

## **Ändring av detaljplan för Telegrafberget, del av fastigheten Skarpnäs 2:23, i Boo, Nacka kommun**

**Upprättad på planenheten i september 2017**

### **Ändring av PLANBESTÄMMELSER OCH PLANBESKRIVNING**

#### **Handlingar**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 28 juni 2017, § 136. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Planförslaget omfattar:

1. Denna ändring av planbeskrivning
2. Plankarta med ändring av planbestämmelser

Som underlag till planändringen finns även ett utlåtande ”Bergsslänter mot bostadshus, Telegrafberget”, upprättat av Tyréns AB.

#### **Läge och markägoförhållanden**

Ändringen omfattar en mindre del av den underliggande detaljplanen. Kvartersmarken ägs av HSB och allmän platsmark ägs av Nacka kommun

#### **Gällande planer och tidigare ställningstaganden**

För området gäller detaljplan 572, som vann laga kraft den 21 oktober 2015. Strandskyddet är upphävt på kvartersmark enligt beslut av länsstyrelsen den 29 juli 2011. I detaljplanen anges inom ändringsområdet att marken ska användas för bostäder i form av flerbostadshus, berggrum och naturmark.

#### **Ändring av PLANBESTÄMMELSER och PLANKARTA**

Inom området föreslås att mindre delar av strandskyddet i direkt anslutning till kvartersmarken upphävs.

Kvartersmarken söder om planerad bebyggelse föreslås utökas, eftersom denna del av det branta och otillgängliga berget endast kan nås för underhåll och säkras från planerat gårdsbjälklag.

Bostadshusens totalhöjd och fasadliv utökas något.

I gällande detaljplan har befintligt bergrums läge efter inmätning visat sig inte överensstämma med det faktiska läget, varför läget inklusive skyddsföreskrifter justeras samt att tillfarten flyttas till ett nytt läge.

Genomförandetiden slutar i överensstämmelse med underliggande detaljplan, det vill säga 2025-10-21.

## Ändring av PLANBESKRIVNINGEN

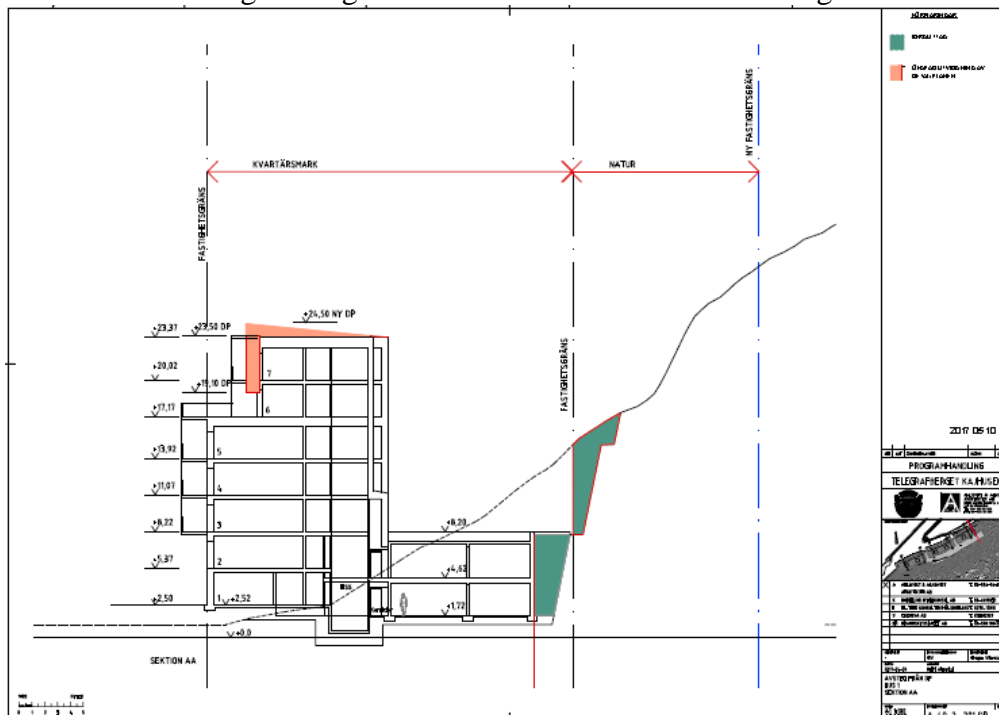
### Planens syfte och huvuddrag

Planändringen syftar till att kunna uppföra planerade flerbostadshus på hamnplanen enligt de intentioner som redovisats på den laga kraftvunna detaljplanen och tillhörande gestaltningsprogram. Planförslaget innebär att fastighetsgränsen på bergsbranten söder om bostadshusen flyttas, för mindre områden i anslutning till bebyggelsen föreslås att strandskyddet upphävs, mindre justeringar av bostadshusens byggrätt samt rättelse av befintligt bergrums utsträckning i plan jämte ny tillfart.

