

PLANBESKRIVNING

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

Upprättad på planenheten i april 2008, reviderad i augusti 2009

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltningprogram
- Illustrationsplan

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.

Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för en utbyggnad av cirka 300 bostäder och totalt 5000 kvadratmeter verksamheter på den gamla industrimarken och i delar av naturmarken samt att möjliggöra en utökning av småbåtshamnen.

PLANBESKRIVNING

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 bostadslängor 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. Längs hela kajen skall finnas en allmän gata som övergår i naturmark innan den möter det stora naturområdet nordost om planområdet.

Vid omlastningsplatsen i planområdets östra del möjliggörs för flerbostadshus med förskola i bottenvåningen, samt bussvändslinga och parkeringsplatser för såväl skola och bostäder som för det föreslagna Skarpnäs naturreservat som gränsar till planområdet. 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 9 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 bergsslutningarna 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.

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.

PLANBESKRIVNING

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 (rörsystem, trasiga staket, cisterner, bergrum med mera) kan innebära säkerhetsrisker.

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

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktlig planering

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

Delar av planområdet ingår i det föreslagna Skarpnäs naturreservat. Arbetet med naturreservatet ska samordnas med detaljplanen för Telegrafberget.

Strandskydd

I planområdet gäller utökat strandskydd om 300 meter på land och 100 meter i vattnet.

Detaljplaner

Planområdet är inte tidigare detaljplanelagt.

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 gruppbouende 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

PLANBESKRIVNING

och konsekvenser för rekreation och biologisk mångfald i planområdet. En kompletterande inventering har utförts för den östra delen av området i samband med detaljplaneområdets utvidgning efter samrådsskedet.

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.
- I kommunstyrelsens arbetsutskotts yttrande under samrådet för detaljplaneförslaget beslutades att ”man i det fortsatta planarbetet ska tillse att området har tillgång till erforderlig kollektivtrafik den dagen bebyggelsen står färdig. För att uppnå detta kan exploateringsområdet/-graden komma att behöva utvidgas”.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Områdets tidigare 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 idag, liksom två tegelbyggnader vid kajen och två bostadshus med tjänstebostäder. Via rörledningar leddes bränslet uppför berget till omlastningsplatsen på höjden intill Skarpövägen. I berget bakom cisternerna finns ett drygt 500 kvadratmeter stort bergrum som nås från kajen via en tunnel. Öster om tegelbyggnaderna finns ett antal terrasser som i den tidigare verksamheten användes för torkning av nytillverkade fotogenfat av trä.

Befintlig bebyggelse och användning

På platsen där telegrafen stod finns endast ett betongfundament kvar. Cisternerna finns däremot kvar och utgör det tydligaste minnet från tidigare verksamhet. De två fabriksbyggnaderna i tegel på kajen inrymmer idag en restaurang respektive lokaler för hantverk, konferenser och kontor. På hamnplanet finns också nyare byggnader

PLANBESKRIVNING

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

Mark och vegetation

Terrängförhållanden och vegetation

Planområdet ligger i den stora förkastningsbranten i inseglingleden 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 jordtäcket tunt eller obefintligt och träden växer glest. Högre upp är bergshällarna något tätare beväxta med tallar. I dalsänkan längs vägen består vegetationen av lövträd med inslag av barrträd.

Träden inom planområdet är i stor utsträckning yngre än de i den omgivande hållmarkstallskogen. Skogen inom verksamhetsområdet har troligtvis avverkats någon gång, kanske på grund av brandsäkerhetsskäl.

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 höjdpålanderna 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 påträffats. Förhöjda halter av metall kan spåras i kajens fyllnadsmassor.

Vattenkvaliteten i Saltsjön vid norra kusten i Nacka förbättras sakta, men innehåller fortfarande höga halter av näringsämnen och miljögifter. Vattenkvaliteten påverkas av avloppsvatten från reningsverk (Käppala och Henriksdal är de som ligger närmast

PLANBESKRIVNING

planområdet), den intensiva båttrafiken, dagvattenutsläpp och av urlakning från gammal industrimark.

