

ANTAGANDEHANDLING

Dnr MSN 2017/104-214
Standardförfarande

Ändring av detaljplan (DP 572) för Telegrafberget, del av fastigheten Skarpnäs 2:23 m. fl., i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i december 2017 och justerad i februari 2018

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
3. Fastighetsförteckning

Som underlag till planändringen finns även ett utlåtande ”Bergsslänter mot bostadshus, Telegrafberget”, upprättat av Tyréns AB, samt plan och sektioner, upprättade av Ahlqvist & Almqvist Arkitekter AB.

Läge och markägförhållanden

Planändringen utgör ett mindre område inom Telegrafberget i Skarpnäs i östra Boo. Ändringen omfattar del av den underliggande detaljplanen, DP 572.

Fastigheten Skarpnäs 2:23 ägs av Telegrafbergets Fastighets AB (dotterbolag till HSB Bostad AB), Skarpnäs 2:22 ägs av HSB bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka och Skarpnäs 2:2 ägs av bostadsrättsföreningen Segelvyn (ALM Equity AB) och allmän platsmark, Skarpnäs 2:14, 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 gällande detaljplan anges för det område som är aktuellt för denna ändring, att marken ska användas för bostäder i form av flerbostadshus, bergtrum och naturmark.

Ändring av PLANBESTÄMMELSER och PLANKARTA

Kvartersmarken söder om planerad bebyggelse på fastigheten Skarpnäs 2:23 föreslås utökas, eftersom denna del av det branta och otillgängliga berget endast kan nås för underhåll och säkras från planerat gårdsbjälklag. Strandskyddet på kvartersmarken föreslås upphävas.

Bostadshusens totalhöjd och fasadliv utökas något.

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

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 gestaltungsprogram. Ändringen av detaljplanen har initierats av Telegrafberget Fastighets AB och aktualiserades i samband med den pågående detaljprojekteringen av bebyggelsen och en ny inmätning av befintligt bergrum.

Planförslaget innebär i huvudsak att kvartersgränsen på bergsbranten söder om planerade bostadshus på fastigheten Skarpnäs 2:23 utökas söderut och att strandskyddet upphävs för kvartersmarken i anslutning till bebyggelsen. Planförslaget innebär även rättelse av befintligt bergrums utsträckning i plan jämte ny tillfart genom bostadskvarteret på hamnplan samt mindre justeringar av bostadshusens byggrätt. Bostadshusens totalhöjd och fasadliv ökas något utan att förändra antalet våningar, mindre justering av terrassbjälklag samt utökning av kvartersgräns söder om bostadshusens garage och gemensam gård för utevistelse.

Bebyggelse

Utformningen av bostadshusen 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. De övre indragna våningarnas nordvästra sida breddas med cirka en meter för att uppnå en mer flexibel och lämpligare planlösning.

Bergrummet, som är avsett för parkering och uppläggning av mindre fritidsbåtar, får en ny tillfart genom bostadshusens garage. In- och utfarten placeras mellan de två västra bostadshusen.

