

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Kvarnholmen, Etapp 3 – Östra kvarnområdet, Nacka kommun

Upprättad på planenheten september 2010, justerad februari 2011



Kvarnholmens skola från Kvarnholmstorget, Cedervall arkitekter

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)/Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltungsprogram
- Illustrationsplan

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

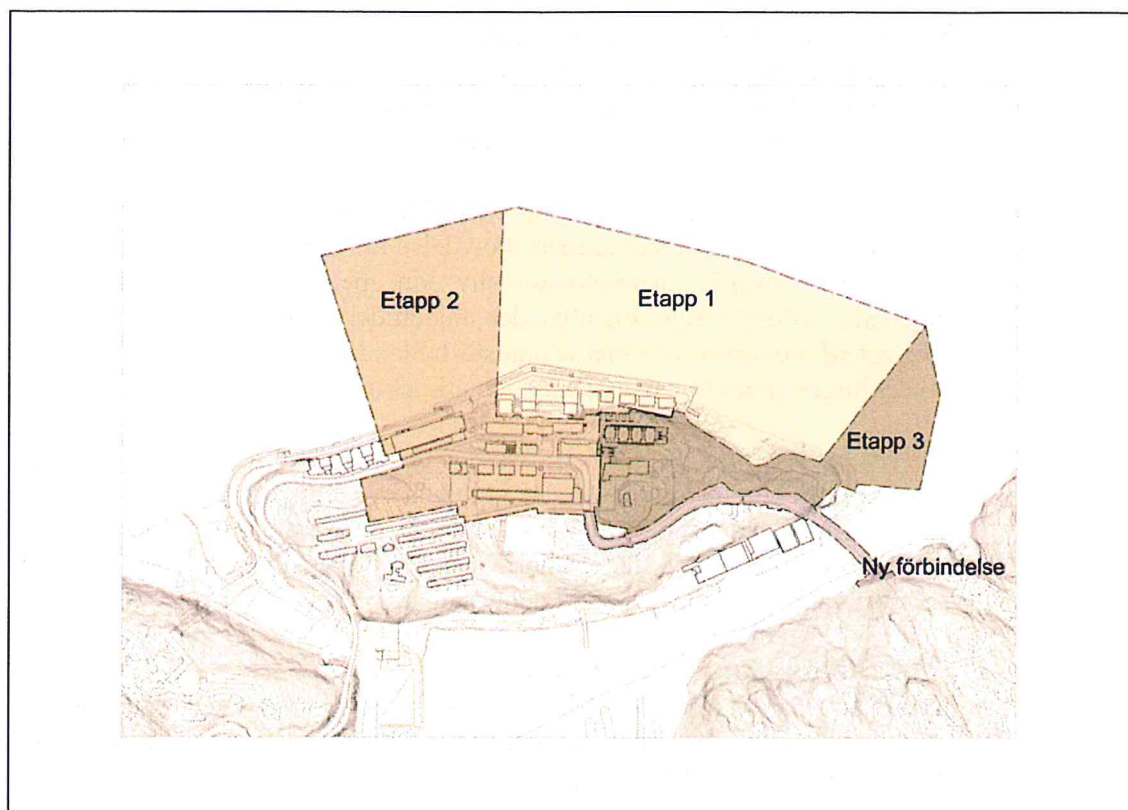
Planens syfte är att omvandla en idag sluten och delvis sliten industrimiljö till en levande stadsdel med en blandning av verksamheter och bostäder. Syftet är också att planlägga en skola för framtida Kvarnholmen samt att säkerställa natur- och rekreationsområdet på Kvarnholmens östra udde. Industrimiljön är av riksintresse och ny bostadsbebyggelse möjliggörs på i huvudsak tidigare ianspråktagen mark. Genom planläggningen säkerställs också allmänhetens möjligheter till att röra sig mellan de centrala delarna av Kvarnholmen, kajnivån och naturområdet på östra Kvarnholmen.

Planens syfte är att möjliggöra vidareutvecklingen av det förordade förslaget från parallella uppdrag för hus 19 och 20.

