

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Kvarnholmen, Etapp 2 – Centrala kvarnområdet, Nacka kommun

Upprättad på planenheten oktober 2009, justerad februari 2010



HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltungsprogram
- Illustrationsplan

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

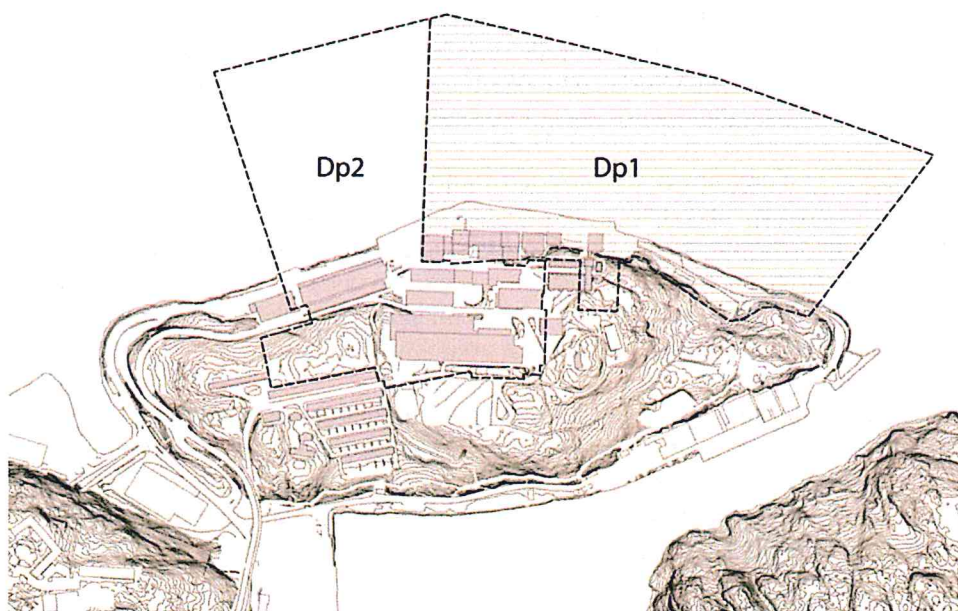
Planens syfte är att omvandla en idag sluten och delvis sliten industrimiljö med en stor andel oanvända lokaler till en levande stadsdel med en blandning av verksamheter och bostäder. Detta kan uppnås genom att återanvända den kulturhistoriskt värdefulla industribebyggelsen i det centrala kvarnområdet på Kvarnholmen för bostäder och nya verksamheter. Syftet är också att planlägga den del av Kvarnholmen som ska fungera som lokalt centrum för framtida Kvarnholmen. Industrimiljön är av riksintresse och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ska bevaras, byggas om varsamt och inte förvanskas. Ny bostadsbebyggelse möjliggörs på tidigare ianspråktagen mark framförallt utmed befintliga Tre Kronors väg. Vissa befintliga byggnader ersätts med ny bebyggelse. Genom planläggningen säkerställs också allmänhetens möjligheter till att röra sig mellan de centrala delarna av Kvarnholmen och kajnivån. Inom planområdet för etapp 2 ingår även det som planeras bli Kvarnholmens centrala mötesplats med service.

Till detaljplanen hör gestaltungsprogram för Kvarnholmen etapp 2 – Centrala kvarnområdet. Det förtydligar detaljplanens intentioner och utgör underlag för kommande projekterings- och granskningsinsatser. Plankartans bestämmelser avseende utformning och utförande hänvisar till gestaltungsprogrammet.

Totalt innehåller detaljplanen ca 50 000 kvm ljus BTA varav ca 25 000 kvm ljus BTA utgörs av tillkommande bebyggelse. Utöver detta tillkommer ca 3700 kvm BTA i den nya byggnaden Magasin V. Detaljplanen ger möjlighet till en flexibel användning och ska omfatta minst 17 000 kvm BTA verksamhetslokaler. Ett i dagsläget rimligt antagande skulle ge ca 320-340 lägenheter.

Detaljplanen utgör etapp 2 av utbyggnaden på Kvarnholmen och följer i huvudsak godkänt planprogramms riktlinjer. Detaljplanen för etapp 1 omfattar bebyggelsen vid det norra kajområdet. Närmast kommande detaljplaner kommer att omfatta intilliggande områden.

PLANDATA



Detaljplan etapp 1 – Norra Kajområdet och etapp 2 – Centrala kvarnområdet

Läge

Planområdet är beläget på Kvarnholmen i nordvästra delen av Nacka omedelbart intill farleden till Stockholm. Planområdet avgränsas norrut av kommungränsen mot Stockholm – Djurgården samt gränsen för detaljplan för etapp 1 och omfattar Kvarnholmens centrala delar med dess industribebyggelse samt en del naturmark på berget i väster.

Areal

Planområdet omfattar ca 11,0 ha, varav ca 6,0 ha är vattenområde.

Markägoförhållanden

All mark inom området ägs av Kvarnholmen Utveckling AB genom Holmenkvarnen 5 AB och Holmenkvarnen 7 AB.

INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Kvarnholmen berörs av tre riksintressen: riksintresse för kulturmiljövården, riksintresse för 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. Områden av riksintressen skall enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

Motivering till riksintresset är: "Farledsmiljö utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm, som speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativt liv, 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 bl.a.: "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 m. Värdet 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 intressen, 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.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär att någon nu gällande miljö kvalitetsnorm ej överskrids.

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Hälsa och Säkerhet

Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring vad avser hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till området.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktlig planering

I Nackas översiktsplan 2002 rekommenderas att tidigare ianspråktagen mark på Kvarnholmen används för flerbostadshus, verksamheter med hög täthet och gymnasium/eftergymnasial skola. Broförbindelse för gång- och cykeltrafik samt för busstrafik till Nacka Strand föreslås.

I översiktsplanen anges också att kommunens skiftande kulturmiljöer ska tydliggöras och förstärkas genom en god anpassning av den nya bebyggelsen. Beträffande riktlinjer för bevarande och utveckling av området hänvisas till "Kvalitetsprogram för Nackas norra kust".

Kvalitetsprogram för Nackas norra kust

Kvalitetsprogram för Nackas norra kust utgör ett kommunalt dokument, antaget av fullmäktige 1999, i syfte att ange riktlinjer för hur riksintresset för kulturminnesvärden kan tillgodoses. För det aktuella planområdet har kvalitetsprogrammet gett följande rekommendationer:

- *Viktiga platsbildningar och siktlinjer ska tas till vara.*
- *Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och anläggningar ska restaureras och återanvändas.*
- *Befintlig bebyggelse ska bevaras i största möjliga utsträckning.*
- *Ny bebyggelse ska inordnas i den befintliga strukturen och anpassas genom att ges en enkel, värdig men individuell gestaltning av hög arkitektonisk kvalitet.*
- *Ett antal till- och nybyggnader kan tas bort då de kommit att skymma utblickar mot vattnet eller har en för området avvikande volym eller gestaltning.*
- *Stor omsorg ska läggas på utformningen av kajen så att dess karaktär bevaras.*

Strandskydd

Strandskydd råder 100 m från strandlinjen in på land och ut i vattnet. Detta innebär att större delen av bebyggelsen norr om Tre Kronors väg förutom Makaronifabriken (hus 16) och det planerade hus 60 omfattas av strandskyddet.

