

## PLANBESKRIVNING

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

Upprättad på planenheten i april 2008

#### HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltungsprogram
- Illustrationsplan
- Analys av påseglingsrisk. ("Påseglingsrisk för planerade byggnader och anläggningar vid Telegrafberget – Riskanalys med simulering")

#### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Till grund för detaljplaneringen finns ett av kommunstyrelsen i januari 2007 godkänt program för Telegrafberget. Kommunstyrelsen beslutade den 4 juni 2007, § 149 att godkänna startpromemoria för detaljplan samt att möjligheten till ett gruppboende för funktionshindrade i området skulle utredas.

Telegrafberget ligger i den stora förkastningsbranten i inseglingleden till Stockholm och området sluttar dramatiskt mot Saltsjön i nordväst. Landskapet domineras av kala bergshällar och barrskog. Området har använts för deponering och omlastning av oljeprodukter. Kvar från den verksamheten finns ett antal cisterner, rörledningar som går genom området, ett bergrum med ingång från kajen samt två tegelbyggnader vid kajen och två före detta tjänstebostäder på berget. Det finns även ett antal terrasser som använts för torkning av nytillverkade fotogenfat. Intill Skarpövägen finns en plats som användes för omlastning av oljeprodukter. På platsen finns idag en lagerbyggnad.

## PLANBESKRIVNING

---

Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för en utbyggnad av bostäder och verksamheter på den gamla industrimarken och i delar av naturmarken samt att möjliggöra en utökning av småbåtshamnen. Bebyggelsen ska placeras så att allmänhetens tillgänglighet till intressanta målpunkter som utsiktsplatser och strandlinjen, behålls och förbättras. Byggnader ska terränganpassas och utformas så att Telegrafbergets siluett bevaras. En utgångspunkt för placeringen av bebyggelsen i Telegrafberget ska vara att så mycket som möjligt av värdefull naturmark och vegetation bevaras.

Flerbostadshus föreslås ersätta de cisterner som finns på platsen idag. Skala, material och färgsättning hos dessa byggnader ska påminna om den tidigare verksamheten. Tre radhuslängor föreslås trappa upp för berget öster om kajen. Norr och öster om dessa föreslås en gata kantad av villor. Villornas exponering mot Halvkakssundet ska begränsas med hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården. Markbostädernas tomtmark ska begränsas med syftet att i så hög grad som möjligt bevara naturmark och vegetation.

Vattenområdet intill kajen föreslås användas som hamn för fritidsbåtar. Kajen ska ha ett allmänt gångstråk som fortsätter mot nordost som ett strandnära promenadstråk.

Vid omlastningsplatsen möjliggörs för flerbostadshus med förskola i bottenvåningen, samt bussvändslinga och parkeringsplatser för såväl skola och bostäder som för det föreslagna Skarpnäs naturreservat. Skarpövägen ska försees med en gång- och cykelbana mellan Kummelbergets industriområde och Telegrafberget. Längs Skarpövägens brantare del, ned till kajplanet föreslås en gångbana.

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser om krav på miljöbedömningar i plan- och bygglagen och i miljöbalken med anledning av detaljplaner och program (EG-direktiv 2001/42 EG). Mot denna bakgrund har en behovsbedömning utförts. Kommunen har bedömt att planförslaget kan medföra betydande miljöpåverkan, därför har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram.

## PLANDATA

### Läge

Planområdet är beläget vid Halvkakssundet i norra Boo. Det omfattar huvudsakligen Telegrafberget Fastighets AB:s fastighet och Skarpövägen fram till Kummelbergets industriområde.

### Areal

Planområdet omfattar cirka 8,5 hektar landområde och cirka 4,5 hektar vattenområde.

### **Markägförhållanden**

Telegrafberget Fastighets AB äger större delen av planområdet. Skarpövägen ägs huvudsakligen av samfälligheten Skarpnäs S:1. Delen av Skarpövägen längst i väster ägs av Fastighets AB Kungsholmsgatan 160. Nacka Kommun äger en del av planområdet vid omlastningsplatsen.

## **INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL**

### **Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken**

Telegrafberget berörs av riksintresse för kulturmiljövården, kust och skärgård samt riksintresse för farled.