Naturvärden

Planområdet ingår i den inre delen av den regionala grönstrukturens Nacka-Värmdökil och binder samman värdekärnorna i kilen. Gammal barrskog, bland annat hållmarkstallskog, utgör en väsentlig del av grönkilens värden för den biologiska mångfalden. Ekologigruppen har gjort en naturvärdesinventering av planområdet 2009.

En mindre del i planområdets norra del ingår i ett större område med naturvärden av regional betydelse med gammal talldominerad barrskog och tillgång till död ved. Området utgörs av en av de nyckelbiotoper som identifierats av skogsstyrelsen. I ett område söder om Skarpövägen i planområdet finns också naturvärden av regional betydelse och som är utpekade som nyckelbiotop.

Kulturmiljö och landskapsbild

Landskapet präglas av de i huvudsak obebyggda bergssluttningarna mot Halvakassundet 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 dödvikttons fartyg kan angöra kajen vid Telegrafberget.

PLANBESKRIVNING

Saltsjön vid norra kusten i Nacka innehåller höga föroreningshalter (se stycket om ”föroreningar i mark och vatten” ovan). Inga kommunala bad finns i de inre delarna av Stockholms inlopp, på grund av föroreningarna.

Gator och trafik

Från trafikplatsen vid Orminge på Värmdöleden, väg 222, nås Ormingeleden som sedan övergår till Mensättravägen. Planområdet nås via Skarpövägen som möter Mensättravägen strax norr om Orminge centrum. Korsningen mellan Mensättravägen och Skarpövägen fungerar dåligt idag, på grund av hög belastning på Mensättravägen under rusningstid. Även trafiksituationen på Värmdöleden och Skurubron är ansträngd och utredningar pågår för att studera hur framkomligheten och trafiksäkerheten kan förbättras.

Skarpövägens förlängning ner till kajplanet ägs av samfälligheten Skarpnäs S:1. Vägen är bitvis smal och dåligt underhållen och har ingen gång- eller cykelbana. Den del av Skarpövägen som leder ned till kajen är mycket brant, med en lutning på upp till 1:6. Detta medför problem för skötsel, underhåll och tillgänglighet, särskilt vintertid. På kajplanet finns ett antal parkeringsplatser för verksamheter.

Området trafikeras inte av kollektivtrafik. En busslinje trafikerar Kummelbergets industriområde, cirka 900 meter från planområdet, i högttrafik.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området försörjs med enskilda vatten- och avloppsledningar som via sjöledning är anslutna till Lidingö Stads VA-nät och vidare till Käppala reningsverk.

El

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

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Skarpövägen föreslås att byggas om och förses med gång- och cykelbana fram till Telegrafberget som planeras för cirka 300 bostäder. En knapp tredjedel av bostäderna föreslås i flerbostadshus på kajplanet. Ett 80-tal lägenheter föreslås i nära anslutning till den planerade busshållplatsen i den östra delen av området. Övriga bostäder föreslås i flerbostadslängor och villor samt i en befintlig byggnad på kajen.

Sammantaget 5 000 kvadratmeter lokaler för kommersiell verksamhet planeras i området, för att ge utvecklingsmöjligheter för befintliga och kommande verksamheter. De befintliga tegelbyggnaderna på kajen bevaras. På kajplan föreslås dessutom en ny restaurangbyggnad, en lång båthus och kontor samt en småbåtshamn med sammantaget

PLANBESKRIVNING

cirka 140 båtplatser. I områdets östra del intill en planerad busshållplats föreslås en förskola samt en parkering för besökare till naturreservatet.

Mark och vegetation

Skydd för vegetation

Ett mål är att bevara mark och vegetation i de delar som inte exploateras i planförslaget, för att minska bebyggelsen exponering mot farleden. En del av förkastningsbranten mot Halvakassundet samt området kring bergskränen planläggs därför som naturmark. På kvartersmark i branten nedanför föreslagna punkthus införs förbud mot trädfällning. Detsamma gäller för marken kring de föreslagna villorna. Trädfällning skall beläggas med vite. Att bevara så mycket naturmark och vegetation som möjligt är också en gestaltningsidé för villaområdet.