Detaljplaner

Hela Kvarnholmen har tidigare saknat detaljplan. Detaljplan för etapp 1 – Norra Kajområdet antogs i kommunfullmäktige den 2 mars 2009.

ES
w

Program för planområdet

Ett program som omfattar hela Kvarnholmen, Hästhalmssundet och östra Gäddviken godkändes av kommunstyrelsen den 18 september 2006, § 153. Denna detaljplan utgör den andra etappen i planläggningen av området.

Programmet anger de övergripande förutsättningarna för att utveckla Kvarnholmen genom detaljplaneläggning. Visionen är att området ska omvandlas till en attraktiv stadsdel med stark egen identitet, präglad av sitt industriella arv och unika bebyggelse. En blandning av bostäder och arbetsplatser/verksamheter eftersträvas.

Antikvarisk förundersökning

Inför programarbetet togs en antikvarisk förundersökning för kvarnområdet och bostäderna fram. En fördjupad förundersökning har senare tagits fram.

Behovsbedömning

Kommunens bedömning är att genomförande av detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. De för projektet relevanta miljöfrågorna belyses dock i en s.k. miljöredovisning.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Historik och områdets nuvarande användning

Kvarnholmen, som ursprungligen hette Hästholmen, var med undantag av ett brännvinsbränneri och en krog i stort obebyggd fram till slutet på 1700-talet, då välbärgade Stockholmare lät uppföra sommarvillor på öns östra sida.

Nackakusten utmed Saltsjöstranden och Svindersviken har tack vare läget intill inseglingsleden och närheten till Stockholm under århundraden varit ett attraktivt område för etablering av en rad olika verksamheter. År 1897 förvärvade Qvarnaktiebolaget Tre Kronor ett markområde på Kvarnholmens norra sida och redan året därpå var den stora kvarnbyggnaden färdig att tas i bruk.

Med Kooperativa Förbundets (KF) förvärv av Kvarnholmen 1922 inleddes en omfattande modernisering och utbyggnad av hela verksamheten, vilket skulle fortsätta ända till 1992 då driften lades ner. KF:s arkitektkontor fick 1924 i uppdrag att utarbeta en utbyggnadsplan som några år senare skulle resultera i en helt ny typ av industriområde - såväl innehållsmässigt som planmässigt och arkitektoniskt. För KF handlade det förutom att bygga upp en modern och rationell industrianläggning även om att skapa en god livsmiljö för sina anställda.

En bro byggdes över Hästhalmssundet och 1932 tillkom även en övre brobana, vilken anslöt till det nya bostadsområdet som KF lät uppföra. Den övre brobanan revs 1985.



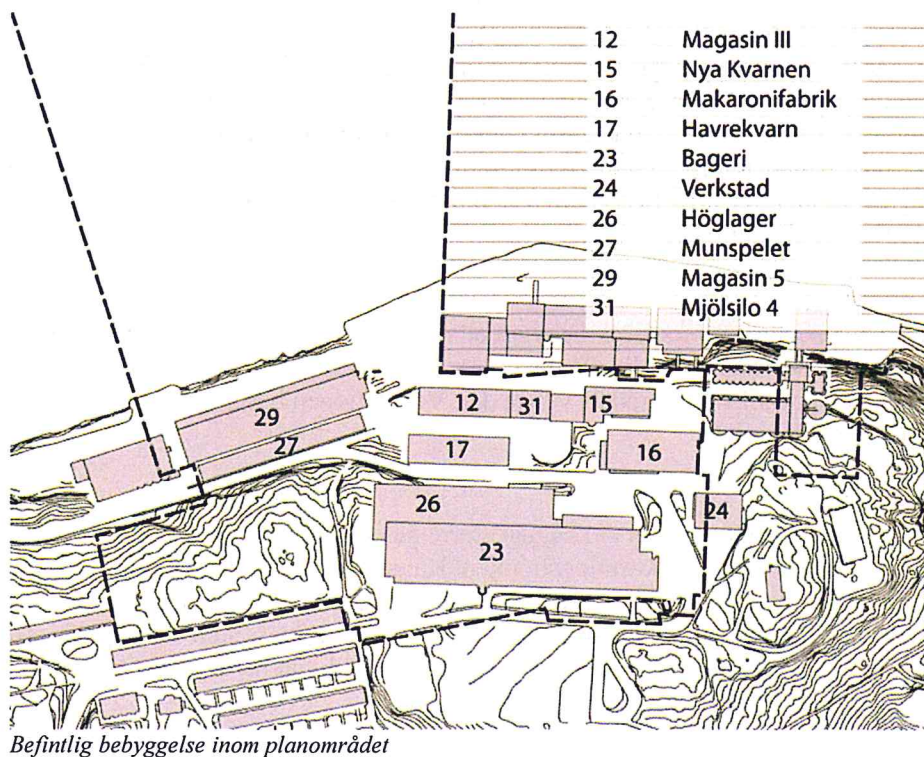
De äldre byggnaderna står till viss del oanvända, andra delar nyttjas för verksamheter såsom lager, några mindre företag samt skollokaler, bl a Nackademin och Kvarnholmsgymnasiet. Höglagret (26) från 1977 används bl a som inspelningsstudio. Inga bostäder finns inom planområdet.

Kulturmiljö

Kvarnområdet är unikt bland svenska industrianläggningar och rymmer ett vitt spektrum av olika kulturhistoriska kvaliteter med tyngdpunkt på samhälls-, arkitektur- och industrihistoria.

Det överskuggande arkitekturhistoriska värdet ligger i helheten: att byggnadsvolymer från olika tider balanseras mot varandra, mot terrängen och vattenrummet och gör det till en industri- eller stadsmiljö med alldeles särskilda kvaliteter. Kvarnholmen är således en miljö med stark sammanhållen karaktär samtidigt som det är en sammansatt miljö med olika funktioner från olika tider.

I det regionala perspektivet intar Kvarnholmens industrianläggning tillsammans med Värtagasverket en särställning. De är de enda ännu välbevarade industriområdena i centrala Stockholms närhet.



Handwritten signature or initials in blue ink.

Befintlig bebyggelse och kaj

Inom planområdet återfinns några av Kvarnholmens mest karaktäristiska byggnader från funktionalismens genombrottstid; Havrekvarnen (17) och Makaronifabriken (16). Framförallt Havrekvarnen (17) har välbevarade interiörer som uppvisar en hög grad av ursprunglighet och även den maskinella utrustningen är i stor utsträckning bevarad. Betongstommens bjälklag och putsade väggar, trapphus och rumsindelning är intakta liksom silorna. Den industriella processen i Havrekvarnen är avläsbar i den kvarvarande produktionstekniska utrustningen.

Arkitektoniskt representerar Munspelet (27) en vidareutveckling av detta ”moderna” projekt. Byggnad 12, 16, 17, 23, 24, 27 och 31 har ett högt kulturhistoriskt värde och/eller är särskilt viktiga från stadsbildssynpunkt. Höglagret (26) och Nya kvarnen (15) har ett mindre kulturhistoriskt värde även om de bidrar som en del av helheten.