#### *Riksintresse för kulturmiljövården*

Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken. *Motivering* till riksintresset är: ”Farledsmiljö utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm, som speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativliv, som speglar levnadsbetingelserna för innerskärgårdens befolkning alltsedan medeltiden och som speglar Stockholms utbyggnad mot öster. Här kan levnadsförhållanden för olika sociala skikt utläsas, liksom utvecklingen inom transportteknik och arkitektur.”

*Uttryck* för riksintresset är bland annat: ”Skärgårdskaraktären som går ända fram till Stockholms centrala vattenrum. De i huvudsak obebyggda bergssluttningarna och den otillgängliga karaktären på farledens södra sida i kontrast till de mer låglänta landskapspartierna på farledens norra sida, dit bebyggelsen huvudsakligen lokaliserats, och den varierade landskapsbild detta skapat.”

#### *Riksintresse kust och skärgård*

Hela Nackas kust och skärgård ingår i riksintresse enligt 4 kap miljöbalken – kustområdet och skärgården. Avgränsning på fastlandet har i översiktsplanen normalt bedömts till 300 meter. Värde ligger i ”växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet”.

Området ska med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i sin helhet skyddas. Turismen och friluftslivets – särskilt det rörliga friluftslivets – intressen ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Intressena ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

---

PLANBESKRIVNING

---

*Riksintresse farled*

Riksintresse för kommunikation enligt 3 kap 8 § miljöbalken - farled för sjöfart till Stockholm, ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av riksintresset.

**Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken**

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljökvalitetsnorm överskrids.

**Mellankommunala intressen**

Planområdet är via sjöledning anslutet till Lidingö Stads vatten- och avloppssystem. Området kommer även efter en utbyggnad enligt planförslaget att VA-försörjas av Lidingö Stad. Nacka kommun kommer således inte att upprätta ett verksamhetsområde för vatten och avlopp i planområdet.

I övrigt bedöms planförslaget inte beröra några mellankommunala intressen.

**Hälsa och säkerhet**

Området kan upplevas som otryggt då det endast finns ett fåtal bostäder på Telegrafberget och det därmed saknar tillsyn dygnet runt. Kvarvarande anläggningar från oljeverksamheten (rörssystem, trasiga staket, cisterner, bergrum med mera) kan innebära säkerhetsrisker.

Alla större fartyg som trafikerar Stockholms hamn från Östersjön passerar Halvkakssundet intill Telegrafberget. I Halvkakssundet mellan Blockhusuddens fyr och Högarnsfjärden får skepp (fartyg större än 12 m längd och 4 meter bredd) framföras i högst 12 knop.

## GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

**Översiktlig planering**

I gällande översiktsplan för Nacka kommun 2002 föreslås området för bostäder.

Delar av planområdet ingår i ett föreslaget Skarpnäs naturreservat. Ett beslut om naturreservatet kommer att tas i samband med att detaljplanen för Telegrafberget antas.

**Strandskydd**

I planområdet gäller utökat strandskydd om 300 meter.

**Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

Planområdet är inte tidigare detaljplanlagt.

## PLANBESKRIVNING

---

### Program för planområdet

Ett program som ligger till grund för detaljplan för Telegrafberget godkändes av Kommunstyrelsen den 8 januari 2007, § 6. Kommunstyrelsen beslutade den 4 juni 2007, § 149 att godkänna startpromemoria för detaljplan samt att möjligheten för ett gruppboende för funktionshindrade skulle utredas.

### Inventeringar

I samband med programarbetet har en studie som belyser förslagets påverkan på strandskyddet tagits fram av Ekologigruppen AB. Rapporten utgör studier av värden och konsekvenser för rekreation och biologisk mångfald i planområdet.