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 och planerad bebyggelse i planområdet. Hamnen är dock skyddad från vindar från sydost-syd.

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

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

Geotekniska förhållanden

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

Strandlinjen, kajen och piren består av fyllnadsmassor. En översiktlig utredning av geotekniska förhållanden nära befintlig bergfot har utförts vid kustlinje samt sträckning för ny vägbank. Denna indikerar ingen förekomst av lokala lerfickor. Med hänsyn till botten-topografin kan fyllnadsmassorna förutsättas vara i rasvinkel. Detta innebär att jordförstärkning av fyllnadsmassorna krävs där markytan kommer belastas eller där personer kommer att vistas. De geotekniska förutsättningarna visar att grundläggning av vägar och byggnader till stor del kan ske på berg eller på packad fyllning.

PLANBESKRIVNING

Kajen och strandskonings konstruktion respektive skick har inte studerats. En utförlig geoteknisk undersökning och teknisk bedömning av befintliga konstruktioner skall utföras innan detaljplanen antas.

Föroreningar i mark och vatten

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

En båtbottevätt samt en mottagningsstation för båttoaletter ska finnas i småbåtshamnen. Detta ska minska behovet av båtottenfärger, vilka urlakas och riskerar att spridas i vattnet eftersom området är exponerat för svall från farleden.

Radon

Området är klassat som normalriskområde för radon.

Naturvärden

Planförslaget innebär att Nacka-Värmdökilen blir något smalare, dock mins 500 meter, vilket Regional- och trafikplanekontoret utpekat som en minimibredd.

Endast delar av utbyggnaden i planförslaget, främst villorna på platån, kommer att ske på förhållandevis opåverkad naturmark. Intentionen är att anpassa bebyggelsen efter vegetationen. Åtgärder inom område med opåverkad naturmark ska utföras med stor försiktighet och trädinmätningar. En del av de träd som fälls kan läggas i en så kallad vedkyrkogård i det framtida naturreservatet som gränsar till planområdet. Hänsyn ska också tas till ekosystemens olika krav på vattentillförsel.

Tillkommande bebyggelse

Byggnader och anläggningar på kajen

Detaljplaneförslaget förutsätter att området vid vattenlinjen och kajen fylls ut ytterligare. En småbåtshamn med plats för cirka 140 båtplatser planeras, där större delen (cirka 110 platser) förläggs till kajens norra del och knappt 30 båtplatser till kajens södra del. I den norra delen av småbåtshamnen planeras också en båthuslänga i två plan med plats för åtta båtar samt verksamheter. Parkering med cirka 60 bilplatser för verksamheter föreslås också på kajen.

Intill småbåtshamnen på kajen föreslås även en restaurangbyggnad.

Kajhus

På kajplanet där de fyra cisternerna står idag föreslås en byggnad i fem plus en indragen våning till åtta plus en indragen våning uppdelad i två volymer. I byggnaden föreslås cirka 100 lägenheter och i de två nedre våningarna lokaler för icke störande verksamheter och kontor samt garage för de boende. Byggnaden placeras en bit från berget i söder för att möjliggöra ljusinsläpp till gården som ligger på en överdäckning i höjd med våning tre. En gångbro föreslås i anslutning till trapphus och hiss från husets översta våning till bergsplatån i sydost för att möjliggöra en direkt gångförbindelse till resten av området.

Nordost om kajhusen föreslås en villa i två våningar.

Byggnadernas färgsättning ska vara dov för att inte avvika från de mörka bergsslutningarna. Se vidare i gestaltungsprogrammet.

Punkthus – fyrhus

På den första höjdplatån över kajen där tre cisterner står idag föreslås fyra punkthus i fyra till fem våningar med totalt 36 lägenheter. Husen angörs via en skaftgata från Skarpövägen. Parkering för boende föreslås i ett garage under husen med infart från Skarpövägen. Husens fasader föreslås vara slutna på sidorna och öppna mot vattnet för att koncentrera exponeringen mot Halvkakssundet. Byggnaderna omringar en gemensam gård med plats för lek. I färg och material föreslås de anknyta till cisternerna.

