateringen i planförslaget berör mark som är ianspråktagen av tidigare verksamheter och mark som inte berörs av strandskydd. Området vid de så kallade skogshusen berörs inte av strandskydd och byggnader tillåts därför gå upp en bit norrut i skogsslätten. Planförslaget är resultatet av en avvägning mellan allmänna intressen, intressen för kulturmiljö, naturmiljö och enskilda intressen. I samband med planens antagande ska Skarpnäs naturreservat inrättas för att säkerställa kringliggande naturmarks bevarande och allmäntillgänglighet.

12. **Hasseludden-Lövberga-Skarpnäs Fastighetsförening** konstaterat att deras tidigare synpunkter på planförslaget i princip har tillgodosetts. Föreningen skriver att:
 - Skarpnäs naturreservat ska inrättas senast samtidigt som planen antas.
 - Det är positivt att allmänhetens tillgänglighet till vattnet förbättras
 - Dagvattnet från de hårdgjorda ytorna i planområdet får inte ledas orenat till Saltsjön. Dagvatten från Telegrafberget kommer att kanaliseras till Myrsjön, via den nyanlagda våtmarken. Det är tveksamt om den har kapacitet nog att ta hand om den ökade mängden vatten. Därför är det nödvändigt att dagvattenfrågan utreds noga innan detaljplanen antas, och att Myrsjöns våtmark beaktas.

Planenhetens kommentar: i endast en liten av planområdet i öster, Skarpnäsvägen, kommer dagvattnet att rinna mot Myrsjön. Detta dagvatten kommer renas, då det avrinner via våtmarken nära sjön.

Synpunkter från ägare till fastigheter som gränsar till planområdet (sakägare)

13. **Lantmännen fastigheter AB, ägare till fastigheterna Skarpnäs 2:4 m fl.** anser inte att man fått sina tidigare synpunkter på planförslaget tillgodosedda. Lantmännen har också ansökt om detaljplaneläggning av sina fastigheter i området, men fått avslag från kommunen. Hanteringen av naturreservatets

införande borde innebära att planområdet utvidgas för att även omfatta Lantmännens mark, för att vara förenlig med 2:a och 3:e kap PBL.

Enligt 1 kap § 5 PBL ska en intresseavvägning göras mellan enskilda och allmänna intressen. Man ställer sig frågande till om en sådan avvägning gjorts korrekt, eftersom området har utvidgats med planerad bebyggelse på kommunens mark, samtidigt som naturreservatet omöjliggör exploatering på Lantmännens mark. Lantmännen anser att planområdet ska avgränsas utifrån vad som är mest lämpligt ur planeringssynpunkt och därmed innefatta Lantmännens fastigheter istället för del av kommunens.

Lantmännen anser att planförslaget bör omarbetas så att Skarpnäs 2:4 ingår i planområdet. På Lantmännens fastigheter skulle då föreslås bostäder söder om Skarpövägen i höjd med skogshuset. De skulle kunna kompensera för föreslagen bebyggelse i delar av planområdet där förslaget idag utgör en stor påverkan på riksintressena. Bebyggelse på båda sidor av vägen vore också positivt för miljön i området. Fler bostäder i området skulle ge underlag för en F-5-skola, livsmedelsaffär och tätare kollektivtrafik.

Planenhetens kommentar: Kommunen har beslutat att naturmark söder om Skarpövägen inte ska exploateras, utan ingå i det blivande Skarpnäs naturreservat. Naturmarken ingår i utredningen för Skarpnäs naturreservat som togs fram till KS 1990 och är fortfarande aktuellt för detta ändamål. Det bedöms inte finnas behov av en F-5-skola i området.

Synpunkter från ägare till fastigheter utanför planområdet

14. **Hasseludden 1:21** (Magnus Syrén) kräver att kommunen omarbetar planen för att den inte ska strida mot riksintressen och strandskydd. Detta ska ske genom följande:
- Endast mark som är ianspråktagen av cisterner ska bebyggas
 - Bostadsbebyggelsen förläggs till andra mindre känsliga delar av kommunen
 - Båthuset på piren placeras på kajen
 - Byggnadernas gestaltning anpassas mer till innerskärgårdsmiljön

Strandskydd

Strandskyddet ska respekteras, utbyggnaden av piren och dess båthus, samt kajen ska uteslutas, det östra av kajhusen och bebyggelsen på berget ovanför restaurangen ska tas bort ur förslaget. Bebyggelse bör endast tillåtas på mark som idag är ianspråktagen med cisterner, byggnader på andra ställen inom strandskyddsområde kan inte motiveras eftersom förslaget inte innebär tätortsutveckling. Utökningen av småbåtshamnen innebär att in- och utfart till hamnen går via strandskyddsområde i vatten, vilket inte borde vara förenligt med strandskyddets syften.

Landskapsbild

Piren, kajen och kajhusen kommer också att inverka negativt på landskapsbilden och störa utsikten från Hasseludden 1:21. Ökad båttrafik leder till erosion och träden längs stranden kommer att dö, vilket ytterligare leder till försämrad utsikt från fastigheten.

Fisk- och fågelliv

MKB bör hantera frågan om hur planförslaget kommer påverka fisk- och fågellivet.

Riksintressen

Planhandlingarna belyser bara planområdet, inte dess förhållande till omgivningen. Hela kustlinjen från Hasseluddens brygga till Telegrafberget är känslig och ska skyddas, Telegrafbergets bebyggelse bör därför vara småskalig, liksom övrig bebyggelse längs sträckan. Kommunen ser inte till att riksintressena tas tillvara i planförslaget, vilket den ska enligt Miljöbalken. Föreslagen bebyggelse är allt för storskalig. Endast tidigare ianspråktagen mark får bebyggas för att planförslaget ska vara förenligt med strandskyddet och riksintressen. SL:s krav på minst 300 bostäder är inte ett tillräckligt skäl för att göra avsteg från miljöbalkens krav.

Naturreseptatet

Det är viktigt att Skarpnäs naturreseptatet inrättas eftersom området har stora naturvärdena och en viktig funktion i Nacka-Värmdökilen. Reseptatet borde inrättas innan detaljplanen för Telegrafberget togs fram.

15. **Hasseludden 1:35** (Fredrik Lomnäs och Magnus Gustafsson) har samma synpunkter som Hasseludden 1:21, se ovan.
16. **Hasseludden 1:16 och 1:19** (Gunilla Ekström, Carl-Fredrik Ekström och Emelie Eriksson) är de privata fastigheter som ligger närmast Telegrafberget österut. Fastighetsägarna anser att de bör betraktas som sakägare till detaljplanen eftersom planen påverkar utsikten och fler människor kommer att röra sig på deras fastigheter när områdets befolkning ökar. Naturreseptatet måste avgränsas från de egna fastigheterna för att förhindra att människor beträder fastigheterna Hasseludden 1:16 och 1:19. De anser att de negativa konsekvenserna av bebyggelsen inte utretts tillräckligt i planbeskrivningen och att fyrhusens höjd måste sänkas så att de inte överstiger befintliga cisterners höjd. Utöver detta har fastighetsägarna till Hasseludden 1:16 och 1:19 samma synpunkter som Hasseludden 1:21, se ovan.

Planenhetens kommentar: Synpunkter från ägarna till fastigheterna Hasseludden 1:21, Hasseludden 1:35 och Hasseludden 1:16 och 1:19 bemöts gemensamt nedan:

Strandskydd, riksintressen och landskapsbild

Planförslaget har justerats sedan utställning 1, småbåtshamnen ligger nu endast innanför den befintliga piren och området som tidigare medgav villabebyggelse har minskats och gatan kantas nu av radhus. Dessa justeringar har gjorts för att planen ska göra mindre påverkan på riksintresset, landskapsbild och stämma bättre överens med strandskyddets syften. Mark som anses vara ianspråktagen föreslås för bebyggelse i planförslaget, alltså mark som är bebyggd med cisterner, rörledningar eller är inhägnad. Detta är också nödvändigt för att möjliggöra för 300 bostäder, vilket är en förutsättning för att området försörjs med kollektivtrafik. Värdefull naturmark har också skyddats och ska ingå i det planerade Skarpnäs naturreseptatet. Förslaget är resultatet av en avvägning mellan olika enskilda och allmänna intressen

Den ökade båttrafik som detaljplanen medför bedöms inte påverka erosionen längs stranden utanför planområdet i någon stor omfattning.

Fisk- och fågelliv

Planenheten bedömer inte att detaljplanen kommer att utgöra någon större påverkan på fisk- och fågellivet i närområdet.

Naturreseptatet

Kommunens inriktning är att naturreseptatet ska fastställas samtidigt som detaljplanen.

Sakägarskap

Planenheten anser inte att ägarna till Hasseludden 1:16 och 1:19 räknas som sakägare till detaljplanen, eftersom fastigheterna inte gränsar till planområdet. Ungefär 150 meter naturmark skiljer fastigheten och planområdet åt.

17. **Hasseludden 1:74, Hamndalsvägen 14** (Nils och Helene Vinge) ligger ett par hundra meter öster om Telegrafberget och ägarna anser att man kommer påverkas mycket av planen.
 - Ny bebyggelse i området bör på ett bättre sätt ta tillvara områdets möjligheter och vara tidlös. Kajhusen är för stora och höga. De borde istället utformas som terrasshus och klättra upp för berget bakom. Båthuset på piren bör utformas så att det knyter an till den traditionella skärgårdsarkitekturen.
 - Kajen blir för dominerande och kommer utgöra en för stor kontrast till strandlinjen, den bör utformas mer småskaligt och planteras med träd.
 - Ökad båttrafik till och från planområdet kommer leda till ökade svallvågor och ökad erosion. Fastighetsägarna kräver att erosionsskyddet förbättras längs med hela strandlinjen, längs fastigheterna öster om Telegrafberget.
 - SL:s krav på minst 300 bostäder för att trafikera området är inte skäl nog att exploatera området så hårt.
 - Området bör inte byggas ut innan trafikproblemen vid Skurubron är lösta.
 - Har införandet av naturreseptatet inväntat planarbetet? Skarpövägen skär genom resevatet.
 - Djurlivet i vattnet intill Telegrafberget är inte artfattigt som MKB:n skriver. Fastighetsägarna har sett ett rikt fisk- och fågelliv.

18. **Hasseludden 5:1, Hasseluddsvägen 194** delar synpunkterna som framförts av ägarna till Hasseludden 1:21, ovan.

Planenhetens kommentar: synpunkter från ägarna till fastigheterna Hasseludden 1:74 och 5:1 bemöts nedan:

- Planenheten inser att Hasseludden 1:74 och 5:1 kommer att påverkas av planförslaget. Antalet bostäder i Telegrafberget kommer att öka till 300 från endast ett fåtal idag, vilket förmodas leda till att fler rör sig i naturområdet som skiljer Telegrafberget och Hasseludden åt. Planenheten anser dock inte att denna påverkan är större än vad som får tålas.
- Kajhusen placeras mot en hög skogsbevuxen bergvägg och området anses därför tåla kajhusens höjd.
- I gestaltningsprogrammet som hör till detaljplanen föreskrivs en modern arkitektur med material som minner om den tidigare industriverksamheten. Denna gestaltning

anses stämma bättre överens med den storskaliga bebyggelse som medges i planförslaget.

- Karaktären av industrikaj ska bevaras i planområdet. Trädplanteringar på kajen är inte aktuellt, den ska dock möbleras och utformas på ett sådant sätt att den är inbjudande att vistas på.
- Båttrafiken till och från planområdet bedöms inte öka så mycket att den påverkar erosionen längs strandlinjen utanför planområdet. Erosionsskydd längs stranden norr om planområdet omfattas inte i denna detaljplan.
- Att möjliggöra för busstrafik har varit en förutsättning för att föreslå bostäder i Telegrafberget.
- Ny Skurubro kan vara färdig tidigast under 2016. Trafikverket och kommunen har, 2008-01-14, tecknat en avsiktsförklaring om åtgärder vid Skurubrons påfarter och ny bro.
- Kommunens inriktning har varit att inrättandet av Skarpnäs naturreservat ska samordnas med detaljplanen för Telegrafberget.
- Skarpövägen skär genom det tänkta reservatet, men den kommer också att rustas upp och byggas ut med gång- och cykelbana för att bli en mer trafiksäker och trygg. Detta kan också innebära en förbättring för besökare till reservatet.
- Planenheten noterar fastighetsägarnas syn på djurlivet, men bedömer inte att planförslaget kommer att utgöra en stor påverkan på detta.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Linnéa Olofsson
Planarkitekt