### Kommunala beslut

- Startpromemoria för detaljplaneprogram godkändes av kommunstyrelsen 2004-11-29, § 188. Avtal om program- och detaljplanearbete antogs vid samma tillfälle, § 187.
- Efter programsamråd och vissa justeringar godkändes programmet av kommunstyrelsen 2007-01-08, § 6.
- Kommunstyrelsen godkände startpromemoria för detaljplan 2007-06-04 § 149.
- En diskussion har förts med enheten för planering och utveckling inom socialtjänsten samt med kommunens fastighetskontor angående planområdets förutsättningar för boende för funktionshindrade. Telegrafberget anses inte lämpligt för denna typ av boende med hänsyn till de svåra terrängförhållandena inom området samt till det relativt perifera läget i kommunen.

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### Historik och områdets nuvarande användning

Området har fått sitt namn av den optiska telegraf som fanns på bergets högsta punkt och som ingick i det optiska kommunikationsnätet längs ostkusten på 1800-talet. Vid förra sekelskiftet användes platsen som omlastningsplats för fotogen, användningen övergick sedan till omlastning för bensin. Verksamheten upphörde 1973. Till verksamheten hörde de cisterner och rörledningar som finns kvar än idag, liksom två tegelbyggnader vid kajen och två bostadshus med tjänstebostäder. Via rörledningar leddes bränslet uppför berget till omlastningsplatsen på höjden intill Skarpövägen. Här finns en mindre lagerbyggnad som inrymmer några mindre hantverksföretag. Bostadshusen är uthyrda. De två tegelbyggnaderna vid kajen inrymmer en restaurang samt lokaler för hantverk, konferenser och kontor. Öster om tegelbyggnaderna finns ett antal terrasser som i den tidigare verksamheten användes för torkning av nytillverkade fotogenfat av trä. Hamnplanen används för båtuppläggnings och reparationer av

---

PLANBESKRIVNING

---

fritidsbåtar och sommartid även för uteservering och konserter. På platsen där telegrafens stöd finns endast ett betongfundament kvar.

### **Mark och vegetation**

#### *Terrängförhållanden och vegetation*

Planområdet ligger i den stora förkastningsbranten i inseglingsleden till Stockholm och sluttar dramatiskt ned mot Halvkakssundet i nordväst. Landskapet domineras av kala bergshällar och talldominerad hållmarksskog. Endast i skrevor, dalsänkor och i dalgångar förekommer mineraljord och humus. Bergsbranterna mot kajen är delvis påverkade av den tidigare industriverksamheten och här växer endast enstaka träd. På de brantare bergspartierna är jordtäckningen tunn eller obefintlig och träden växer glest. Högre upp är bergshällarna något tätare beväxta med tallar. I dalsänkan längs vägen består vegetationen av lövträd med inslag av barrträd.

Planområdet gränsar i sydväst och nordost till av skogsstyrelsen redovisade nyckelbiotoper och består av hållmarkstallskog och gammal barrskog.

#### *Lokalklimat*

Området närmast vattnet, kajen och på höjdsplattorna närmast sundet, är vindutsatt. De förhärskande vindriktningarna är från väster eller sydost till ost. Det sjönära läget gör att klimatet har mindre dygns- och årsvariationer än normalt. Den befintliga vegetationen har stor betydelse för att dämpa blåsten i området. Ny vegetation kan ha svårt att växa i skuggiga och vindpåverkade lägen.

#### *Geologiska förutsättningar*

Marken består i huvudsak av berg i dagen. I svackor i berget finns sandig till grusig morän. Kajplan och pir är uppbyggda av fyllnadsmassor.

#### *Föroreningar i mark och vatten*

Provtagning har visat att spill av petroleumprodukter har förekommit i området men att mycket lite av dessa finns kvar. Halterna understiger riktvärden för känslig markanvändning på alla provtagningspunkter utom en. Det är den vid de övre cisternerna, där olja har påfunnits. Förhöjda halter av metall kan spåras i kajens fyllnadsmassor.