Bostadslängor – loggiaradhus

Tvårs över dalsänkan öster om de två befintliga tegelhusen på kajplanet, föreslås tre så kallade loggiaradhus i tre våningar med 40 lägenheter. Byggnaderna föreslås utföras som radhus i de två nedre våningarna med separata lägenheter med loftgångar i den tredje våningen. Lägenheterna har entréer mot gatan och terrasser mot sjösidan. Från skaftgatan leder bilramper till garage under husens terrasser.

PLANBESKRIVNING

Villor

På bergsplatån nedanför bergskränet föreslås 27 villor. För att minska behovet av sprängningar och andra ingrepp i naturen ska villorna på den västra sidan av gatan stå på plintar och på den privata tomten ska naturmarken bevaras och förbud mot trädfällning införs. Villorna skall terrasseras och taken kan därmed användas som uteplatser. Villorna mot vattnet föreslås i tre till fyra våningar, där den översta våningen ligger i gatunivå och endast utgörs av entréer och carports.

Villorna på den östra sidan av gatan föreslås i två våningar och får egna små trädgårdar som tydligt ska avgränsas med exempelvis murar mot naturmarken. Villorna får två bilplatser per hus under en utskjutande byggnadsdel mot gatan. I denna byggnadsdel får ej uppföras väggar som kan skymma sikten från gatan.

De delar av villornas tak som inte används som uteplatser ska ha gröna tak för att samla in och fördröja infiltrationen av dagvatten. Det är viktigt att villornas exponering mot Halvkakssundet begränsas. Deras höjd bör inte överstiga trädtopparna och färgsättningen ska vara dov. Byggnaderna skall utformas i enlighet med gestaltungsprogrammet.

Skogshus

I den östra delen av Telegrafberget, vid den före detta omlastningsplatsen, föreslås tre bostadshus i fyra plus en indragen våning med ett 80-tal lägenheter. Den nedersta våningen är gemensam för husen och innehåller en förskola i tre avdelningar samt garage för boende.

Kulturmiljö och landskapsbild

Landskapsbild

Planförslagets ambition är att tillkommande bebyggelse ska begränsa påverkan på landskapsbilden. Bebyggelsen ska inte vara högre än skogen på bergets krön, så att områdets horisontlinje behålls. De olika bebyggelsetyperna i området ska ta tillvara på de topografiska förutsättningar som platsen har för att minska behovet av sprängning och material och färg ska väljas för att stämma in i omgivande natur.

Planförslaget kommer trots ambitionen påverka landskapsbilden från Halvkakssundet och Lidingö. Från att ha varit en industrimiljö i ett glest bebyggt skärgårdslandskap omvandlas området till ett tätbebyggt område med såväl storskalig som småskalig bebyggelse. Planförslaget innebär påverkan på riksintresset då dagens landskapsbild med sina obebyggda bergssluttningar och plåtåer tas i anspråk för bebyggelse. Positivt för såväl landskapsbilden som för kulturmiljön är att de rostiga cisternerna rivs och att befintliga äldre industribyggnader bevaras och rustas upp.

Även gatorna i området kommer att påverka landskapsbilden då schakt, fyllnig och delvis höga stödmurar krävs för att klara terrängen.

PLANBESKRIVNING

Påverkan kommer att bli tydlig även kvällar och nätter, då området blir upplyst av byggnader och anläggningar.

Det är av stor vikt att mark och vegetationen i naturområdet mellan villabebyggelsen och kajhusen i planområdets norra del bevaras för att minska villornas exponering mot sundet. I planförslaget föreskrivs därför att detta område bevaras som naturmark.

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse

De befintliga tegelbyggnaderna på kajen bevaras liksom det övre av de två bostadshusen. Tegelbyggnaderna på kajen föreslås innehålla olika typer av icke störande verksamheter och bostäder, bostadshuset på höjden ska även fortsättningsvis utgöra bostad.

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

Service

Skola

De så kallade skogshusen i planområdets östra del planeras innehålla förskola i bottenvåningen. Tre avdelningar med plats för cirka 55 barn föreslås för att täcka behovet i Telegrafberget. Parkeringsfickor för lämning och hämtning föreslås på Skarpövägen intill skolan och varuinlastning kan ske från bussvändplanen i anslutning till byggnaden. Parkeringsplatser för personal finns på en parkeringsyta öster om förskolan.

Kommersiell service

Sammanlagt 5000 kvadratmeter kommersiella lokaler planeras i området. De befintliga byggnaderna på kajplanet kommer fortsättningsvis att delvis inrymma lokaler för kontor och andra icke störande verksamheter. I det nya kajhuset planeras de två nedersta våningsplanerna innehålla lokaler för kontor och andra kommersiella verksamheter. En ny restaurangbyggnad planeras på kajen.

Friytor

Lek

En allmän lekplats föreslås vid en utsiktspunkt på villagatans västra sida. På grund av topografin kan skyddsåtgärder behövas för att minimera fallrisken.

Lekplatser på kvartersmark placeras i anknypning till bostäderna. För bostäderna i kajhusen ordnas lekplats på delar av gården som har tillräckliga ljusförhållanden samt på taket i byggnadens sydvästra del. Bostäderna i bostadslängorna och fyrhusen ordnas lekplats på den för fyrhusen gemensamma gården. I anslutning till förskolan ordnas en lekplats för förskolan. Mellan skogshusen och villorna föreslås också en större lekplats för boende i planområdet.

PLANBESKRIVNING

Rekreation

Planförslaget ska göra delar av Telegrafberget mer tillgängligt för allmänheten. Längs hela strandlinjen planeras en allmän gata framför planerad bostadsbebyggelse och såväl Skarpövägen som villagatan föreslås vara kommunala. Villagatan ska ansluta till stigsystem i det blivande naturreservatet samt till viktiga utsiktsplatser, så att det blir lättare för såväl allmänheten som boende i området att ta del av utsikten över Halvkakssundet och Lidingö. Småbåtshamnen kan bli en målpunkt för boende och besökare.

Boende i planområdet kommer att få mycket god tillgång till närnatur och rekreationsområden.

Naturområden

Planområdet gränsar till det blivande Skarpnäs naturreservat. Naturreservatets avgränsning ska vara klarlagd i samband med att planen antas. På den högsta bergsplatån vid en utsiktsplats ovan villorna, föreslås att telegrafan återuppförs. Detta område föreslås ingå i naturreservatet.

Delar av utbyggnaden kommer att ske på förhållandevis opåverkad naturmark. Förslagets bebyggelse berör direkt endast hällmarkstallskog som klassats som av lokalt naturvärde. Intentionen i förslaget är att anpassa bebyggelsen efter befintlig vegetation, samt genom planbestämmelse säkerställa viss värdefull vegetation. Vid exploatering av området ska de åtgärder uppfyllas som listas i miljökonsekvensbeskrivningen under rubriken ”behov av åtgärder eller anpassning” under stycket som beskriver konsekvenserna för ”naturmiljö”.

Offentliga platser

De offentliga ytorna i planområdet utgörs av Skarpövägen med bussvändslinga, villagatan samt ett stråk i form av gångfartsgata längs med kajen. Naturområden med viktiga utsiktsplatser planläggs också som allmänna platser, liksom en parkeringsplats för besökare till naturreservatet, integrerad med boendeparkering.

Småbåtshamn

Vid kajen planeras för en marina för cirka 140 småbåtar. Båtplatserna planeras vid befintlig pir samt vid betongponton och en brygga längs kajen i dess norra och södra delar. Småbåtshamnen ska utformas så att den inte störs av svallvågor från sjötrafiken i farleden. I småbåtshamnen skall också finnas en båtbottentvätt samt möjlighet till tömning av båttoaletter.