Av stor betydelse för miljön är också den breda hårdgjorda kajen, som delvis ingår i planområdet. Kajplanet består av en äldre del - samtida med huvudkvarnen. Under kvarnområdets expansion har kajplanet byggts ut med en ca 10 m bred betongkaj på pålar.

Stads- och landskapsbild

Kvarnholmen som helhet är starkt präglad av det dramatiska naturlandskapet med sin förkastningsbrant och sina sprickdalar. Berget, vattnet och den karaktärsfulla skärgårdsvegetationen är tillsammans med holmens kraftfulla industribebyggelse de grundläggande landskapselementen. Dessa bildar tillsammans en variationsrik och särpräglad helhet, som påverkar stora delar av Stockholms inlopp. Från kajen öppnar sig vyer med långa siktlinjer utmed framförallt Stockholms inlopp och mot Djurgården. Bergssluttningarna är på flera ställen så branta att det inte går att ta sig fram mellan höjdpåtån och kajnivån.

Vegetation

Större delen av planområdet är bebyggt eller hårdgjort och saknar helt naturlig vegetation. Den enda naturliga vegetationen inom planområdet finns i den högt belägna naturmarken i områdets västra del. Vegetationen består i huvudsak av skog av hällmarkskaraktär.

Lokalklimat

Norra delen av planområdet är skuggat större delen av dagen, både från de befintliga byggnaderna och från förkastningsbranten. Kajen med hamnplanen är endast solbelyst under eftermiddagen och kvällen. Den södra plandelen har mycket gynnsammare klimatförutsättningar än den norra såväl ur vindexponerings- som solbelysnings-synpunkt. Kvarnholmen har ett s.k. dämpat sjölägesklimat med mindre dygns- och årstidsvariationer än normalt.

En vindstudie från SMHI konstaterar att Kvarnholmen har ett vindutsatt läge eftersom det ligger utmed vattnet. De relativt höga husen och de stora höjdskillnaderna ökar



vindutsattheten. Det är vanligast med västvindar under hela året och det är dessa man bör skydda sig mot.



Foto från norr

Mark- och terrängförhållanden

Planområdet består i princip av två nivåer. Det är dels kajnivån som till stora delar består av fyllnadsmassor och ligger på ca +2 m över havet, dels urbergsplatån – den övre och till stora delar avsprängda nivån, som inom planområdet ligger på max ca +36 m över havet. Mellan dessa nivåer har utsprängningar för bebyggelse och anläggningar gjorts i förkastningsbranten. Inslagen av lösa jordlager – förutom fyllnadsmassor, är starkt begränsade eller nästan obefintliga inom planområdet. Vid naturmarken i väster finns ett tunt lager morän.

Förorenad mark

Enligt den översiktliga miljöbedömningen som gjordes i samband med planprogrammet finns det inga dokumenterade markföroreningar inom planområdet. Inom planområdet finns två oinklädda berggrum som använts som oljecisterner. Dessa är belägna mellan 9–22,5 m under vattenytan. Berggrummen är till stor del vattenfyllda idag.

Radon

Området är klassat som normalriskområde för radon.

Fornlämningar

Industriområdet på Kvarnholmen är medtaget i fornlämningsregistret. Kommunikation har därför skett med länsantikvarien huruvida registreringen föranleder krav på någon arkeologisk utredning. Länsantikvarien bedömer att registreringen är gjord på felaktiga grunder. Den avser sentida byggnader som till stora delar är i bruk för olika verksamheter, alltså inte "varaktigt övergivna" i enlighet med lagtextens fornlämningsdefinition. Anläggningen bedöms därför sakna arkeologiskt intresse.

Tillgänglighet

Delar av planområdet är idag inte tillgängligt för allmänheten. Höga staket markerar de stängda områdena.

Service

Planområdet innehåller idag vissa lokaler för skolverksamhet. I övrigt finns det ingen kommersiell eller offentlig service.

Vattenområden

En del av planområdet omfattas av vattenområde. Detta är en del av farleden in till Stockholm. Ca 100 m från kajen finns ett grund som delar farleden i två delar.

Gator och trafik

Gatunät

Kvarnholmen nås idag från Henriksdals trafikplats via Kvarnholmsvägen. Därifrån har området två alternativa tillfartsvägar, dels via bron över Hästholmssundet, dels via Finnbergstunneln under Finnberget. Planområdet nås idag från Mjölnavägen vid kajen samt från befintliga Tre Kronors väg.

Eftersom planområdet är ett nedlagt industriområde och det inte finns några egentliga gator förutom de befintliga Tre Kronors väg och Mjölnavägen får gående och cyklister samsas med biltrafiken på körytorna.

Trappförbindelser

Utvändig kommunikation mellan Kvarnholmsrådets övre och nedre nivå saknas inom planområdet. Förbindelser finns endast invändigt i byggnaderna.

Parkering

Det finns endast ett fåtal markerade parkeringsplatser inom planområdet. Parkering sker dessutom på ej markerade platser mellan byggnaderna.

Kollektivtrafik

Kvarnholmens kollektivtrafik försörjs via buss till/från Slussen och Nacka sjukhus. Busshållplatser finns längs befintliga Tre Kronors väg.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom planområdet finns ett privatägt VA-nät, som är utbyggt på 1940-talet samt till viss del på 1970-talet. Ledningsnätet bedöms inte ha sådan kapacitet eller kvalitet att det kan användas vid en framtida utbyggnad.

Dagvatten

Marken inom kajområdet är hårdgjord och dagvatten avleds till Saltsjön.

Värme

Befintlig bebyggelse värmeförsörjs av en tillfällig panna inom planområdet.

El

Inom planområdet finns ett privatägt nät för elförsörjning av befintlig bebyggelse.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Tanken är att Kvarnholmen ska utvecklas till en levande stadsdel med stark egen identitet präglad av det industriella arvet och den unika bebyggelsen. En blandning av bostäder, arbetsplatser och verksamheter eftersträvas vilket ger en balans mellan dag- respektive nattbefolkning. En viktig del i detta har varit att skapa allmäntillgängliga gator, torg och offentliga platser, centrumverksamheter i bottenvåningarna mot allmän gata, samt service och skola som öppnar sig mot platserna.

Den övergripande planidén för Kvarnområdet följer befintlig planstruktur. De fyra parallella öst-västliga blocken är fortsatt tydliga med sina karaktäristiska långa utblickar in mot Stockholm och ut mot skärgården. I bebyggelsens långa linjer finns glipor och gränder som ger möjlighet till passager och utblickar på tvären i strukturen. Detta skapar möjligheter för en varierad och spännande upplevelse av miljön.

I planförslaget finns två offentliga rum, det centrala rummet och det kulturella rummet. Det centrala rummet är den plats Kvarnholmens lokala service samlas kring med skola, livsmedelsaffär m m. Det kulturella rummet består egentligen av två platser på olika nivåer (kajplan och havreplan), som länkas samman. Kring det kulturella rummet finns goda möjligheter för mer publika verksamheter som även vänder sig till besökare utifrån, t ex restaurang, museum, evenemang.