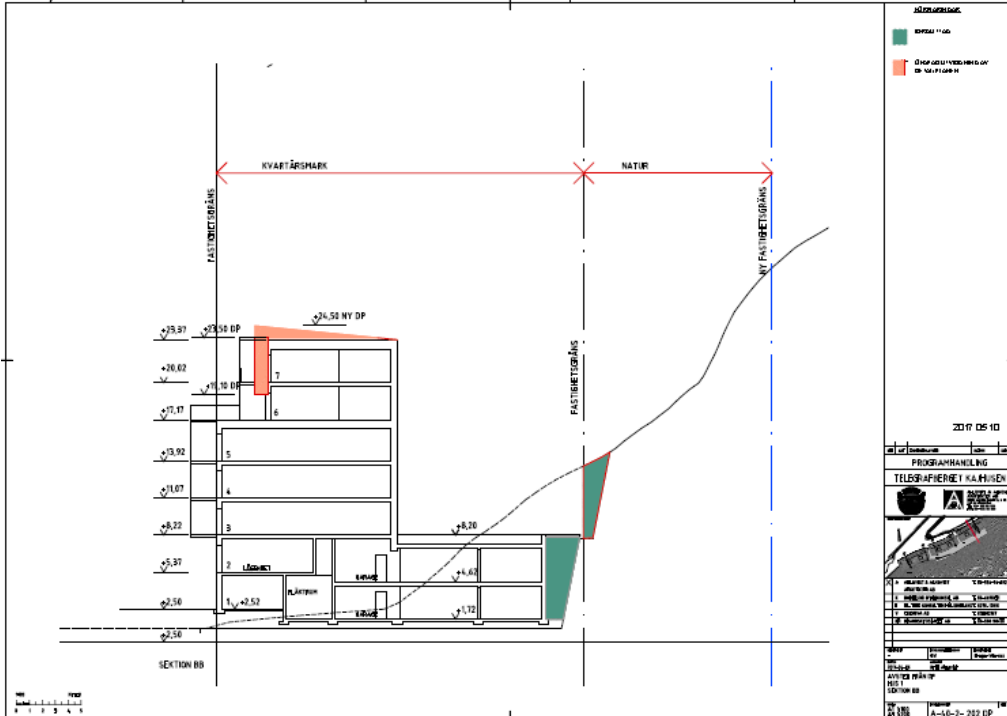
Ändringen av detaljplanen aktualiserades i samband med den pågående detaljprojekteringen av bebyggelsen och en ny inmätning av befintligt bergtrum. Förslaget innebär i huvudsak att bostadshusens totalhöjd och fasadliv justeras något utan att förändra antalet våningar, mindre justering av terrassbjälklag, utökning av kvarters- och fastighetsgräns söder om bostadshusens garage, för del av bergsbranten upphävs strandskyddet samt rättelse av befintligt bergrums läge och tillfart.

*Sektioner redovisande ändringar av bostadshus (orange) och terrassering av bergsbrant (grön). I sektion A och B utgör fastighetsgräns även kvartersgräns enligt gällande detaljplan. Söder om gränsen i sektion A och B ligger naturmark med strandskydd.*

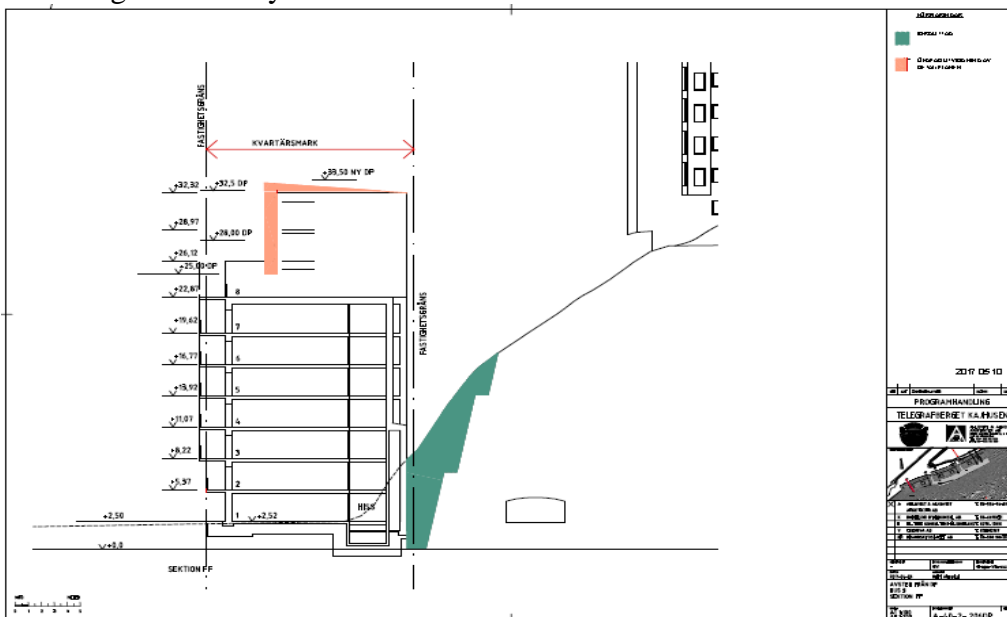
Sektion A. Ändringsförslag cirka 13 m från bostadshusets östra gavelfasad.