Kajen föreslås utformas så att en båt för kollektivtrafik kan angöras. 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.

PLANBESKRIVNING

Påseglingsrisk

Halvkakssundet utgör en del av den tätt trafikerade farleden in till Stockholms hamn och Telegrafberget är därmed utsatt för risk för påsegling från passerande fartyg som kommer ur kurs. Riskerna har utretts och presenteras i rapporten ”Påseglingsrisk för planerade byggnader och anläggningar vid Telegrafberget – Riskanalys med simulering”. För de flesta analyserade påseglingsscenarierna skyddas bostadskropparna från kontakt med påseglande fartyg genom en sprängstenskaj som ligger framför husen. För ett av de tre planerade husen kan dock fartyg med stävöverhäng och storlek enligt det dimensionerande fartyget medföra att kontakt och inträngningsskador kan uppstå vid en vinkelrät påsegling mot kajen närmast huset. Den sammanvägda risknivån av sannolikhet för påsegling med kontakt och inträngningsskador och dess konsekvenser bedöms i utredningen vara låg och indikerar inga omedelbara behov av riskreducerande åtgärder.

Riskanalysen belyser dock inte risken för påsegling för den föreslagna restaurangbyggnaden, båthuset/kontoren och villan på kajen. Dessa byggnader ska vara glasade ut mot vattnet för att människor som vistas i byggnaderna kan ha uppsikt över trafiken i farleden.

Gator och trafik

Skarpövägen

Skarpövägen planeras bli sju meter bred och förses med en 2,5 meter bred gång- och cykelbana (exklusive stödremsa på 0,25 meter) på den södra sidan av vägen, från Kummelbergets industriområde fram till den föreslagna villagatan. Före villagatan anläggs en bussvändplan. Längs resterande del av Skarpövägen ner till kajplanet föreslås en 1,5 meter bred gångbana (exklusive stödremsa på 0,25 meter) på södra sidan. På kajen finns en allmän yta som möjliggör för vändning för stora fordon. Skarpövägen fortsätter sedan i en så kallad gångfartsgata, där gångtrafikanter och bilister samsas på samma yta, på de gåendes villkor. Denna gata planeras vara fem meter bred och fortsätta fram till en yta där snöröjningsfordon med mera har möjlighet att vända.

För att Skarpövägen ska få en acceptabel lutning ned till kajplanet föreslås den dras i ytterligare två kurvor ned mot kajplanet. Lutningen på Skarpövägen kan då bli 10 %, förutom i kurvorna där lutningen är cirka 6 % på en sträcka av drygt 100 meter. Ned mot kajplanet på en sträcka av cirka 230 måste en stödmurskonstruktion utföras längs Skarpövägen. Stödmurarna blir höga, som högst åtta meter.

En teknisk utredning av vägens och stödmurars konstruktioner och utföranden med mera skall vara framtagen innan detaljplanen kan antas.

PLANBESKRIVNING

Villagatan

Villagatan föreslås vara allmän för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till viktiga utsiktspunkter och naturområden i anslutning till gatan. På villagatans östra sida planeras för en gångbana.

Gator på kvartersmark

Angöringsgatan till punkthusen på platån samt till bostadslängorna i dalgången planeras på kvartersmark och ingå i en gemensamhetsanläggning.

Parkering, angöring

Intill skogshusen planeras en parkering med cirka 70 platser. En del av parkeringen ska täcka behovet 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 möjligheten av trafikera Telegrafberget med kollektivtrafik. Detaljplaneförslaget har utformats för att tillgodose SL:s krav på antal bostäder för att trafikera området och intill skogshusen möjliggörs för en hållplats samt vändslinga för buss.

Möjlighet ska finnas att angöra kajen med kollektiv och reguljär båttrafik.

Vattentrafik

Den föreslagna småbåtshamnen kommer att öka båttrafiken vid Telegrafberget.

Parkering

För bostäderna i planområdet gäller nedanstående parkeringstal.