Till detaljplanen hör gestaltungsprogram för Kvarnholmen etapp 3 – Östra kvarnområdet som förtydligar detaljplanens intentioner och utgör underlag för kommande projekterings- och granskningsinsatser. Plankartans bestämmelser avseende utformning och utförande hänvisar till gestaltungsprogrammet.

Totalt innehåller detaljplanen ca 29 100 kvm ljus BTA varav ca 22 700 kvm utgörs av bostäder och ca 6 400 kvm utgörs av skola. Detaljplanen innehåller även en idrottshall på ca 1400 kvm BTA. Ett i dagsläget rimligt antagande skulle ge ca 220 lägenheter.

Detaljplanen utgör etapp 3 av utbyggnaden på Kvarnholmen och följer till stor del godkänt planprogramms riktlinjer. I förhållande till planprogrammet har skolan i aktuellt detaljplaneförslag fått ett nytt, mer centralt läge med bättre skolgård och en mindre del av den östra naturmarken tas i anspråk för bebyggelse. Verkstaden (hus 24), som i planprogrammet utpekades som värd att bevara, har i detaljplaneskedet ej bedömts rimlig att bevara eller återanvända och ersätts med ny skolbyggnad.



Etappindelning av detaljplaner

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget på Kvarnholmen i nordvästra delen av Nacka intill farleden till Stockholm. Planområdet avgränsas av detaljplan för etapp 1, etapp 2 och den nya förbindelsen över Svindersviken och omfattar Kvarnholmens östra del.

Areal

Planområdet omfattar ca 5,5 ha, varav ca 2,0 ha är vattenområde.

Markägoförhållanden

All mark inom området ägs av Kvarnholmen Utveckling AB (KUAB) 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. 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 (MKN) enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande MKN för luft överskrids. Planförslaget är förenligt med MKN för berörda vattenförekomster, Saltsjön.

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

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 kommunfullmäktige 1999, i syfte att ange riktlinjer för hur riksintresset för kulturminnesvården kan tillgodoses. För det aktuella planområdet ger kvalitetsprogrammet 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.

Detaljplaner

Hela Kvarnholmen har tidigare saknat detaljplan. Detaljplan för etapp 1 – Norra Kajområdet vann laga kraft den 27 mars 2009. Detaljplan för etapp 2 – Centrala kvarnområdet vann laga kraft den 12 juli 2010.

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 tredje etappen i planläggningen av området.

Programmet anger de övergripande förutsättningarna för att utveckla Kvarnholmen genom detaljplanläggning. 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.

I planprogrammet anges disponentvillan (hus 50), verkstaden (hus 24) och de tidigare silobyggnaderna (hus 19 och 20) som kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Programmet anger att en återanvändning av silobyggnaderna ska studeras närmare i en fördjupad antikvarisk undersökning och för verkstaden illustreras en möjlig påbyggnad med två våningar. I programmet illustreras bostadsbebyggelse omkring disponentvillan.

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 genomförandet av detaljplaneförslaget innebär en betydande miljöpåverkan. De frågor som innebär en betydande miljöpåverkan är påverkan på riksintresset för kulturmiljö samt påverkan på landskapsbild. En miljökonsekvensbeskrivning har därför upprättats för dessa frågor. Övriga relevanta miljöfrågor belyses i samma dokument men under rubriken 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 industriplanläggning 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 tidigare silobyggnaderna (hus 19 och 20) har rivits. Verkstaden (hus 24) används för verksamheter.

Inga bostäder finns inom området för etapp 3.



Karta från 1918-1919 över östra Kvarnholmen med sommarvillor och trädgårdsanläggning

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.

På Kvarnholmens östra udde låg Fredriksberg, som sägs ha varit en krog på 1600-talet. Senare låg här också några trähus som användes som sommarbostad av familjen som ägde holmen från ca 1880-1916. Här fanns då en påkostad trädgårdsanläggning. Odling förekom här långt in på 1900-talet. Rester av trädgårdsanläggningar och växter finns fortfarande kvar.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet återfinns en av Kvarnholmens mest karaktäristiska byggnader från funktionalismens genombrottstid, disponentvillan (hus 50).

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. Bergsslutningarna är på flera ställen så branta att det inte går att ta sig fram mellan höjdplatån och kajnivån.