Vattenkvaliteten i Saltsjön vid norra kusten i Nacka förbättras sakta, men innehåller fortfarande mycket höga halter av näringsämnen och miljögifter. Vattenkvaliteten påverkas av avloppsvatten från reningsverk, båttrafiken, dagvattenutsläpp och av historiska utsläpp från gamla industrier

### **Befintlig bebyggelse**

Vid kajen finns två före detta fabriksbyggnader i tegel. Den ena inrymmer en restaurang, i den andra finns lokaler för hantverk och kontor. På hamnplanen finns också nyare byggnader för marin verksamhet samt fyra cisterner. I berget bakom

## PLANBESKRIVNING

---

cisternerna finns ett drygt 500 kvadratmeter stort bergrum som nås från kajen via en tunnel. På en plata ovanför hamnplanen finns ytterligare tre cisterner. Centralt i planområdet finns två bostadshus. Vid omlastningsplatsen intill Skarpövägen finns en lagerbyggnad som inrymmer mindre hantverksföretag.

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

Landskapet präglas av de i huvudsak obebyggda bergssluttningarna mot Halvkakssundet och den otillgängliga karaktären. Vyn från vattnet domineras av de kala branterna, den glesa hållmarksbarrskogen samt cisternerna och industribyggnaderna. Telegrafberget är starkt påverkat av den oljeverksamhet som funnits på platsen. Vid 40-50-metersnivån planar berget ut och skapar ett antal platåer. Här finns en del orörd natur med barrskog som utgör bergets horisontallinje.

Befintliga fabriksbyggnader, cisterner, kaj, terrasser och bostadshus har ett värde som minne av den verksamhet som funnits på platsen och för upplevelsen av området. Deras karaktär kan i fungera som resurs i utformningen av ny bebyggelse. De två tegelbyggnaderna vid kajen liksom det övre av de två bostadshusen är kulturhistoriskt intressanta och bör bevaras.

### **Service**

Inom planområdet finns ingen kommunal eller kommersiell service, förutom restaurangen vid kajen.

### **Friytor**

Inom planområdet finns idag inga offentliga ytor. En stor del av området är inhägnat med ett industristängsel. Naturområdet öster om planområdet ingår i det planerade Skarpnäs naturreservat.

### **Vattenområden**

I "Svensk lots" beskrivs att 40 000 dödsvikttons fartyg kan angöra kajen vid Telegrafberget.

Saltsjön vid norra kusten i Nacka innehåller höga halter av näringsämnen och miljögifter. Kvaliteten försämrats också av den intensiva båttrafiken, dagvattenutsläpp och utsläpp från tidigare industrier. Vattnet tar emot avloppsvatten från tre stora avloppsverk, Käppala och Henriksdal är de som ligger närmast planområdet. Inga kommunala bad finns i de inre delarna av Stockholms inlopp, på grund av föroreningarna. Sammantaget förbättras, om än sakta, kvaliteten i vattenområdet.

### **Gator och trafik**

Skarpövägen leder ner till kajplanet och ägs av en samfällighet Skarpnäs S:1. Vägen är bitvis smal och dåligt underhållen och har ingen gång- eller cykelbana. Den del av Skarpövägen som leder ned till kajen är mycket brant, med en lutning på upp till 1:6.

---

PLANBESKRIVNING

---

Detta medför problem för skötsel och användning, särskilt vintertid. På kajplanet finns ett antal parkeringsplatser för de verksamheter som finns där.

Området trafikeras inte av kollektivtrafik. En busslinje trafikerar Kummelbergets industriområde, cirka 900 meter från planområdet, i högtrafik. Vid kajen finns angoringsplats för skärgårdstrafiken.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp*

Området försörjs med enskilda vatten- och avloppsledningar som via sjöledning är anslutna till Käppala i Lidingö Stad, på andra sidan av Halvkakssundet.

#### *El*

El- och telenätet är utbyggt till de bostäder och verksamheter som finns idag.

## **PLANFÖRSLAGET**

### **Allmänt**

Planområdet planeras för cirka 190 bostäder i flerbostadshus, radhus och villor. Sammantaget beräknas det i planområdet finnas cirka 6 000 kvadratmeter lokaler för kommersiell verksamhet, för att ge utvecklingsmöjlighet för den verksamhet som finns idag samt möjliggöra för ytterligare verksamheter. Dessutom planeras för en förskola med tre avdelningar.