- Flerbostadshus: 1 parkeringsplats per bostadslägenhet
- Bostadslängor i dalgången: 1,5 parkeringsplats per bostadslägenhet
- Villor: 2 st parkeringsplatser per bostadslägenhet

Parkeringsplatser för verksamheterna på kajplan är fördelade enligt nedan:

- Marina: 12 parkeringsplatser
- Restaurang: 50 parkeringsplatser
- Kontor/kommersiella lokaler: 50 parkeringsplatser (delvis samordnade med boendeparkering).

På parkeringen intill den planerade busshållplatsen finns 20 parkeringsplatser för kollektivtrafikresenärer samt 10 parkeringsplatser för besökare till naturreservatet, dessa är samordnade då platserna inte förmodas nyttjas samtidigt. Här finns också 15 parkeringsplatser för förskolan samt parkeringsplatser för boende i flerbostadshuset intill.

PLANBESKRIVNING

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och spillningar kommer även fortsättningsvis att anslutas till spill- och dricksvattennätet i Lidingö Stad och kommer inte ingå i Nacka kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Dagvatten

Dagvattnet i planområdet skall i så stor utsträckning som möjligt omhändertas lokalt inom respektive fastighet, så kallat LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten. Överskottsvatten kan ledas till allmän platsmark, gata eller över nedströms liggande fastighet utan att vålla skada. Vägdagvatten kommer att omhändertas i diken/skärvidiken samt utbyggnad av dagvattenledningar för vidare transport till recipienten. En utförlig dagvattenutredning ska finnas innan detaljplanen antas.

Värme

Uppvärmning planeras att ske med vattenvärmepump vilken beräknas täcka 95 % av behovet i planområdet. Resterande 5 % kan täckas med elvärme och solceller på bland annat båthusen. Cirka 1500 m² 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 bussvändlingen.

På kajen möjliggörs för mindre byggnader för avfallshantering.

Energihushållning

Projektet har som mål att minimera energiförbrukningen i nya byggnader. Detta ska åstadkommas genom ett bra klimatskal, sjövärmepump, solfångare på flerbostadshusen samt värmeväxling av spillvattnet. Ambitionen är att nya byggnader ska ha en låg energiförbrukning. De ska utformas så att deras specifika energianvändning uppgår till högst 80 kWh/m² Atemp och år, vilket är betydligt lägre än normen (110 kWh/m² Atemp och år).

PLANBESKRIVNING

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet föreslås att upphävas inom område som ska exploateras. Motivet är att de planerade byggnaderna och vägarna 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 också inhägnat med staket, staketrester och rörledningar som hindrar allmänhetens tillgänglighet till området. Den nya villabebyggelsen och vägen dit samt strandvillan placeras dock på mark som endast marginellt är ianspråktagen. Delar av villabebyggelsen och vägen ligger inom det område som delvis är instängslat. Planförslaget innebär att detta område blir tillgängligt.

Detaljplanen säkerställer allmänhetens tillträde till vattenlinjen genom att Skarpövägen görs allmän och leder längs hela kajen. Vegetationen i planområdet utgörs av glest växande tallar, ett mindre bestånd inom planområdet är av lokal betydelse för biologisk mångfald. Bebyggelse som föreslås på mark som inte är ianspråktagen medför att en del tallar inom ett regionalt och lokalt värdefullt bestånd hållmarkstallskog behöver avverkas.

En begäran om upphävande av strandskydd kommer att lämnas till 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 förenklas via 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 strandlinjen allmäntillgänglig. Planförslaget kan på så sätt göra att upplevelsevärden med vattenkontakt utvecklas.

PLANBESKRIVNING

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.

Tidplan

- Utställning 3:e kv 2009
- Antagande 4:e kv 2009 – 1:a kv 2010
- Under förutsättning att planen inte överklagas kan den vinna laga kraft i början av 2010.
- Sanering och byggstart kan ske 2010 och inflyttning tidigast 2012.

MEDVERKANDE

Medverkande

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

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Linnéa Olofsson
Planarkitekt