Vegetation

Planområdet omfattar delar av Kvarnholmens största sammanhängande naturområde. Östra naturområdet utgörs huvudsakligen av hållmark och bland- och tallskog samt i den mellersta delen lövskog. På holmens östra udde, där lokalklimatet är speciellt gynnsamt, finns inslag av vackra skärgårdstallar. Längst ut i sydost står några knotiga gamla ekar.

Lokalklimat

Norra delen av planområdet är skuggat större delen av dagen från de föreslagna byggnaderna. 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.

Mark- och terrängförhållanden

Planområdet gränsar i norr mot förkastningsbranten. I västra delen finns urbergsplatån, den övre och till stora delar avsprängda nivån. Öster därom sänker sig naturmarken successivt till strandlinjen och havsnivån i öster. Naturmarkens jordlager utgörs av ett tunt lager morän.

Förorenad mark

Enligt den översiktliga miljöbedömningen som gjordes i samband med planprogrammet finns det inga dokumenterade markföroreningar inom planområdet.

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 verksamhetslokaler. För övrigt finns det ingen kommersiell eller offentlig service.

Vattenområden

En del av planområdet omfattas av vattenområde vilket utgör en del av farleden in till Stockholm.

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 Mjölmarvägen vid kajen samt från befintliga Tre Kronors väg.

Kollektivtrafik

Kvarnholmen försörjs med 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 där silobyggnaderna stod 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

Ambitionen 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. Detaljplanen ger möjlighet att använda bebyggelsen för bostäder och verksamheter. Ombyggnad och förändring ska ske med hänsyn till det kulturhistoriska värdet och riksintressen.

Innan planarbetet med etapp 3 inleddes ansökte markägarna om rivningslov för de tidigare silobyggnaderna (hus 19 och 20) och verkstaden (hus 24). Ansökan beviljades för samtliga delar förutom för sockel på del av hus 20. Ansökan om rivningslov har handlagts enligt särskild ordning och de beviljade loven har utgjort en förutsättning för planarbetet. Silobyggnaderna revs därefter.

De tidigare silobyggnaderna ersätts av en grupp byggnader som anknyter i volym och uttryck till de tidigare byggnadsverken. Torktornet återuppförs med bostadsfunktion med högre ställda antikvariska krav på koppling till det ursprungliga torktornet. De nya byggnadernas arkitektur ska uttrycka en syntes mellan det industriella och den nya bostadsfunktionen, vilket tar uttryck i både skala, volym, detaljer och material. De nya byggnaderna blir ett nytt landmärke och en signaturbyggnad för Kvarnholmen.

Som en del i den tillkommande skolbyggnaden etableras en förskola. Den nya skolbyggnaden planeras även att sammanlänkas med Makaronifabriken inom etapp 2, som även den kommer att kunna användas som skola.

Kvarnholmens övergripande färgskala präglas av de många tegelbyggnadernas samstämda nyanser. De ursprungliga kulörerna i de tidigare silobyggnaderna med ljus betong och metallplåt ska även fortsättningsvis få framträda i sina ursprungliga kulörer i de nya byggnaderna. De tillkommande byggnaderna ska inordna sig i harmoni med teglets kulörer. 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. Siloplatserna och Silogränd utgörs av kvartermark och är delar av ett större bostadskomplex och tillåts därför en gestaltning som avviker från den övriga på Kvarnholmen, men förhåller sig till den industriehistoriska miljön. Kajnivån förbinds med övre nivåer via flera trapp- och rampsystem. Planen medger kopplingar som spänger till bebyggelsen på kajnivån.

Totalt innehåller detaljplanen ca 29 100 kvm ljus BTA varav ca 22 700 kvm utgörs av bostäder och ca 6 400 kvm utgörs av skola. Detaljplanen innehåller även en idrottshall på ca 1400 kvm BTA. Ett i dagsläget rimligt antagande skulle ge ca 220 lägenheter.

BTA beräknas enligt svensk standard SS 02 10 53. BTA för våningsplan delvis under mark beräknas i detta fall enligt svensk standard SS 02 10 53, 11.3.1.c inklusive ytterväggar och definieras som s.k. ljus BTA.