På de platser där cisternerna står föreslås flerbostadshus. På kajen föreslås tre lamellhus ersätta cisternerna. De två nedersta våningarna utgörs av parkering, kontor och annan verksamhet och våning tre till nio innehåller bostäder. På bergsplatån där tre cisterner står idag föreslås fyra punkthus. Deras höjd ska i huvudsak inte överstiga cisternernas höjd. Öster om de befintliga tegelhusen på kajen föreslås tre radhuslängor.

På bergsplatåerna nedanför bergskränet föreslås friliggande villor. Villorna föreslås grundläggas på plintar i den bevarade terrängen för att minimera ingreppet i naturen. Värdefulla träd och uttrycksfulla hällar ska sparas där så är möjligt. Det är viktigt att villornas exponering mot Halvkakssundet begränsas, deras höjd ska därför inte överstiga trädtopparna, de ska ha dova färger och den privata tomtmarken för villorna på den västra sidan av vägen begränsas. För att begränsa exponeringen mot vattnet ska också träd sparas i så stor utsträckning som möjligt.

Vid den tidigare omlastningsplatsen i öster föreslås två flerbostadshus där den gemensamma bottenvåningen kan inrymma en förskola. Öster om byggnaderna planeras en parkeringsplats för förskola och bostäder samt för infartsparkering till bussen och besökare till naturreservatet.



---

PLANBESKRIVNING

---

De två befintliga tegelhusen på kajen planeras även fortsättningsvis innehålla kommersiell verksamhet. På kajen föreslås en ny byggnad innehållande en restaurang samt en lång innehållande båthus och kontor. En småbåtshamn med sammantaget cirka 140 båtplatser föreslås.

### **Mark och vegetation**

#### *Skydd för vegetation*

Området strax nordväst om de föreslagna villorna planeras som naturmark. På tomtmarken mellan villorna är intentionen att träd med en stamdiameter över 15 centimeter ska bevaras. Detsamma gäller för området nedanför platån med de föreslagna punkthusen.

#### *Lokalklimat*

En bedömning av klimatförhållandena i planområdet har genomförts av SMHI. I utredningen konstateras att hamnen ligger öppen för vindar från 180°-sektorn sydväst-nordost. De förhärskande vindarna kommer från väster, varifrån vinden får fritt spelrum i flera kilometer över Lilla Värtan och har hög fart när den når hamnen i planområdet. Hamnen är dock skyddad från vindar från sydost-syd.

De planerade radhusen skyddas från vinden av omgivande vegetationen och topografi. Vid regn rinner vattnet ner från höjden och ansamlas i den lägre terrängen. Vid snöfall finns risk att snön samlas i dalgången i lä bakom höjderna i norr.

De föreslagna norra husen på höjden kommer att utsättas för vindar från vattnet. Vindhastigheten ökar på höjden jämfört med på plan mark. Vid vindar från väst, nordväst och norr kan hårda vindar uppstå mellan husen och vid husknutarna.

#### *Geotekniska förhållanden*

Marken i planområdet består huvudsakligen av berg i dagen. Risker för sättningar i grundläggning av byggnader bedöms inte förekomma.

Kajen och piren består av fyllningsmassor. Kajkonstruktionen ska utredas ytterligare.

#### *Föroreningar i mark och vatten*

Markområdet kommer att saneras i samråd med tillsynsmyndigheten med utgångspunkt från naturvårdsverkets riktlinjer. Ytterligare markprovtagningar bör genomföras efter rivning av cisterner och byggnader vid omlastningsplatsen.

En båtbottentvätt planeras intill småbåtshamnen för att minska användning av båtbottnfärger och urlakning av sådana.

#### *Radon*

Området är klassat som normalriskområde för radon.

---

PLANBESKRIVNING

---

## Tillkommande bebyggelse

### *Kajen*

En marina med plats för 138 båtplatser planeras, där 114 båtplatser förläggs vid kajens norra sida och 24 vid kajens södra del. I den norra delen av marinan planeras också en båthuslänga i två plan med plats för åtta båtar samt kontor. En parkeringsplats med plats för cirka 60 bilar föreslås också på kajen. Parkeringen ska vara till för marinan och övriga verksamheter på kajen.

På kajen föreslås även en restaurangbyggnad om högst 280 kvadratmeter i ett plan.