Detaljplanen ger möjlighet att använda bebyggelsen för bostäder och verksamheter. En stor del av befintlig bebyggelse kommer att restaureras och ges ett nytt innehåll och de karaktäristiska siktlinjerna öppnas upp genom att senare tillägg tas bort. Ombyggnad och förändring ska ske med hänsyn till det kulturhistoriska värdet och riksintressen.

Munspelet (27) och Havrekvarnen (17) utmärker sig till karaktär och historiskt sammanhang och ska vid en ombyggnad återgå till ursprungligt utseende.

Ny bebyggelse fogas in i den befintliga planstrukturen och placeras inom de öst-västliga bebyggelselinjerna. Ny bebyggelse ersätter byggnad 15, 26, 29 och 31. Delar av Bageriet (23) rivs och ersätts av ny bebyggelse och en stor central gård. Verkstaden (24) rivs för att skapa en bättre platsbildning och i kommande detaljplan möjliggöra uppförandet av en skolbyggnad. Den nya bebyggelsen längs befintliga Tre Kronors väg kommer att ha lokaler/verksamheter i gatuplan och entréer mot gatan. Fasaderna är släta, utan utkragande balkonger eller takfot mot gatan, men har ett friare och öppnare uttryck mot gårdarna.

Lämpligt läge för förskola finns i den västra delen av Bageriet (23).

Kvarnholmens övergripande färgskala präglas av de många tegelbyggnadernas samstämda nyanser. Munspelet (27) och Havrekvarnen (17) skiljer dock ut sig som ljusa byggnader som även fortsättningsvis ska få framträda i sina ursprungliga kulörer. De tillkommande byggnaderna ska inordna sig i harmoni med teglets kulörer.

Gator och gränder ska rustas upp och gestaltas enhetligt. Materialval och utförande ska ske med ett fåtal material som knyter an till den industriella karaktären som domineras av asfalt med inslag av gatsten/natursten. Gator har beläggning av asfalt och avgränsas med bred kantsten i granit. Torg och platser har beläggning av smågatsten/natursten.

Kajnivån ska förbindas med övre nivåer via flera trapp- och rampsystem. Ett viktig rörelsestråk är den vertikala förbindelsen som även innehåller en allmän hiss för att säkerställa tillgängligheten för rörelsehindrade m.fl.

Kajen kommer att rustas upp och ska utformas för ett fungerande samspel mellan köryta, gång- och cykelstråk, parkering, angöring och vistelseyta. Den västra delen ska vara konstruerad för att möjliggöra tillfällig angöring för fartyg vid särskilda tillfällen. I anslutning till hamnplanen anläggs en angöringsplats för båtar i reguljärtrafik samt för taxibåtar.

Totalt innehåller detaljplanen ca 50 000 kvm ljus BTA varav ca 25 000 kvm ljus BTA utgörs av tillkommande bebyggelse. Utöver detta tillkommer ca 3700 kvm BTA i den nya byggnaden Magasin V. Detaljplanen ger möjlighet till en flexibel användning men ger dock minst 17 000 kvm ljus BTA verksamhetslokaler. Ett i dagsläget rimligt antagande skulle ge ca 320-340 lägenheter.



Mark och vegetation

Vegetation

Marken väster om Bageriet (23) planläggs som allmän plats – naturmark. Makaroniparken (norr om hus 60), Bagerigården (söder om hus 62, 63, 64), Magasinsgången (norr om hus 12, 31, 15) och Siloplatsen (öster om hus 15) är underbyggda parker och platser/stråk på kvartersmark som ska planteras med träd och annan växtlighet. Bjälklag med tillräckligt jorddjup för planteringar ska anordnas.

Lokalklimat

Gränderna mellan husen får slagskuggor från höga byggnader och kommer att vara dåligt solbelysa under stora delar av dagen. De byggnader som är orienterade mot det centrala Kvarnholmstorget och på holmens topp kommer få relativt goda solförhållanden. Även friytorna på Kvarnholmens högparti kommer att ha gynnsamma solförhållanden.

Enligt SMHI:s vindstudie är det svårt att skydda sig mot de förhärskande västvindarna när det gäller kajen. På den plats som bildas vid hamnplan finns trots detta goda möjligheter att etablera uteservering och vistelseytor i kvällssolsläge. Ett skärmtak ska kunna uppföras som klimatskydd vid servering.

Stads- och landskapsbild

Landskapsbilden för planområdet som helhet kommer i stort att bevaras då detaljplanen medför att stor del av den befintliga bebyggelsen bevaras och skyddas. Där bebyggelse ersätts med ny ska denna uppföras i samma volym som befintliga byggnader, för att behålla befintlig silhuettverkan mot farleden. Den bebyggelse som i huvudsak är skymd från farleden, t ex Bageriet (23), får kompletteras med nya volymer.

Befintlig bebyggelse

Ny användning

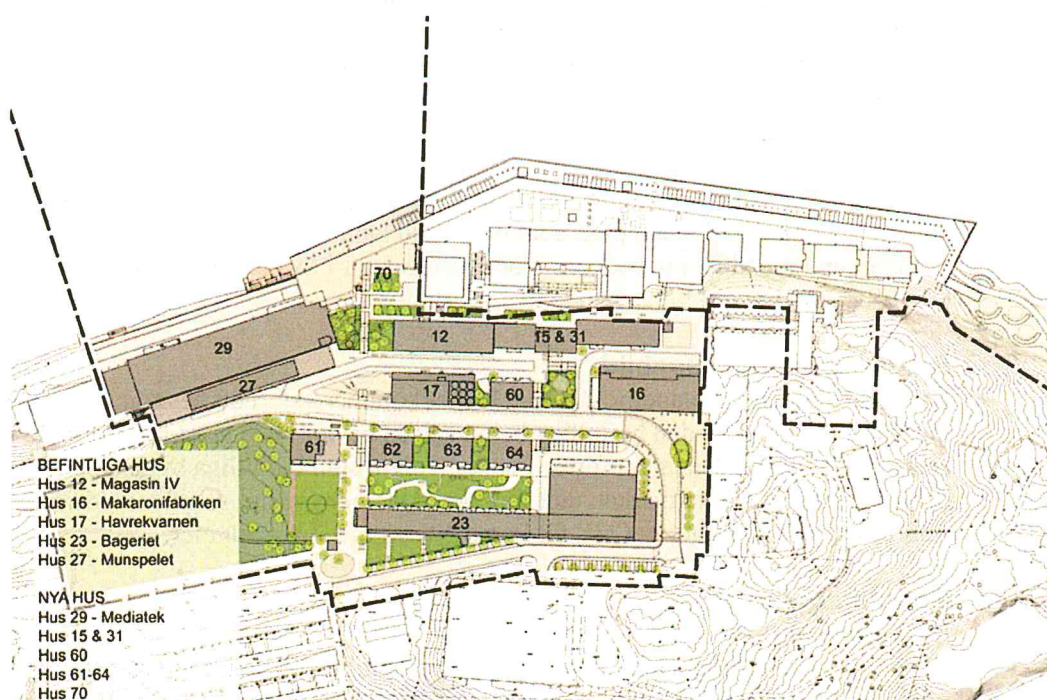
För att ge goda möjligheter att återanvända värdefull bebyggelse medger detaljplanen följande: Munspelet (27), Havrekvarnen (17), Makaronifabriken (16) och den östra delen av Bageriet (23) får enbart användas till centrumverksamheter. Magasin IV (12) och Bageriet (23) får användas till bostäder och centrumverksamheter. Markplan mot allmänna platser får inte innehålla bostäder. Centrumverksamhet kan vara butiker, service, kontor, bibliotek, teater, kyrka, föreningslokaler, restaurang, hotell, vårdlokaler, utbildningslokaler m.m. som bör ligga centralt. Med utbildningsverksamhet avses verksamhet som har ringa krav på friytor, som t ex gymnasie- eller eftergymnasial utbildning. Verksamheten får inte vara störande för intilliggande bostäder och parkeringsbehovet måste kunna tillgodoses. För att klara kombinationen av verksamheter införs restriktioner på bl a parkeringsbehovet, se nedan under parkering.

Kulturhistoriskt värde

De kulturhistoriska värdena inom området skyddas genom planbestämmelse med bl a rivningsförbud och skydd mot förvanskning enligt PBL 3:12. Allmänt gäller att

ombyggnader och förändringar ska ske med hänsyn till det kulturhistoriska värdet och det riksintresse miljön utgör. Planbestämmelser avseende utformning och utförande hänvisar till gestaltungsprogrammet.

I riksintresset ligger den karaktäristiska silhuetten som Kvarnholmens stora byggnader på höjden tecknar. Fasader som är exponerade mot farleden bedöms vara särskilt känsliga varför fasadernas huvudsakliga uttryck ska bevaras. Möjligheten att varsamt förändra övriga fasader är något större. Hiss- och trapphus får dras upp till taket för att tillgängliggöra takterrasser.



Illustrationsplan, befintliga och nya hus.

Havrekvarnen (17) och Munspelet (27)

Byggnaderna får inte rivas och byggnadernas kulturhistoriska värde får inte förvanskas. Båda byggnaderna har genomgått mer eller mindre genomtänkta ombyggnader, som minskat det ursprungliga värdet och därför ska ombyggnad sträva mot ett återställande till ursprunglig gestaltning. Det ska samtidigt vara möjligt att bereda utrymme för ny verksamhet och nya funktioner. Det skall vara möjligt att på Havrekvarnen skapa en ny entré samt utföra håltagningar mellan befintliga plåtsilobehållare. Havrekvarnens interiör ska i så stor utsträckning som möjligt återställas till ursprungligt skick gällande invändiga ytskikt (golv, väggar, tak), färgsättning, stomme och övriga byggnadsdetaljer. Väl valda delar ur den produktionstekniska utrustningen sparas som ska illustrera förlopp i tillverkningsprocessen som transport, lagring och bearbetning av havren. Dessa utgör driftsystem som transmissioner med hjul och axel, flera rens- och

siktmaskiner, transportör samt de träinklädda elevatorerna som löper genom flera våningsplan.

Munspelets tillagda souterrängvåning får vara kvar och kan kompletteras och förbindas med ny kajbyggnad. Se gestaltningsprogram, sid. 30-33 och 40-43.

Makaronifabriken (16)

Byggnaden får inte rivas. Byggnadens yttre ska bevaras. Se gestaltningsprogram, sid. 56-57.

Byggnaden är ännu i gott tekniskt skick efter den genomgripande ombyggnad för skolverksamhet som genomfördes år 2000. Exteriört påbyggdes makaronifabrikens lägre volym med en våning och interiört ändrades bl.a. planlösningar samtidigt som den höga maskinhallen åt öster och entréhallen mot norr togs tillvara och integrerades i den nya helheten. Interiört är det huvudsakligen dessa två ursprungliga rumsgestaltningar som ska tas tillvara: dels entréhallen från norr med överljus och trapparrangemang, dels den f.d. maskinhallen med höga fönsterpartier mot söder och norr. Den sammanhållna gestaltningen av maskinhallens höga rum och byggnadsdelar ska bibehållas - trappan mot norr, glaspartierna och de olika våningsplanens bjälklagskanter. Rummet kan utvecklas genom att den tidigare öppenheten till produktionshallen på huvudvåningen återskapas.

Verkstaden (24)

Byggnaden har i den antikvariska förundersökningen klassats som en byggnad av särskild vikt från stadsbildssynpunkt. Programmet medger dock samtidigt en påbyggnad i två våningar, vilket i grunden kommer att förändra byggnadens karaktär. Planförslaget innebär är att byggnaden rivs för att möjliggöra en bättre platsbildning och i kommande detaljplan möjliggöra uppförandet av en skolbyggnad med ändamålsenliga lokaler, vilket inte bedöms möjligt genom om- och tillbyggnad av befintligt hus. En rivning betyder samtidigt att kvaliteter kan tillskapas genom att ett större torg möjliggörs på denna centrala plats i området.

Magasin IV (12)

Byggnaden får inte rivas. Byggnadens yttre skall bevaras alternativt ändras varsamt i enlighet med gestaltningsprogram, sid. 26-29.

Bageriet (23)

Delar av byggnaden får inte rivas och ska byggas om varsamt enligt gestaltningsprogrammet. Det senare tillbyggda Höglagret (26) får rivas då det i den antikvariska förundersökningen saknar klassning som kulturhistoriskt värdefull. Planen medger även att Bageriets ombyggda halldel, belägen mellan Höglagret och Bageriets södra del rivs. Hallens ursprungliga fasad är förvanskad och det yttre sammanhang där den uppfördes är förändrat och svårt att återställa. Sammantaget har möjligheten att bygga bostäder i Bageriets södra del värderats högre än nyttjande och återställande av

den i hög grad ombyggda hallkonstruktionen. När Halldelen och Höglagret rivs behöver Bageriet kompletteras med ny fasad mot gården. Se gestaltningsprogram, sid. 34-39.

Magasin V (29)

Denna byggnad har ej klassats som byggnad av kulturhistoriskt värde eller av särskild vikt från stadsbildssynpunkt. Byggnaden får i enlighet med programmet rivras.

Nya Kvarnen (15) och Mjösilo 4 (31)

Nya Kvarnen har ej klassats som kulturhistoriskt värdefull eller av särskild vikt ur stadsbyggnadssynpunkt och får därför rivras. Mjösilon har i den antikvariska förundersökningen klassats som byggnad av särskild vikt från stadsbildssynpunkt. Byggnaden är dock helt sluten och saknar bjälklag och fönster. En ombyggnad för ny användning skulle kräva stora ingrepp och förändringar av fasaderna, vilket skulle resultera i att byggnadens karaktär helt försvinner. Ett bevarande i befintligt skick skulle innebära att byggnaden framöver endast får en mycket begränsad användning - till exempel som lagerlokal. Ett ställningstagande för bevarande skulle inte stå i samklang med planprogrammets intentioner om en levande stadsdel.

Planförslaget medger därför är att både hus 15 och 31 får rivras och ersättas med nya byggnader som till utbredning och volym utförs lika befintliga.

Tillfälliga tillbyggnader får avlägsnas. Förbindelsegångar som inte bevaras kan omtolkas t.ex. som konstnärlig gestaltning.

Tillkommande bebyggelse

Ny bebyggelse infogas i den befintliga planstrukturen och placeras inom de östvästliga bebyggelselinjerna.

Ny bebyggelse ersätter Nya kvarnen (15) och Mjösilo 4 (31). Byggnadernas volym ska för att behålla siluetten överensstämma med befintliga byggnadsvolymer enligt illustration i gestaltningsprogrammet. Den nya byggnadsvolymen ska liksom befintliga byggnadsvolymer uppföras i tre inbördes livförskjutna byggnadskroppar. Husen har entré och angöring från Havregränd respektive Makaronigränd. Portik i 3-4 våningar ska öppnas genom byggnaden för centralt gångstråk. Se gestaltningsprogram, sid. 46-47.

Flera av de gränder och utrymmen som bildas mellan byggnaderna får underbyggas med parkeringsgarage. Gårdsbjälklag ska vara planterbart med tillräckligt jorddjup för buskar och träd.

Nya bostadshus kompletterar miljön längs den befintliga Tre Kronors väg. Den nya bebyggelsen har stor betydelse för stadsmiljön längs Kvarnholmens centrala gata. Samtliga byggnader kommer att ha lokaler i gatuplanet och entréer mot befintliga Tre Kronors väg. Bebyggelsen på södra sidan om gatan uppförs på platsen för Höglagret (26), som rivs. Bebyggelsen består av fyra huskroppar med gemensam

sockelvåning som rymmer entréer, lokaler och infart till garage. Hus 61 har på grund av sitt läge söder om Havrekvarnen och det centrala trappstråket givits en framträdande gestaltning. Byggnaden skiljer sig från de övriga husen i höjd och färgsättning men också i gestaltning genom en indragen extra takvåning och en delvis öppen våning ovan sockeln – se gestaltningsprogram, sid. 50-53.

En ny huskropp (hus 60) får uppföras på norra sidan av befintliga Tre Kronors väg - mellan Havregrynskvarken och Makaronifabriken och anpassas i höjd till dessa. Se gestaltningsprogram, sid. 48-49.

Den östligaste delen med silotornet och den södra fasaden av Bageriet bevaras i huvudsak och kompletteras med nya öppningar för portik, fönster och dörrar. Bageriets södra del får byggas på med två våningar, indragna från sydfasaden. En ny byggnadsdel uppförs mot gården. Se gestaltningsprogram, sid. 34-39.

Utrymmet mellan husen får underbyggas för att möjliggöra parkeringsgarage. Gårdsbjälklag ska vara planterbart med tillräckligt jorddjup för buskar och träd.

En ny byggnadsvolym, som i höjd ska underordna sig Munspelets bågformade grundfundament ersätter den befintliga Magasin 5 (29) längs Mjölnarvägen. Byggnaden för centrum användning föreslås bli en stor och flexibel hall för t ex inspelningar för tv, shower, konserter, events, premiärvisningar, kongresser m.m. Hallen mäter 100 m i längd, drygt 25 m i bredd och ca 10 m i fri höjd. Hallens publika entré ska vara placerad mot hamnplanen. Planerad verksamhet kan dra stor publik samt speciella transporter, varför kraven på god angöring för lastfordon samt god/hög utrymningskapacitet. Under byggnaden planeras garage för verksamhetens parkeringsbehov med infart som även kan nyttjas för angöring till bostadsgarage i angränsande kommande detaljplan. Byggnaden längs kajen får förbindas med Munspelets souterrängvåning, så att samma verksamhet kan nyttja de båda byggnaderna. Se gestaltningsprogram, sid. 44-45.

För att kunna nå parkeringsgaragen som planeras under bebyggelsen utan att passera genom bostadsentréerna får mindre byggnader för hiss och trappa till garage uppföras. Dessa är placerade lätt tillgängliga vid de nord-sydliga stråken. Byggnaderna ska utformas enligt de principer som redovisas i gestaltningsprogrammet, se sid. 39 och 91, och uttrycka en samhörighet med kaj- och parkbyggnaderna i detaljplan etapp 1.

Kajen

Kajen är ett viktigt offentligt rum på Kvarnholmen och ska utformas för ett fungerande samspel mellan köryta, gång- och cykelstråk, parkering, angöring, vändplan och vistelseyta. Utformning, materialval och disposition ska utföras enligt gestaltningsprogram, sid. 80-81. Kajen behöver av konstruktionsskäl breddas och förlängs något. Större delen av kajen ingår i detaljplan för etapp 1.

Kajens västra del vid hamnplan ska vara konstruerad för att möjliggöra tillfällig angränsningsplats för fartyg. Syftet är att fartyg ska kunna angöra kajen vid särskilda tillfällen/evenemang. I anslutning till kajplanet anläggs en angränsningsbrygga för båtar i reguljärtrafik och taxibåtar. Utformning av kajen redovisas i gestaltungsprogrammet.

Strandlinjen längs Mjölnavägen behöver stabiliseras med ny strandskoning och befintlig kaj (Foderkajen) rivs.

Hamnplanen är vänd mot väster och solbelyst under eftermiddag och kväll. Placeringen längs kajstråket och vid hållplatsläget för båttrafik gör platsen central och lämplig för verksamheter som uteservering. Vid uteserveringen får ett större skärmtak uppföras för klimatskydd. Platsen ska inrymma vändplan.

Trappan mellan den befintliga Tre Kronors väg och hamnplan består av en lång rak trappa med vilplan som ansluter till angränsande terrassnivåer och gränder. Vid sidan av trappan ordnas "bergsparker" och gårdar med planterbart bjälklag med tillräckligt jorddjup för buskar och träd. Intill trappan placeras en allmän hiss med gångbroar till de olika anslutande planen för att skapa en fullt tillgänglig förbindelse mellan dessa delar av Kvarnholmens. Trappa, hiss m.m. ska utformas enligt gestaltungsprogram, sid. 82-83.

Service

Kvarnholmens centralpunkt med livsmedelsbutik m.m. planeras framför allt i Bageriets (23) östra del mot den nya torgbildningen. Planen medger dock att samtliga befintliga byggnader kan innehålla centrumverksamhet och service. Bottenvåningar mot allmän plats ska även i de flesta tillkommande byggnader innehålla centrumfunktioner. Den nya byggnaden som föreslås vid hamnplan är tänkt att innehålla en restaurang. Förskolor får inrymmas i byggnader för både skol- och bostadsändamål.

Friytor

Torg

Vid befintliga Tre Kronors väg finns inom planområdet två av Kvarnholmens viktiga allmänna platser, torget framför Makaronifabriken (Kvarnholmstorget) och platsen väster om Havrekvarnen (Havrekvarnstorget). Över Kvarnholmstorget passerar gatan med bil- och busstrafik, men platsen ska upplevas som en sammanhängande yta. Två befintliga stora ekar ger karaktär åt platsen och ska bevaras.

Havrekvarnstorget utgör entré framförallt till Havrekvarnen men även till Munspelet. Terrängen lutar och därför förses platsen med sittbara gradänger vända mot vattnet och utsikten.

Gårdar

Kvarnholmen erbjuder sammanhängande naturmarkspartier med utsikt och rekreativsmöjligheter. Mellan Bageriet (23) och de nya husen 62, 63, 64 etableras en större bostadsgård med viss offentlig karaktär ovanpå garage. Gården har koppling både

till det centrala torget, det stora trappstråket, bollplan, lekplats och angränsande naturmark. Gårdsbjälklaget ska vara planterbart med tillräckligt jorddjup för buskar och träd och kan även innehålla en mindre lekplats.

På flera av husen tillåts takterrasser som kan erbjuda solbelysta friytor med utsikt. Dessa blir ett viktigt komplement till övrig yttre miljö.

Naturmark

Naturmarken i den västra delen av området säkerställs i planen som allmän plats – naturmark. Platsen har ett högt och fritt läge och kan kompletteras med utsiktsplats och samlingsplats för spontana aktiviteter. Intill detta område planeras en allmän bollplan.

Vattenområden

Jämfört med befintliga förhållanden föreslås begränsade förändringar i vattenområdet. Förändringarna består av en mindre utökning av kajen och en brygga för angöring av båtar i linjetrafik. För arbeten i vattnet har miljödom sökts.

Bergrum

Detaljplanen medger att bergrum för parkering får anläggas under del av planområdet, med anslutning till kvarnen Tre Kronor inom detaljplanen för etapp 1. Infart till bergrummet sker från kajen genom kvarnbyggnaden. Bergrummets anläggande får inte påverka ovanliggande bebyggelse.

Ovanför delar av bergrumsgaraget får även parkeringsgarage under bebyggelsen i denna detaljplan utföras, med en lägsta tillåtna schaktnivå på +17,0 m över nollplanet. Denna detaljplan gäller i detta avsnitt från nivån +14,0 m och däröver nollplanet. Det är möjligt att utföra båda garagen, men det kräver omfattande förstärkningsarbeten utförs.

Gator och trafik

Gatunät

Den befintliga Tre Kronors väg är Kvarnholmens centrala gata med bil-, buss-, cykel- och gångtrafik. Gatans standard behöver förbättras genom breddning för förbättrad tillgänglighet för t ex busstrafik. Gatan måste sänkas från Havrekvarnen för att minska lutningen upp till den högsta punkten vid Bageriet. Kurvradier behöver förbättras enligt gestaltningsprogram. Cykelkörfält är markerade i körbanan och gångbanan är förhöjd och separerad från övriga trafikslag. I gränderna samsas trafikslagen på gemensam yta utan nivåskillnad. Kajen utformas för bil-, gång- och cykeltrafik.

Allmänna gator samt gator och gränder på kvartersmark ska gestaltas enligt gestaltningsprogram. Materialval och utförande präglas av en enkelhet med ett fåtal material med en prägel som knyter an till den befintliga industriella karaktären som domineras av asfalt med inslag av gatstensytor/natursten. Gatorna beläggs med asfalt och avgränsas med bred kantsten i granit. Planerade gatusektioner framgår i gestaltningsprogram.

Gång- och cykelstråk

Ett gång- och cykelstråk löper parallellt med körbanan på kajen och på Mjölnarvägen och fortsätter österut längs stranden. Stråket ingår i den övergripande strandpromenaden längs kustlinjen.

Kajplanens nivå ska förbindas med områdets övre nivåer via flera gångförbindelser med trapp- eller rampsystem. Dessa är av stor vikt för områdets stråk, rörelsemönster och etablering av verksamheter. Det centrala och mest viktiga stråket är den vertikala förbindelsen med trappa, allmän hiss och gångbro mellan kajen och den övre nivån.

Parkering

Parkering ska huvudsakligen ske i garage. Med hänsyn till Kvarnholmens läge och framtida transportinfrastruktur ska följande parkeringsnorm uppnås:

Bostäder: 0,9 pl/lägenhet á 100 kvm BTA inklusive besöksplatser.

Kontor: 18 pl/1000 kvm BTA

Små butiker: 20 pl/1000 kvm BTA

Vårdlokaler: 15 pl/1000 kvm BTA

Då flera stora byggnader har en flexibel användning måste parkeringsbehovet beräknas vid bygglovgivningen. Parkeringsbehovet för många verksamheter beräknas utifrån verksamhetens faktiska innehåll med antal anställda, besökare m.m. Parkeringsbehovet är en komplex fråga, som kommer att påverka bedömningen av vilka verksamheter som är lämpliga att kombinera. I parkeringsgaraget vid det befintliga Bageriet behöver även ca 40-50 parkeringsplatser reserveras för skolan som planeras i kommande detaljplan.

Tre parkeringsgarage planeras inom planområdet. Parkeringsgarage i max tre plan kan anläggas sammanhängande under hus 15, 31 och 60. Garaget rymmer ca 170 platser, om det byggs ut i två plan och in-/utfart sker i slutet av Havregränd. Parkeringsgarage i tre plan kan anläggas under gården vid Bageriet (23) och de nya husen 61, 62, 63, 64. Garaget rymmer ca 500 platser och in-/utfart sker från den befintliga Tre Kronors väg. Parkeringsgarage i ett plan kan byggas under Magasin V (29) och rymma ca 100 platser.

Detaljplanen medger även möjlighet till markparkering vid Bageriet för kunder och hämtning/lämning för skolan som planeras i kommande detaljplan. Markparkering planeras även vid Thunströms väg. Sammantaget finns ca 70 platser inom mark- och gatuparkering. Planen skapar totalt möjlighet för ca 930 parkeringsplatser.

En parkeringsberäkning har gjorts utifrån ett i dagsläget rimligt antagande om fördelning av bostäder och verksamheter. Det totala behovet blir då omkring 660 parkeringsplatser. Det överskott av parkeringsplatser som skapas planeras att utnyttjas för angränsande och senare detaljplaneetappers parkeringsbehov.

Kollektivtrafik

Kvarnholmen försörjs med buss som trafikerar Tre Kronors väg. Busshållplats planeras vid Havrekvarnstorget och i anslutning till Kvarnholmstorget. Avstånd mellan husentré och busshållplats är som mest ca 200 m inom planområdet.

Hållplats för kollektiv båttrafik planeras inom planområdet vid hamnplan på kajen. Bryggan ska medge plats för tre båtar i linjetrafik samt taxibåt.

Tillgänglighet

Nivåskillnaderna mellan de allmänna ytorna inom planområdet (kajen, Havrekvarnstorget/gatan och bollplanen) är stora. Det centrala trappstråket och hissen med tillhörande gångbro är länken mellan två av dessa nivåer och ska medge en god tillgänglighet. Både den yttre miljön och bebyggelsens inre ska i första hand uppfylla tillgänglighetskraven enligt Boverkets byggregler, BBR. Vissa delar, som Magasinsgången och delar av Thunströms väg, är inte tillgänglighetsanpassade på grund av topografin. Samtliga byggnadsdelar på de aktuella sträckorna är dock tillgängliga via andra entréer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Allmänna ledningar förläggs huvudsakligen inom allmän platsmark. Plats för pumpstation och andra tekniska utrymmen reserveras i utrymme mot berget väster om den allmänna hissen. Utrymmet angörs från hamnplanen vid kajen.

