

SAMRÅDSHANDLING

Dnr MSN 2014/123-214
Enkelt
planförfarande

Tillägg till

PLANBESTÄMMELSER OCH PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan KVARNHOLMEN Etapp 2 – Centrala kvarnområdet, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i oktober 2015

Handlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2014-10-15. Planförslaget är därmed upprättad enligt äldre plan- och bygglagen ÄPBL (1987:10) /plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse före 2015-01-01.

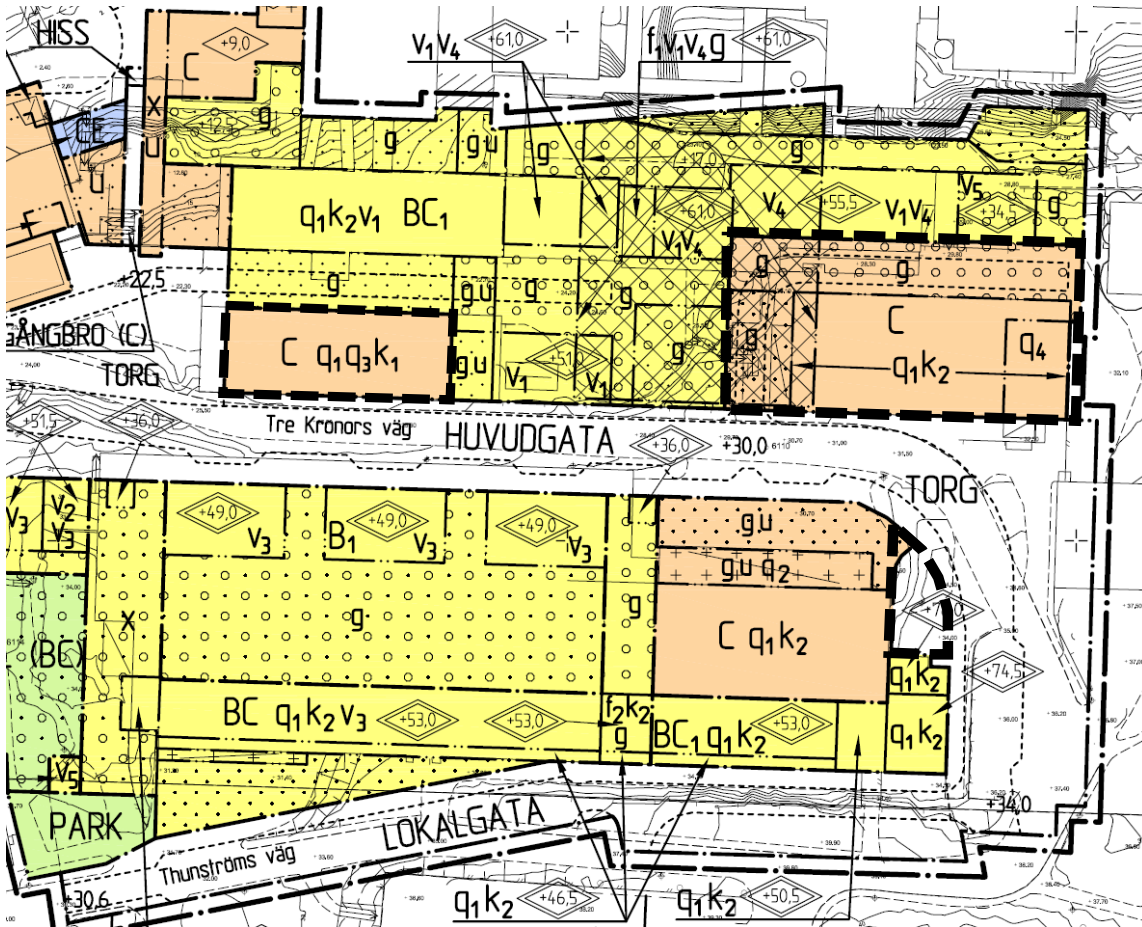
Planförslaget omfattar:

1. Denna ändring av planbestämmelser samt plan- och genomförandebeskrivningen
2. Karta som visar vilket område som omfattas av ändringen

Läge och markägoförhållanden



Översiktsbild



Gällande detaljplan, Dp 492 – utdrag. Planändringens delområden (streckade avgränsningar)

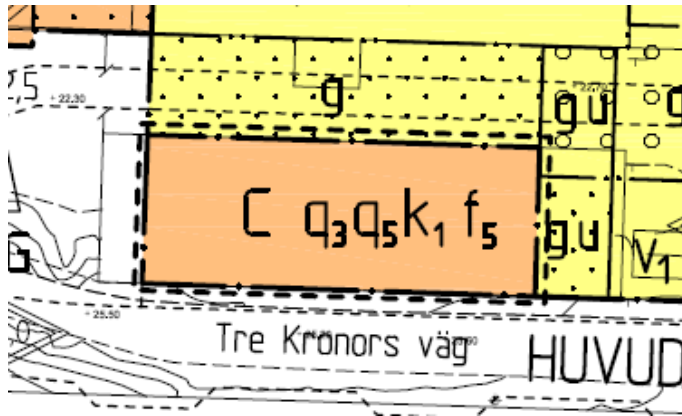
Planändringen berör tre delområden inom östra delen av gällande detaljplan Dp 492. Marken inom området ägs av Kvarnholmen Utveckling AB genom Holmenkvarnen 5 AB och Holmenkvarnen 7 AB.

Gällande planer

För området gäller detaljplan KVARNHOLMEN Etapp 2 – Centrala kvarnområdet, Dp 492, som vann laga kraft 2010-07-12. Genomförandetiden går ut 2020-07-12.

Tillägg till PLANBESTÄMMELSERNA

Bestämmelserna ändras enligt följande:



Planändring i den nordvästra avgränsade delen.

Utgående bestämmelse:

I den nordvästra avgränsande delen: **q1** Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas.

Bestämmelsen ersätts med:

I den nordvästra avgränsade delen ges planbestämmelse ett förändrat innehåll:

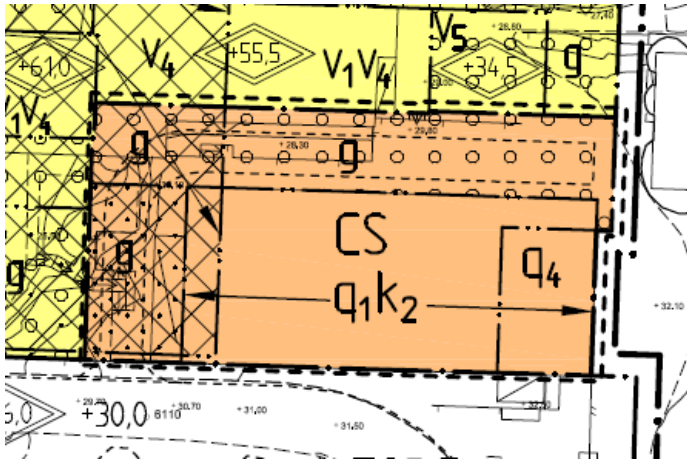
q3 Interiör avseende rumsvolymer och byggnadsdelar ska bevaras. Teknisk utrustning ska bevaras i de delar som anges i planbeskrivning för gällande detaljplan Dp 492, se sid. 14-15. Öppna och sammanhängande våningsplan ska eftersträvas. Vid ändring ska antikvariskt sakkunnig medverka.

Tillkommande bestämmelse:

I den nordvästra avgränsande delen:

q5 Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte förvanskas. Trapphus och silorör får ej rivas. Fönster skall bevaras.

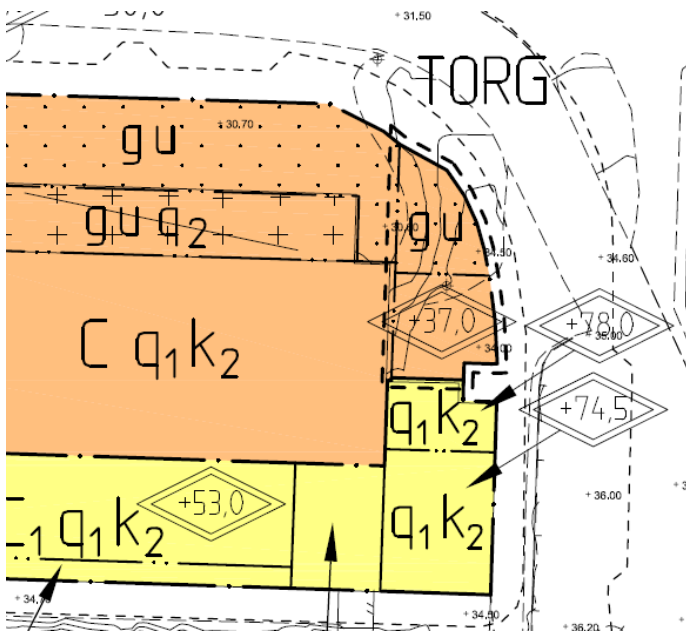
f5 Ny byggnad skall placeras och utföras som en exakt rekonstruktion av Havrekvarnen. I den nya rekonstruerade byggnaden skall äldre fönster, trapphus samt silorör integreras. Antikvariskt sakkunnig skall medverka vid rekonstruktion. Rekonstruktion skall följa anvisningar enligt planbeskrivningen, se sid. 5-6 i denna planbeskrivning.



Planändring i den nordöstra avgränsade delen.

Tillkommande bestämmelse:

I den nordöstra avgränsade delen: **S** för skoländamål inom del av fastigheten.



Planändring i den södra avgränsade delen.

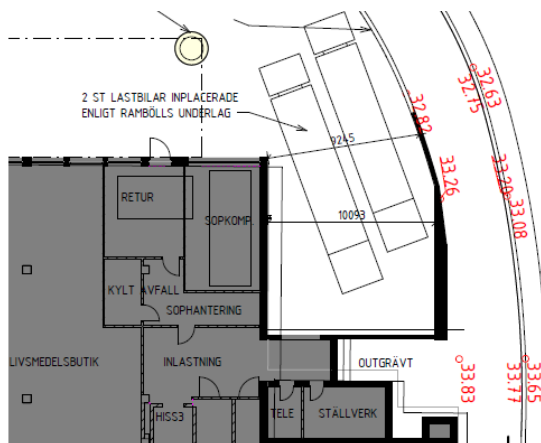
Bestämmelsen ersätts med:

I den södra avgränsade delen: **TORG** för allmän platsändamål ersätts med **C** för centrumändamål, **g** för mark som ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, **u** för mark som ska vara tillgänglig för underjordiska anläggningar, **högsta totalhöjd + 37 m över nollplanet** och **punktprickad mark** för mark som ej får bebyggas, inom del av fastigheten.

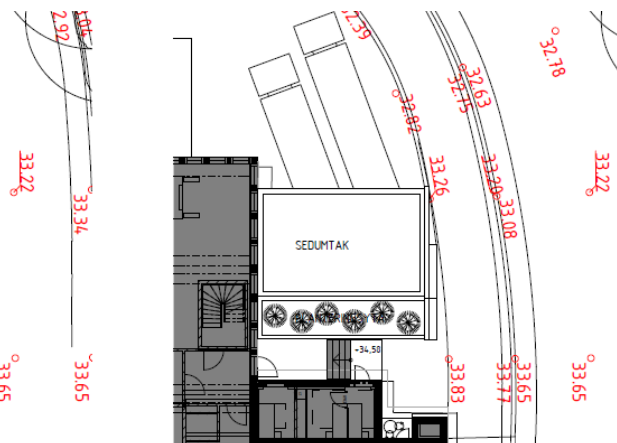
Tillägg till PLANBESKRIVNINGEN

Detaljplanen för Kvarnholmen etapp 2 – Centrala kvarnområdet innehåller ett närcentrum som ska inrymmas i befintliga byggnader (det tidigare bageriet), i den södra avgränsade delen. Detta närcentrum ska innehålla en livsmedelsbutik, vilket är av stor betydelse för utvecklingen av Kvarnholmen. I underlaget till planen planerades att inlastning skulle ske genom att distributionsbilarna efter leverans, passerade väster om livsmedelsbutiken och därefter genom en nyöppnad portik i söder till Tre kronors väg. När projektering nu genomförs i samråd med planerad hyresgäst, har denna lösning visat sig omöjlig på grund av nivåskillnaderna.

En annan lösning av inlastningen i livsmedelsbutikens nordöstra hörn har därför diskuterats under en tid. Kvarnholmens utvecklings AB har nu presenterat en lösning som bedöms uppfylla såväl tekniska som estetiska och kulturhistoriska krav. Denna lösning tar dock i anspråk viss mark som i detaljplanen är utlagd som allmän plats. En planändring bör därför göras där ca 250 m² ändras från allmän platsmark till kvartermark.



Ny inlastning, nedre plan, Nyréns arkitektkontor



Ny inlastning, övre plan, Nyréns arkitektkontor

Den f.d. Makaronifabriken har i gällande plan beteckningen C (centrum), i den nordöstra avgränsade delen. Denna beteckning ger begränsade möjligheter att använda byggnaden för skoländamål, vilket skulle vara önskvärt då byggnaden gränsar till en fastighet för skoländamål. En större flexibilitet i användningen av den f.d. Makaronifabriken bör därför också prövas i en planändring.

Ändring avseende planbestämmelserna för Havrekvarnen och syftar till att möjliggöra en rivning av byggnaden *förutsatt att en rekonstruktion utförs*, i den nordvästra avgränsade delen. Bakgrunden till planändringen avseende rivningsförbud är Havrekvarnens tekniskt dåliga skick.

Utifrån byggnadens skick har två alternativ utretts. Det första alternativet innebär en renovering av befintlig byggnad. En renovering skulle bland annat innebära en förstärkning av befintlig stomkonstruktion för att nå upp till dagens standardkrav. Detta skulle dock i sin tur medföra förvanskning av interiörens arkitektur. Större delen av fasaden skulle behöva bytas ut då armeringsjärnet rostas och betongen har konstaterade sprickbildningar. Det andra alternativet innebär en rekonstruktion av stora delar av byggnaden.

Efter flertalet tekniska såsom antikvariska utredningar har byggnadens kulturhistoriska värden bedömts att lämpligast kunna tillvaratas genom en rekonstruktion. En väl genomförd rekonstruktion medför att byggnadens autenticitet, byggnadsmaterialet går förlorat. Fördelen med en rekonstruktion innebär dock att Havrekvarnens arkitektoniska gestalt kan bevaras. En ny stomme kan uppföras men med byggnadens befintliga och arkitektoniska dimensioner intakta. Den nya byggnaden skall således upprätthålla den historiska byggnadens arkitekturhistoriska, byggnadsteknikhistoriska och industrihistoriska värden.

Rivningsförbud kvarstår dock avseende byggnadens silorör. Havrekvarnens befintliga trapphus skall bevaras och återanvändas vid en rekonstruktion. Samma sak gäller byggnadens fönster.

Som grund för renovering eller rekonstruktion finns rapporten ”antikvarisk dokumentation inför renovering 2014-11-20”. Rekonstruktionen skall följa de krav och anvisningar som är definierade enligt framtagen ”ska-lista”, som definierar alla de antikvariska aspekter som skall beaktas i samband med projektering. ”Ska-listan” skall biläggas planhandlingar innan planen kan antas. Rivningslov kan endast bifallas när fullständig rekonstruktionshandling är framtagen.

Som ett led i processen att häva rivningsförbudet genom planändring, är en byggnadsminnesförklaring av avgörande betydelse. Ett kompletterande skydd genom Kulturmiljölagen är högst väsentligt för att kunna säkerställa att Havrekvarnen rekonstrueras på bästa möjliga sätt. Planbestämmelserna angående Havrekvarnen skall endast antas under förutsättning att byggnaden förklaras som byggnadsminne enligt Kulturmiljölagen.

Detaljplaneförslaget är av begränsad omfattning och bedöms sakna allmänintresse. Vidare strider det inte mot översiktsplanen och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Förslaget hanteras som enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap 7 §.

Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Ändringsförslagets genomförandetid går ut den 2020-07-12.

Tidplan

Oktober-november 2015
December 2015

Samråd och underrättelse
Antagande i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Kristina Källqvist
Planarkitekt