Mark och vegetation

Vegetation

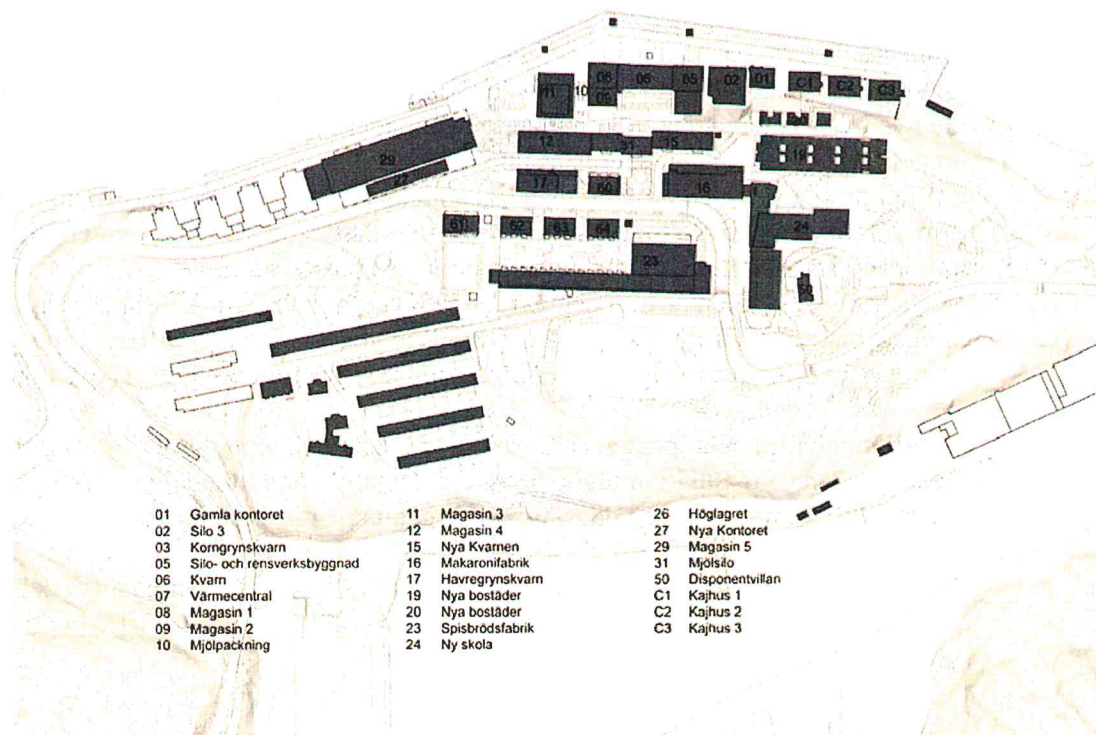
Inom naturmarken görs mindre tillägg i form av stigar, trappsteg och utsiktsplatser i syfte att öka tillgängligheten och öka det rekreativa värdet. Marken mellan det nya bostadshuset och skolan planläggs som allmän plats – naturmark. Strandpromenaden på östra udden är en gång- och cykelväg som gestaltas lika som för etapp 1.

Lokalklimat

Gränderna mellan husen får slagskuggor från höga byggnader och kommer att vara dåligt solbelysta under stora delar av dagen. De byggnader som är orienterade mot det centrala Kvarnholmstorget och på holmens topp kommer få relativt goda solförhållanden. Lägenheterna på sydsidan av de nya bostadshusen kommer att vara solbelysta under hela dagen, med undantag för de lägre våningsplanerna som delvis kommer att skuggas av den planerade skolbyggnaden. Skolgården bedöms få goda solförhållanden men kan bli utsatt för vindar. Särskild hänsyn bör tas till detta vid utformningen av förskolans gård.

Stads- och landskapsbild

Landskapsbilden för planområdet som helhet kommer i stort att bevaras då detaljplanen medför att den tidigare silobebyggelsen ersätts med ny i samma volym, för att behålla befintlig silhuettverkan mot farleden. Den bebyggelse som i huvudsak är skyddad från farleden, t ex skolan, får utföras friare.