På kajplanet där de fyra cisternerna står idag föreslås tre stycken lamellhus i nio våningar med cirka 85 lägenheter. De två nedersta våningarna, som är gemensamma för byggnaderna, föreslås innehålla lokaler för icke störande verksamheter, kontor samt garage för boende och viss båtförvaring. Husen placeras med ett avstånd från berget för att möjliggöra ljusinsläpp till gården som ligger i höjd med plan tre, på en överdäckning på husens södra sida. Husen ska ha en dov färg för att inte visuellt avvika för mycket från de mörka bergssluttningarna. En gångbro föreslås på kvartersmark från platån där punkthus planeras, till kajhusens tak och en hiss som leder ned till kajplanet i ett av trapphusen i kajhusen.

Nordost om kajhusen där rester finns från ett uthus, föreslås en villa för hamnkontor och bostad för "hamnvakten".

### *Punkthus på platån – fyrhus*

På den första höjdplatån över kajen där tre cisterner står idag föreslås fyra punkthus i fyra till fem våningar med totalt cirka 36 lägenheter. Husen angörs via en skaftgata från Skarpövägen. Parkering för boende föreslås i ett garage under husen med infart från Skarpövägen intill det södra av de fyra husen. Husens fasader ska vara slutna på sidorna och öppna mot vattnet för att koncentrera exponeringen mot Halvkakssundet. De föreslagna husen benämns fyrhus, då deras öppna fasader mot vattnet som lyser i olika riktningar kan påminna om lyset från en fyr. I färg och material föreslås de anknyta till cisternerna. Byggnaderna omringar en gemensam gård med plats för lek och rekreation.

### *Radhus*

Tvårs över dalsänkan öster om de två tegelhusen på kajplanet, föreslås radhus i tre längor. Radhusen har entréer mot gatan och terrasser mot sjösidan. Från skaftgatan leder bilramper till garage under husens terrasser. 17 lägenheter föreslås i radhusen.

### *Villor*

På bergsplatån nedanför bergskränet föreslås 29 villor. För att undvika sprängningar och andra ingrepp i naturen ska de stå på plintar med en högsta plinthöjd på två meter. Villorna får två bilplatser per hus och entréer i gatuplan. Där husen mot

---

PLANBESKRIVNING

---

sjösidan ligger i sluttning, leder en spång från gatan till entréerna. Villorna på den östra sidan av gatan föreslås däremot få små trädgårdar. En mur ska markera gränsen mellan tomtmark och naturmarken öster om villorna. Trädgårdarna gränsar mot berget och ska tydligt avgränsas med hjälp av murar. Villorna mot sjösidan längs gatans västra sida föreslås i tre våningar för att minimera plinthöjden. Övriga villor föreslås i två våningar.

Det är viktigt att villornas exponering mot Halvkakssundet begränsas. Deras höjd bör inte överstiga trädkropparna och husen ska ha dova färger. De nordligaste villornas tomtmark begränsas mot sjösidan för att bevara så mycket som möjligt av naturmarken mot Halvkakssundet. Träd med en stamdiameter över 15 centimeter ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

#### *Skogshus*

Vid omlastningsplatsen föreslås två bostadshus i fyra våningar med totalt 18 lägenheter. Den nedersta våningen är gemensam för de två husen och innehåller en förskola.

### **Kulturmiljö och landskapsbild**

#### *Landskapsbild*

Den föreslagna bebyggelsen i Telegrafberget kommer att påverka landskapsbilden från Halvkakssundet och Lidingö på andra sidan vattnet. Flerbostadshuset föreslås i huvudsak på mark som redan är bebyggd med ett antal stora cisterner. Villor och radhus föreslås på mark som idag är obebyggd och som delvis är inhägnat. Området som föreslås för bebyggelse i planen är koncentrerat till en kil som vidgar sig mot sundet. Det är av stor vikt att vegetationen i naturområdet mellan villabebyggelsen och kajhusen i planområdets norra del bevaras för att villornas exponering mot sundet mildras. I planförslaget föreskrivs att detta område bevaras som naturmark.

#### *Kulturhistoriskt intressant bebyggelse*

De befintliga tegelbyggnaderna på kajen bevaras liksom det övre av de två bostadshusen.

För att Skarpövägen ned till kajplanet inte ska bli för brant behöver platsen för de sensatta terrasserna tas i anspråk för vägen.

---

PLANBESKRIVNING

---

## Service

### *Skola*

I de så kallade skogshusen i planområdets östra del planeras innehålla förskola i bottenvåningen. Tre avdelningar med plats för cirka 55 barn föreslås för att täcka behovet i området.

### *Kommersiell service*

De befintliga byggnaderna på kajplanet kommer fortsättningsvis att inrymma lokaler för kontor och andra icke störande verksamheter. I det nya kajhuset planeras de två nedersta våningsplanen innehålla lokaler för kontor och andra kommersiella verksamheter. En ny restaurangbyggnad planeras på kajen.

## Friytor

### *Lek och rekreation*

Lekplatser på kvartersmark placeras i anknytning till bostäderna. För bostäderna i kajhusen ordnas lekplats på delar av gården som har tillräckliga ljusförhållanden. För fyrhusen ordnas lekplats på den gemensamma gården. Radhusen får tillgång till lekplats vid den mittersta längans norra gavel. I anslutning till förskolan ordnas en lekplats för förskolan. Här föreslås också en större lekplats för boende i planområdet, med plats för bollek. En allmän lekplats föreslås vid en utsiktspunkt på villagatans västra sida. På grund av topografin kan skyddsåtgärder för att minimera fallrisker behövas vid lekplatsen. Längs kajen anläggs ett allmänt promenadstråk.

### *Naturområden*

Planområdet gränsar till det blivande Skarpnäs naturreservat. Reservatet och dess avgränsning kommer att fastslås i samband med att planen antas. Befintliga och nya stigar i det blivande reservatet föreslås att knytas samman med villagatan inom planområdet. På den högsta bergsplatan vid en utsiktsplats ovan villorna, föreslås att telegrafan återuppförs. Detta område föreslås ingå i naturreservatet.

### *Offentliga platser*

De offentliga rummen i planområdet utgörs av naturområde och utsiktsplats, gångstråk, gator och en parkeringsplats för reservatet.

## Vattenområden

En marina med betongponton föreslås vid kajen. Marinan har plats för cirka 140 småbåtar. Ett befintligt bergrum som nås från kajen via de planerade kajhusen kan utnyttjas för båtförvaring. Här finns plats för cirka 45 båtar med upp till sju meters längd.

## Påseglingsrisk

Halvkakssundet utgör en del av den tätt trafikerade farleden in till Stockholms hamn. Risker för påsegling från passerande fartyg som kommer ur kurs har utretts. Utredningen presenteras i rapporten "Påseglingsrisk för planerade byggnader och

---

PLANBESKRIVNING

---

anläggningar vid Telegrafberget – Riskanalys med simulering”, vilken bifogas planhandlingarna. Riskanalysen ska kompletteras avseende påseglingensrisken för restaurangbyggnaden och enbostadshuset på kajplanet.

### **Gator och trafik**

#### *Skarpövägen*

På Skarpövägens södra sida föreslås en gång- och cykelbana från Kummelbergets industriområde fram till den föreslagna villagatan. Längs resterande del av Skarpövägen ner till kajen föreslås en gångbana.

#### *Lokalgator*

Villagatan föreslås vara allmän och angöringsgatan till punkthusen på platån föreslås vara en gemensamhetsanläggning.

#### *Gångvägar*

Ett allmänt gångstråk föreslås anläggas på kajen.

#### *Parkering, angöring*

Intill skogshusen planeras en parkering med cirka 70 platser. En del av parkeringen ska täcka parkeringsbehovet för boende i skogshusen och förskolan. En del ska vara till för besökare till naturreservatet samt fungera som infartsparkering för kollektivtrafikresenärer.

#### *Kollektivtrafik*

Samtal har förts med Stockholms lokaltrafik, SL om att befintlig busslinje 444 som trafikerar Kummelbergets industriområde, ska förlängas och även försörja Telegrafberget. Intill skogshusen möjliggörs för en busshållplats, vändslinga och uppehållsyta för buss.