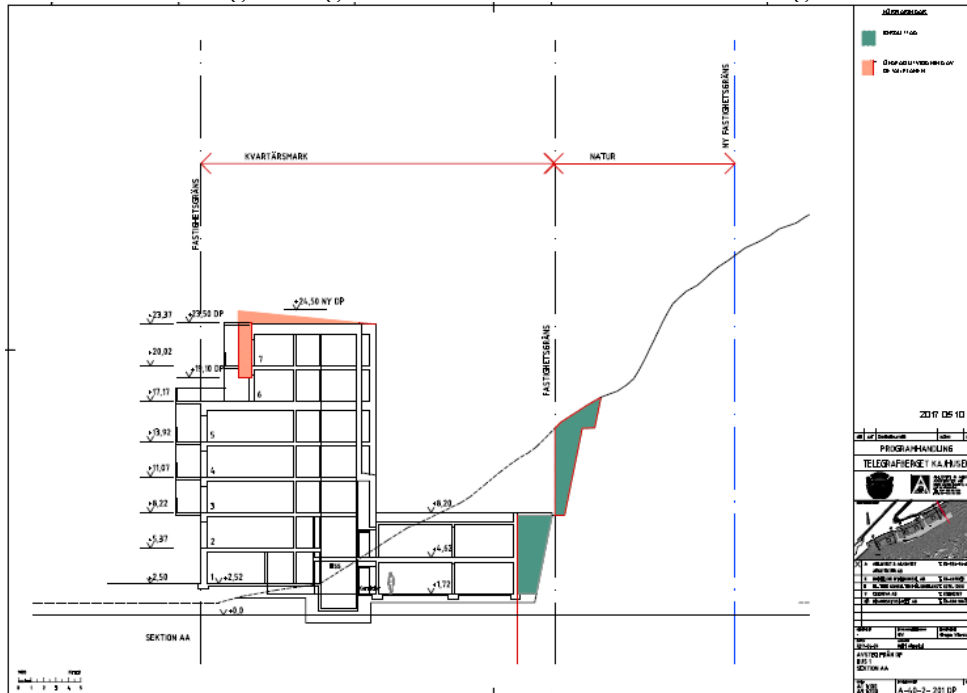
Landskapsbild

Landskapsbilden bedöms inte påverkas av föreslagen ändring av bostadshusen och omformning av bergschakten. Föreslaget intrång på berget ligger söder om bostadshusen dolt bakom bebyggelsen sett från sjösidan. Den utsprängda bergsbranten söder om bebyggelsen är inte heller synlig från naturmarken uppfifrån berget.

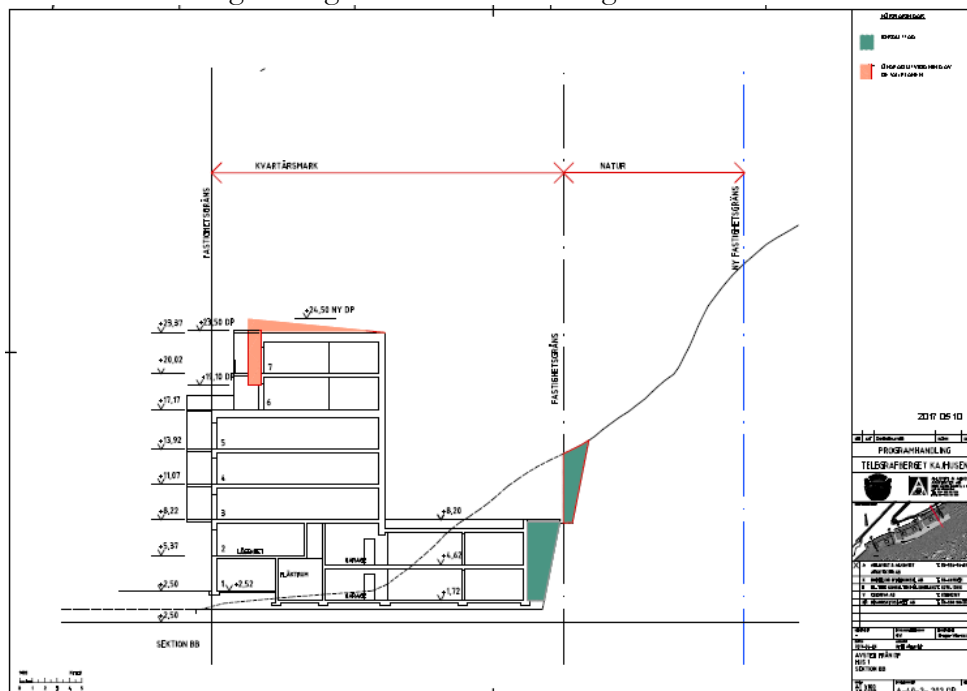
Sektioner bebyggelse och bergslant

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.

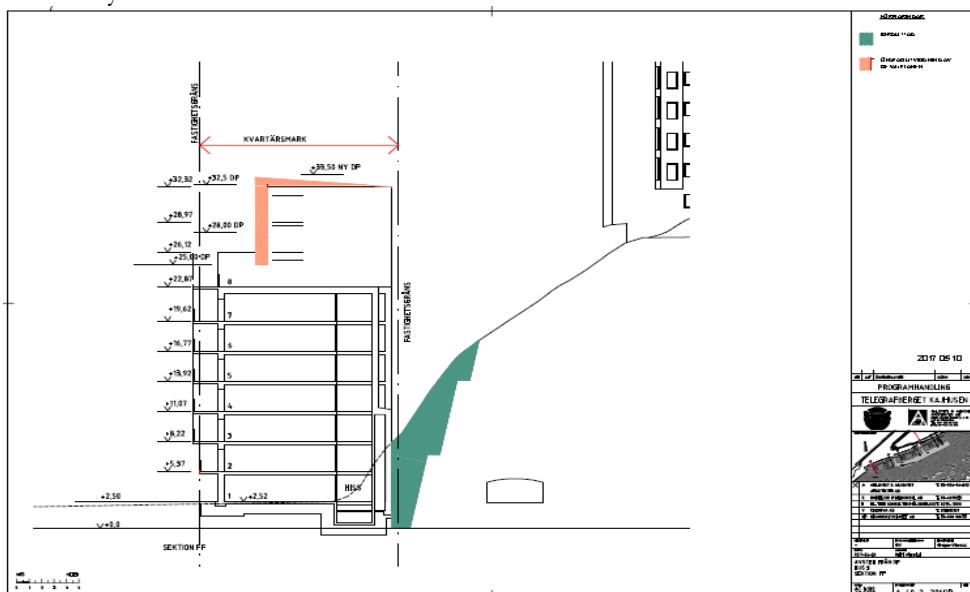
Sektion A. Ändringsförslag cirka 13 m från bostadshusets östra gavelfasad.