01	Gamla kontoret	11	Magasin 3	26	Höglagret
02	Silo 3	12	Magasin 4	27	Nya Kontoret
03	Korngrynskvarn	15	Nya Kvamen	29	Magasin 5
05	Silo- och rensverksbyggnad	16	Makaronifabrik	31	Mjölslö
06	Kvarn	17	Havregrynskvarn	50	Disponentvillan
07	Värmecentral	19	Nya bostäder	C1	Kajhus 1
08	Magasin 1	20	Nya bostäder	C2	Kajhus 2
09	Magasin 2	23	Spisbrödsfabrik	C3	Kajhus 3
10	Mjölpackning	24	Ny skola		

Illustrationsplan, befintliga och nya byggnader

Befintlig bebyggelse

Ny användning

De tidigare silobyggnaderna och torktornet har rivits. Rivningen motiverades med svårigheten att hitta ny användning samt att konstruktionens tekniska skick inte medgav återanvändning. Därför har anläggningarna med restriktioner och undantag fått ersättas av nya byggnader med volym och uttryck som knyter an till de tidigare byggnaderna. De nya byggnaderna får användas för bostadsändamål, med möjlighet till lokaler i markplan.

Området för ny skolbyggnad kan även innehålla centrumverksamhet. Med detta avses t.ex. 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 tillgodoseas. 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. Allmänt gäller att ombyggnader och förändringar ska ske med hänsyn till det kulturhistoriska värdet och det riksintresse

3

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.

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. I etapp 2 bestämdes att verkstaden (hus 24) rivs för att möjliggöra uppförandet av en skolbyggnad med ändamålsenliga lokaler, vilket inte bedöms möjligt genom om- och tillbyggnad av befintlig byggnad. En rivning av byggnaden betyder även att en bättre platsbildning möjliggörs genom att kvaliteter kan tillskapas genom ett större torg på denna centrala plats på Kvarnholmen.

Disponentvillan (50)

Byggnaden utgör en viktig beståndsdel i den samlade kulturmiljön i egenskap av f d disponentbostad med påkostad framtoning i tidig funktionalistisk stil. Kvarnholmens kulturhistoriska struktur påminner om traditionella brukssamhällen med identifierbara bebyggelseenheter; ett produktionsområde, ett bostadsområde och en bostad för disponenten. De första ritningarna till huset är daterade 1929, ett år före Stockholmsutställningen 1930 då funktionalismen fick sitt genombrott. Arkitekt var Olof Thunström som bl a ritat radhusen och silorna på Kvarnholmen. Disponentvillan stod färdig 1931 på platsen för en äldre disponentvilla i trä. Läget högst upp på östra udden med vidsträckt utsikt över inloppet markerar statusen. Arkitekturen är raffinerad på ett för Olof Thunström typiskt sparsmakat sätt med skarpt utskuren byggnadskropp utan taksprång och med dominerande muryta. Till skillnad från radhusen i ljus puts på Kvarnholmens södra sida har han för disponentvillan valt ett mörkt, nyansrikt tegel vilket gör att den smälter väl in i tallskogen, samtidigt som samhörighet ges till närliggande industribyggnader i tegel. Teglet och den omsorgsfulla förbandsmurningen uttrycker även en exklusivitet, värdig en chefsbostad. 1953 byggdes huset om till tvåfamiljsbostad, men exteriören är ändå välbevarad. Även interiören har betydande kulturvärden med bevarade detaljer som t ex ekparkett- och kalkstensgolv samt en påkostad eldstad. Byggnaden har på senare tid bl a använts för undervisning.

Tillkommande bebyggelse

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

Ny bebyggelse ersätter de tidigare silobyggnaderna (hus 19 och 20) och verkstaden (hus 24). Torktornet återuppbyggs med ny användning. Byggnadernas volym ska för att

behålla siluetten överensstämma med befintliga byggnadsvolymer enligt illustration i gestaltungsprogrammet. Det nya hus 19 angörs från Siloplatsen och det nya hus 20 från Silogränd. Det nya hus 20 byggs på befintlig betongsockel. Balkonger får kruga ut över sockeln.

Fyra portiker ska öppnas genom hus 19 och endast förbindas i de översta två våningsplanen. Dessa får endast bebyggas med glasade spänger som förbinder byggnadsvolymer med trapphuset i väster. Hus 20 ska uppföras som i huvudsak fyra från varandra skilda volymer, med fria siktlinjer som överensstämmer med portikerna i hus 19. Fri passage ska medges runt entrén i västra delen av hus 19 motsvarande två våningsplan. Fri passage ska även medges under östra delen av hus 19 till nivå +35,0 m över nollplanet. Utsiktsrummet i torktornet förbinds med hus 19 genom en gångbro. Se gestaltungsprogram, sid. 15-19.

Hus 19 och 20 försörjs med parkering genom underjordiska parkeringsgarage. För att kunna nå parkeringsgaragen som planeras under bebyggelsen, utan att passera genom bostadsentreerna får mindre byggnader för hiss och trappa till garage uppföras. Dessa är placerade lätt tillgängliga vid de nord-sydliga stråken.

Silogränd som delvis är underbyggd med olika befintliga rum ska dimensioneras för tung trafik. Detta gäller även Siloplatsen som får underbyggas med parkeringsgarage. Balkongzon och balkonger på hus 19 får inom kvartersmark utföras utöver angiven byggrätt och på en fri höjd av minst 3 m. Över uteplatser kan höjden minskas till 2,5 m.

Söder om den nya bostadsbebyggelsen planeras en ny skolbyggnad som sammanlänkas med den befintliga Makaronifabriken inom Etapp 2. Varutransporter till skolan planeras via Makaronifabriken. Skolan planeras fullt utbyggd för ca 700 elever. Mot Kvarnholmstorget planeras en idrottshall, vars tak utgör del av en skolgård runt disponentvillan. Inom skolgården ska en bollplan anläggas.

Service

Tomten i planområdet som är avsedd för en ny skola och förskola kan också ges centrumfunktioner. Skolgården ska förses med bollplan och möjlighet till en idrottshall. Förskolor får generellt inom detaljplanen inrymmas i byggnader för både skol- och bostadsändamål. Se gestaltungsprogram, sid. 20-22.

Friytor

Torg

Inom planområdet finns inga torg i betydelsen allmän plats. Däremot utgör Siloplatsen en viktig plats inom kvartersmark som entréplats till hus 19 med koppling till naturmarken i öster. Siloplatsen är också en vändplats med 18 m diameter. Siloplatsen omfattas av etapp 2. Gestaltningen har utvecklats sedan dess och beskrivs i gestaltungsprogrammet för etapp 3, sid. 25-26.

I väster gränsar planområdet till Kvarnholmstorget vid Makaronifabriken. Torget omfattas av etapp 2.

Gårdar

Kvarnholmen erbjuder sammanhängande naturmarkspartier med utsikt och rekreationsmöjligheter. De nya bostadshusen 19 och 20 saknar traditionella bostadsgårdar vilket kompenseras av närhet till torg och naturmark. Bostadsgårdens viktiga funktioner tillskapas direkt söder om huset och på husets takterrass.

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

Naturmark

Naturmarken i östra delen av området säkerställs i planen som allmän plats. Platsen har ett högt och fritt läge och kan kompletteras med utsiktsplats och samlingsplats för spontana aktiviteter.

Vattenområden

Inga förändringar föreslås i vattenområdet. Strandskanten föreslås erosionsförstärkt med stenkädd strandskoning.

Gator och trafik

Gatunät

Områdets utbyggnad är beroende av att nya Tre Kronors väg anläggs enligt etapp 2. Gränder på kvartermark ska gestaltas enligt gestaltungsprogram. Materialval och utförande präglas av en enkelhet med ett fåtal material och en prägel som knyter an till den befintliga industriella karaktären som domineras av asfalt med inslag av gatstensytor/natursten. Planerade gatusektioner framgår i gestaltungsprogram. Jämfört med materialen som föreskrivs för allmänna gator ska materialen som används kring hus 19 och 20 vara förfinade.

Gång- och cykelstråk

Ett allmänt gång- och cykelstråk löper längs strandlinjen. Stråket ingår i den övergripande strandpromenaden längs kustlinjen. Kajplanens nivå ska förbindas med områdets övre nivåer via flera gångförbindelser med trapp- eller ramssystem. Inom planområdet möjliggörs spänger från Silogränd till Kajhusen.

Parkering

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

Bostäder: 0,9 pl/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 (23) har ca 40-50 parkeringsplatser reserverats för skolan.

Parkering för bostäderna i hus 19 och 20 ryms i underjordiska parkeringsgarage. Ca 180 platser planeras enligt normen 0,9 platser/100 kvm BTA. Översta parkeringsplanet nås från Silogränd och övriga där under liggande plan nås från Havregränd.

Yta för cykelparkering bör finnas med 2 platser/100 kvm BTA, varav en i nära anslutning till bostadens entré och en i förrådsutrymme i anslutning till bostaden.

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 100-150 m inom planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Allmänna ledningar för etapp 3 förläggs huvudsakligen inom allmän platsmark i angränsande planer.

Dagvatten

En stor del av planområdet består av naturmark med möjlighet till infiltration, fördröjning och avdunstning. Dagvatten som rinner längs bergskammen ner mot kajen samlas upp i ledning och leds ut till nedströms liggande vattenområden på flera platser. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske i så stor utsträckning som möjligt. Krav ställs på rening av dagvatten för en samlad parkering för mer än 20 p-platser. Planens genomförande bedöms inte försvåra möjligheterna att klara miljökvalitetsnormerna för angränsande vattenförekomst, Strömmen. Dagvattenfrågan kommer att studeras vidare under projekteringen.

Värme

Planområdet avses värmeförsörjas genom fjärrvärme.

Avfall

Soprum för samtliga avfallsfraktioner ska finnas i bebyggelsens bottenvåningar. Vid hämtning angör sopbil husen från kvartersgata. Vid Silogränd 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. Belysning ska utformas för att inte störa sjöfarten.

Buller

Riksdagen har beslutat om riktlinjer för trafikbuller. 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 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. Skolgården kommer att bullerdämpas genom en skärm ovanpå idrottshallen.

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. 2010
Utställning	4:e kv. 2010
Kommunfullmäktiges antagande	2:a kv. 2011

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH ÖVRIGA

Magnus Bäckström	Planarkitekt	Planenheten
Per Jerling	Planarkitekt	Planenheten
Johan Aspfors	Kommunantikvarie	Planenheten
Josef Bjerlin	Karttekniker	Planenheten
Nils-Olof Persson	Exploateringsingenjör	Exploateringsenheten
Birgitta Held Paulie	Miljöbevakare	Miljöenheten
Odd Störtebecker	Bygglovhandläggare	Bygglovenheten
Marina Arnshav	Bygglovhandläggare	Bygglovenheten
Viktor Fridh	Lantmätare	Lantmäterienheten
Elisabeth Rosell	Landskapsarkitekt	Trafik, Natur & Fritid
Mahmood Mohammadi	Trafikplanerare	Trafik, Natur & Fritid
Per Johnsson	Projektingenjör	VA & Avfall
Kristina Heuman	Controller	Kultur & Utbildning
Torkel Jäderö	Byggnadsvårdsintendent	Fastighetskontoret
Martin Asp	VD	Kvarnholmen Utveckling AB
Ulf Herder	vVD	Kvarnholmen Utveckling AB
Hans Eriksson	Projektledare	Kvarnholmen Utveckling AB
Jan Eriksson	Projektledare	Kvarnholmen Utveckling AB

PLANBESKRIVNING

Per Wigow	Arkitekt	SWECO Architects
Christina Turesson	Arkitekt	SWECO Architects
Jonas Carlsson	Planeringsarkitekt	SWECO Architects
Nina Pisto Berg	Planeringsarkitekt	SWECO Architects
Thorbjörn Andersson	Landskapsarkitekt	SWECO Architects
Mårten Setterblad	Landskapsarkitekt	Nyréns Arkitektkontor
Lars Lindstaf	Arkitekt	Cedervall arkitekter
Maria Hernberg	Landskapsarkitekt	Cedervall arkitekter
Micael Normark	Arkitekt	Cedervall arkitekter

JUSTERING

Efter utställningen har planförslaget justerats. Den tillkommande bostadsbebyggelsen har kompletterats med föreskrivet antal våningsplan och med en tydligare koppling till gestaltningsprogrammet.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Magnus Bäckström
Planarkitekt

Per Jerling
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige
2011-05-23 § 143

Viveca Bremmer
Planassistent