#### *Vattentrafik*

Den föreslagna småbåtshamnen kommer att öka båttrafiken vid Telegrafberget. Möjlighet ska finnas att angöra kajen med kollektiv och reguljär båttrafik.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp*

Vatten- och avloppsledningar kommer även fortsättningsvis att anslutas till spill- och dricksvattennätet i Lidingö Stad.

#### *Dagvatten*

Dagvattnet i planområdet skall i så stor utsträckning som möjligt omhändertas lokalt inom respektive tomt. Resterande dagvatten kommer att ledas till Halvkakssundet.

---

PLANBESKRIVNING

---

*Värme*

Uppvärmning planeras att ske med vattenvärmepump vilken beräknas täcka 95 % av behovet i planområdet. Resterande 5 % kan täckas med elvärme och solceller på bland annat båthusen. Cirka 15 000 m<sup>2</sup> solceller beräknas behövas.

*El*

Boo Energi ansvarar för områdets elförsörjning. Två transformatorstationer planeras i ett utrymme under Skarpövägen centralt i området.

*Avfall*

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

En återvinningsstation med möjlighet till källsortering av hushållsavfall, returpapper och förpackningar som omfattas av producentansvar föreslås på parkeringen intill bussvändslingan.

På kajen och intill radhusen möjliggörs för mindre byggnader för avfallshantering.

**Upphävande av strandskydd**

Strandskyddet föreslås att upphävas på kvartersmark. Motivet är att de planerade byggnaderna i huvudsak placeras på mark som sedan lång tid tillbaka använts för industri, bebyggelse och anläggningar. Större delen av området som föreslås för bebyggelse är inhägnat. Detaljplanen säkerställer allmänhetens tillträde till vattenlinjen genom att Skarpövägen görs allmän och en allmän gångväg leder längs hela kajen. Upphävande av strandskydd kommer att begäras hos länsstyrelsen.

Till grund för upphävande av strandskydd finns en rapport som är framtagen av Ekologigruppen på uppdrag av exploitören. Rapporten belyser planförslagets påverkan på strandskyddet. En kort sammanfattning av rapporten redovisas nedan:

Bebyggelsen föreslås i huvudsak på mark som är ianspråktagen eller instängslad. En del av villorna föreslås dock på naturmark. Planförslaget möjliggör rekreationsstråk på mark som idag är ianspråktagen eller instängslad. Värdefulla utsiktsplatser bevaras och tillgängligheten till dessa förbättras via stigar eller allmänna gator. Allmänna platser ska utformas så att de tydligt upplevs som offentliga och gränser mellan privata tomter och naturmark ska tydligt markeras. En allmän gata och gångväg till kajplanet som fortsätter norrut förbi kajen gör stranden allmäntillgänglig i området. Planförslaget kan på så sätt göra att upplevelsevärden med vattenkontakt utvecklas.

Vegetationen i planområdet utgörs av glest växande tallar, ett mindre bestånd inom planområdet är av lokal betydelse för biologisk mångfald. Bebyggelse som föreslås på mark som inte är ianspråktagen medför att en del tallar inom ett lokalt värdefullt

## PLANBESKRIVNING

---

bestånd hällmarkstallskog behöver avverkas. Några skyddsvärda arter väntas inte påverkas av det.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Huvudmannaskap

Nacka kommun ska vara huvudman för allmän plats.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år, räknat från det datum då detaljplanen vinner laga kraft.

### Exploateringsavtal

Avtal mellan exploatören och Nacka kommun ska träffas innan detaljplanen antas. Avtalet ska reglera ansvar för planens genomförande och ansvar för kostnader.

### Tidsplan

- Samråd 2:a kv 2008
- Utställning 3-4:e kv 2008
- Antagande 1:a kv 2009
- Under förutsättning att planen inte överklagas kan den vinna laga kraft i början av 2009
- Sanering och byggstart kan ske 2009 och inflyttning tidigast 2011.

## MEDVERKANDE

### Medverkande

Planarbetet har bedrivits av en arbetsgrupp bestående av kommunala tjänstemän där företrädare för exploatören och dennes konsulter har deltagit.

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Linnéa Olofsson  
Planarkitekt