Sektion B. Ändringsförslaget ca 22 m från östra gavelfasad

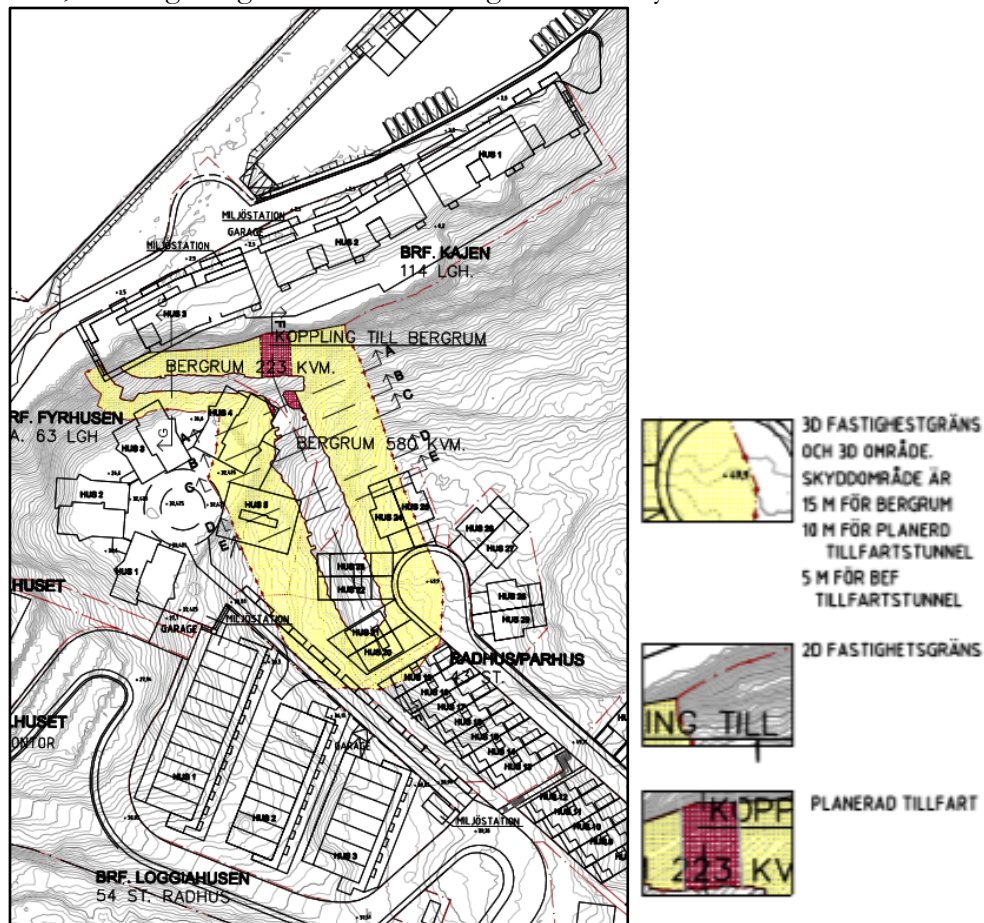


Sektion F. Ändringsförslag cirka 13 m från bostadshusets västra gavelfasad i anslutning till det ovanför liggande norra Fyrhuset. Hela branten ligger inom kvartersmark, del av denna utgör strandskydd.