Dagvatten

Större delen av planområdet består av hårdgjorda ytor och berg i dagen varför möjligheten till infiltration är begränsade. Dagvatten som rinner längs bergskammen ner mot kajen och dagvatten från kajområdet samlas upp i ledning och leds ut till Saltsjön på flera platser. Saltsjön liksom Svindersviken bedöms som mindre känsliga för tillförsel av dagvatten. U-områden är utlagda i gränderna för att omhänderta dagvatten mm från de övre delarna av Kvarnholmen.

Värme

Planområdet avses värmeförsörjas genom fjärrvärme.

El

Plats för elnätstation och andra tekniska utrymmen reserveras i utrymme mot berget väster om den allmänna hissen, vid hamnplan på kajen.

Avfall

Soprum för samtliga avfallsfraktioner ska finnas i bebyggelsens bottenvåningar. Vid hämtning angör sopbil husen från allmän gatemark eller kvartersgata. Vid Havregränd och Makaronigränd är utrymmet så begränsat att det endast är möjligt att anordna backvändning för sopbil. Återvinningsstation ska finnas utanför planområdet.

Upphävande av strandskydd

För att kunna genomföra detaljplanen är det nödvändigt att upphäva strandskyddet för kvartersmark och kajområde. Motivet till att upphäva strandskyddsförordnandet är att de tidigare verksamheterna redan har begränsat friluftslivet och tagit de aktuella mark- och vattenytorna i anspråk. En stor del av den bebyggelse som omfattas av detaljplanen är befintlig och den tillkommande bebyggelsen uppförs på redan ianspråktagen mark. Detaljplanen möjliggör samt säkerställer allmänhetens tillträde till kustlinjen genom att kajen planläggs som allmän plats.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring vad avser hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till området. Då området rustats upp kommer säkerheten att avsevärt förbättras.

Fördjupad riskanalys för påsegling

Resultatet av riskanalysen för påsegling är att det inom 15 m från kaj ska hållas fritt från byggnader med verksamhet där personer stadigvarande kan vistas. Kajplanet ska dimensioneras för krafter som utgår från det normalt största förekommande fartyg som trafikerar aktuell farled. Området mellan byggnader och kajkant kan användas för anläggningar där människor har god uppsikt och kan förväntas upptäcka ett fartyg i god tid för att kunna sätta sig i säkerhet. Exempel på nyttjande som är förenligt med kraven på säkerhet är parkering, promenadstråk etc.

Buller

Riksdagen har beslutat om riktlinjer för trafikbuller. De bör i normalfallet inte överskridas vid nybyggnad av bostäder eller vid nybyggnad eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur. Gällande riktvärde för ekvivalentnivå vid fasad utomhus är 55 dB(A). I enlighet med Boverkets allmänna råd kan i centrala lägen eller andra lägen med bra kollektivtrafik i vissa fall avsteg från dessa värden göras, men ekvivalentnivån ska vara högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet.

Bullerberäkningar har gjorts enligt den trafikprognos som tagits fram av Ramböll 10/4 2008 som redovisar trafikmängder på den befintliga Tre Kronors väg när Kvarnholmen är fullt utbyggd. Omkring 8200 fordon per vardagsmedeldygn beräknas passera då broförbindelse mot Nacka centrum är utbyggd.

En bullerutredning har genomförts av ÅF-Ingemanssons. Fasader mot befintliga Tre Kronors väg utsätts för ekvivalenta ljudnivåer mellan 60-65 dBA vid 50 km/h och standardbeläggning.

Utredningen visar följaktligen att riktlinjer för trafikbuller inte kan uppnås. Av Boverkets allmänna råd för buller i planeringen framgår att i lägen där den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 60-65 dBA, kan nya bostäder i vissa fall medges under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller

ljuddämpad sida (45-50 dBA vid fasad). Minst hälften av boningsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot en tyst eller ljuddämpad sida.

Det bör alltid vara en strävan att ljudnivåerna på den ljuddämpade sidan är lägre än 50 dBA. Där det inte är tekniskt möjligt att klara 50 dBA utmed samtliga våningsplan på ljuddämpad sida bör det accepteras upp till 55 dBA vid fasad.

Det är möjligt att uppföra bostäder med en planlösning där minst hälften av boningsrummen får en ljuddämpad sida. Samtliga lägenheter får tillgång till ljuddämpad uteplats eller balkong mot gården. Husets skärmande effekt gör att ljudnivåerna mot gården kommer ligga på nivåer under 55 dBA ekvivalent nivå. Tillåten bullernivå i bostäderna regleras i planbestämmelse.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Kommunen ska vara huvudman för allmänna anläggningar.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Ekonomi

Exploatören bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt, såsom teknisk kontroll och fastighetsbildning m.m., kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Tidsplan

Samråd	2:a kv. 2009
Utställning	4:e kv. 2009
Kommunfullmäktiges antagande	2:a kv. 2010

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH ÖVRIGA

Magnus Bäckström	Planarkitekt	Planenheten
Per Jerling	Planarkitekt	Planenheten
Cristin Ulvsbäck Lindh	Exploateringsingenjör	Exploateringsenheten
Elisabeth Rosell	Landskapsarkitekt	Planenheten
Gisela Tibblin	Kommunantikvarie	Planenheten
Johan Aspfors	Kommunantikvarie	Planenheten
Therese Sjöberg	Planarkitekt	Planenheten

PLANBESKRIVNING

Asta Pylkkänen	Karttekniker	Planenheten
Birgitta Held Paulie	Miljöbevakare	Miljöenheten
Odd Störtebecker	Bygglovhandläggare	Bygglovenheten
Marina Arnshav	Bygglovhandläggare	Bygglovenheten
Viktor Fridh	Lantmätare	Lantmäterienheten
Mahmood Mohammadi	Trafikingenjör	Trafik, Natur & Fritid
Per Johnsson	Projektingenjör	VA & Avfall
Marilou Hamilton	VA-ingenjör	VA & Avfall
Ulrika Jameson	Exploateringsingenjör	Sweco
Martin Asp	VD	Kvarnholmen Utveckling AB
Ulf Herder	vVD	Kvarnholmen Utveckling AB
Hans Eriksson	Projektledare	Kvarnholmen Utveckling AB
Jan Eriksson	Projektledare	Kvarnholmen Utveckling AB
Johan Nyrén	Arkitekt	Nyréns Arkitektkontor
Jens Almström	Arkitekt	Nyréns Arkitektkontor
Johan Nicklasson	Arkitekt	Nyréns Arkitektkontor
Sofia Uddén	Arkitekt	Nyréns Arkitektkontor
Sofia Westerlund	Planeringsarkitekt	Nyréns Arkitektkontor
Henrik Storm	Planeringsarkitekt	Nyréns Arkitektkontor
Bengt Isling	Landskapsarkitekt	Nyréns Arkitektkontor
Mårten Setterblad	Landskapsarkitekt	Nyréns Arkitektkontor
Urban Nilsson	Byggnadsantikvarie	Nyréns Arkitektkontor

JUSTERING

Efter utställningen har planförslaget justerats. Byggrätt för hiss har flyttats på Siloplatsen, norr om Makaronifabriken.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Magnus Bäckström
Planarkitekt

Per Jerling
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige
2010-06-14 § 127

Viveca Bremmer/planassistent