Sektion B. Ändringsförslaget ca 22 m från östra gavelfasad



Sektion F. Ändringsförslag cirka 13 m från bostadshusets västra gavelfasad i anslutning till det ovanför liggande norra Fyrhuset. Hela branten ligger inom kvartersmark, del av denna utgör strandskydd.





### **Motiv att upphäva strandskyddsförordnandet**

För området gäller detaljplan 572, som vann laga kraft den 21 oktober 2015. Strandskyddet är idag upphävt på kvartersmark i gällande plan genom beslut av länsstyrelsen den 29 juli 2011. Strandskydd gäller dock inom naturmark och en mindre del kvartersmark inom planområdet.

Mellan bergsbranten och kajen ska nya bostadshus uppföras i enlighet med detaljplanens syfte. Föreslagen utökning av kvarters- och fastighetsgränsen är av stor betydelse för att kunna uppföra bostadshusen enligt gällande detaljplan. För detta krävs att säkerställa lämplig terrassering av bergsslänten, för att därmed minska risken för nedfallande stenar och stenblock samt att trygga framtida periodiskt underhåll av det branta och otillgängliga berget.

Bergsbranten utmed kajen har i dag ett eftersatt underhållsbehov och utgör redan nu en skade- och olycksrisk för människor på grund av nedfallande stenar, då branten stått utan underhåll i många år. Naturmarken inom det strandskyddade området, som är aktuellt för upphävande är sedan tidigare verksamhet redan ianspråktagen genom skyddstäckning med ett tunt betongskikt och inom mindre delar av bergschakt. Skyddstäckningen är sprucken och undermålig och måste tas bort.

I samband med uppförandet av de nya bostadshusen behöver befintliga bergväggar omformas och säkras redan under byggtiden för att uppnå säkerhetskraven. Efter utbyggnaden kan det periodiska underhållet av berget endast nås från gårdsbjälklaget mellan bostadshusen och berget.

Från säkerhetssynpunkt är det väsentligt att det planterbara gårdsbjälklaget, som utgör gemensamma ytor för lek och utevistelse för de boende, inte utgör risk för människor och egendom.

Fastighetsägaren, HSB och kommande bostadsrättsförening, kommer att ansvara för det periodiska underhållsarbetet av bergsbranten inom den utökade kvartersmarken. Förutsättningen för att utföra dessa säkerhetsarbeten och att gårdsbjälklaget kan säkras är att strandskyddet upphävs på en smal remsa utmed terrassbjälklaget.

Området inom vilket strandskyddet föreslås upphävas är mycket otillgängligt på grund av tidigare bergschakt och det mycket branta berget söder därom. Området saknar allemansrättsliga värden och innehåller inga större naturvärden.

Strandskyddet föreslås endast upphävas för en mindre del av den utökade kvartersmarken, i övriga delar föreslås strandskyddet ligga kvar. Kommunen bedömer att strandskyddet kan upphävas med stöd av de särskilda skälen enligt 7 kap. 18 c § pkt 1 och 5 MB, att marken delvis är ianspråktagen och att det är ett angeläget allmänt intresse att minimera risk för människors säkerhet och egendom. Om strandskyddet ligger kvar och omöjliggör för säkerhetsåtgärder på och vid branten innebär det en stor risk för att människor kan skadas.

Intrånget i berget kommer att helt döljas av bostadshuset, enligt nedanstående bild.

Perspektiv från Höggarnsfjärden med bergschakten, ljusblå streckad linje, dolt bakom bostadshuset



### Bebyggelse

Utformningen av bostadshuset och terrassbjälklaget över parkeringen följer i huvudsak gällande detaljplan. Bostadshusens totalhöjd justeras något för att kunna medge ett pulpettak med underliggande tekniska installationer samt en större våningshöjd på bottenvåningarna. Fasaderna på de övre indragna våningarnas nordvästra sida föreslås breddas med cirka en meter för att uppnå en mer flexibel och lämpligare planlösning.

### Landskapsbild

Landskapsbilden bedöms inte påverkas av föreslagen bergschakt och omformning av bergsbranten. Föreslaget intrång på berget ligger söder om bostadshuset dolt bakom bebyggelsen sett från sjösidan. Den utsprängda bergsslätten söder om bebyggelsen är inte heller synlig uppifrån berget.

### Behovsbedömning

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### Planförfarande

Detaljplaneförslaget överensstämmer i huvudsak med den gällande detaljplanen och tillhörande gestaltungsprogram. Endast mindre justeringar av bebyggelsen och strandskyddsförordnandet föreslås. Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen, inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, är av begränsad omfattning och saknar allmänintresse. Förslaget hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap. 6§. Under förutsättning av skriftligt godkännande från berörda kan planändringen hanteras som begränsat standardförfarande enligt plan- och bygglagen kap. 5 § 18.



## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN**

Genomförandetiden slutar i överensstämmelse med underliggande detaljplan, det vill säga 2025-10-21.

### **Tidplan**

Oktober/november 2017

Samråd

December 2017

Granskning

Januari 2018

Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Tord Runnäs  
Planarkitekt