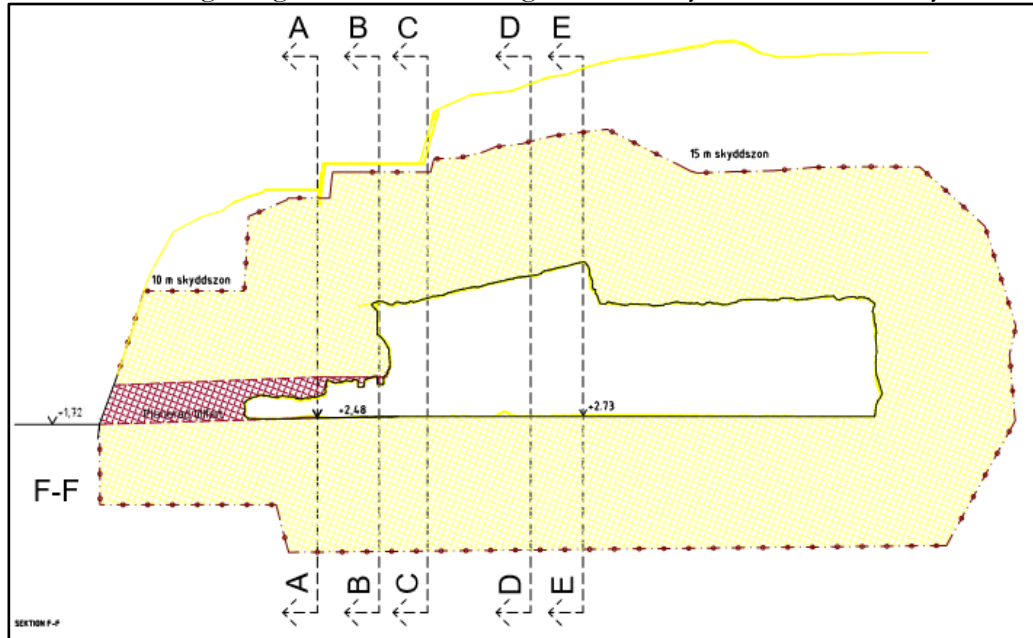


Bergrum

Plan, befintligt bergrum efter inmätning inklusive skyddsavstånd



Sektion, befintligt bergtrum efter inmätning inklusive skyddsavstånd samt ny tillfart



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 gällande detaljplans syfte. Föreslagen utökning av kvartersgränsen är av stor betydelse för att kunna uppföra bostadshusen enligt den gällande detaljplanen. För detta krävs att säkerställa lämplig terrassering av bergsslätten, 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. Delar av 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, Telegrafberget Fastighets AB 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 söder om planerat 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 upphävas för den utökade kvartersmarken, i övriga delar av naturmarken 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 miljöbalken, 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 bostadshusen, enligt nedanstående bild.

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



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 upphävande av strandskyddsförordnandet på kvartersmark föreslås samt rättelse av bergrummets läge. 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§.

Ändring av GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Nacka kommun ska genom Tekniska nämnden vara huvudman för allmän platsmark och fastigheten till Skarpnäs 2:2, 2:22 och 2:23 ska vara huvudman för kvartersmark. Lidingö Stad är huvudman för det allmänna VA-nätet och Boo Energi AB för det allmänna elnätet. Kommunen svarar för drift och underhåll av sina anläggningar. Respektive fastighetsägare svarar för drift och underhåll av sina anläggningar antingen direkt eller genom att bilda en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening.

Genomförandet av detaljplanen sker i enlighet med sedan tidigare tecknat exploateringsavtal mellan Nacka kommun och Telegrafberget Fastighets AB (KFKS 2015-09-21, §204). Som ekonomisk säkerhet för exploatörens åtaganden har en moderbolagsborgen ställts från HSB Bostad AB, som utställdes i samband med antagandet av underliggande detaljplan. Avtalet reglerar frågor om marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation, markförläggning av nuvarande luftledningar för elektricitet med mera. Avtalet ger vidare anvisningar om bland annat tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning, myndigheter och andra kontaktorgan i frågor som rör genomförandet.

Planförslaget ger upphov till marköverföringar till följd av flyttade kvartersgränser och nya lantmäteriförrättningar. Tidigare naturmark som ändras till kvartersmark för att möjliggöra nödvändig bergskärning och fallskydd ska överlåtas från den kommunala fastigheten Skarpnäs 2:14 till fastigheten Skarpnäs 2:23. Fastighetsägaren till Skarpnäs 2:23 bekostar sådan fastighetsbildning.

Rättelse av befintligt berggrums utsträckning möjliggör tredimensionell fastighetsbildning, som kan belasta fastigheterna Skarpnäs 2:22, Skarpnäs 2:14 och Skarpnäs 2:2. Berggrummet är befintligt men ny tillfart till berggrummet föreslås ske genom garage på fastigheten Skarpnäs 2:23 och rättighet för tillfarten kan tillsäkras inom samma förrättning som fastighetsbildningen. Fastighetsägaren till Skarpnäs 2:23 bekostar sådan fastighetsbildning.

I lantmäteriförrättning beslutas det om inträngsersättning mellan fastighetsägare för marköverföring och bildande av rättigheter. Ersättningen kan bestämmas till noll kronor och parterna kan teckna överenskommelse om ersättningen.

Genomförandetiden för detaljplanen gäller till 2025-10-21.

Tidplan

Oktober/november 2017	Samråd
Januari / februari 2018	Granskning
Mars 2018	Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt