

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Kvarnholmen, Etapp 4

Södra Kvarnholmen

Nacka kommun

Upprättad på planenheten februari 2012



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning och Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Gestaltningssprogram
- Illustrationsplan

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planeringen av Kvarnholmen är att omvandla en idag sluten och delvis sliten industrimiljö till en levande och attraktiv stadsdel. Planens syfte är att planlägga södra Kvarnholmen för bostäder med inslag av lokaler för verksamheter, förskola, småbåtshamn för boende samt en badanläggning. Området omfattas av riksintresse för kulturmiljö, kust och skärgård samt farled och ny bostadsbebyggelse möjliggörs på i huvudsak tidigare ianspråktagen mark. Genom planläggningen säkerställs allmänhetens möjligheter till att röra sig utmed vattenlinjen samt mellan kajnivån och de centrala delarna på Kvarnholmens plåtå.

Till detaljplanen hör gestaltningssprogram för Södra Kvarnholmen som förtydligar detaljplanens intentioner och utgör underlag för kommande projekterings- och granskningsinsatser. Plankartans bestämmelser avseende utformning och utförande hänvisar till gestaltningssprogrammet.

Detaljplanen utgör etapp 4 av utbyggnaden på Kvarnholmen och följer huvudsakligen godkänt planprogramms riktlinjer. Största avvikelserna jämfört med planprogrammet är att Södra vägen i sin västra del har dragits norrut, då tidigare planerad utfyllnad är olämplig av geotekniska skäl. Bebyggelsen utmed södra kajen får färre och högre huskroppar jämfört med programmet. En högre byggnad med allmän hiss mellan kajen och plåtån har tillkommit i planområdets mitt och en badanläggning föreslås på Oceankajen i öster. Vidare har övre Bergbebyggelsen omformats med hänsyn till buller och gårdsmiljö.

Totalt innehåller detaljplanen ca 74 500 kvm ljust BTA varav ca 4000 kvm utgörs av lokaler som ej får inredas till bostad. Ett i dagsläget rimligt antagande skulle ge ca 700 lägenheter och ca 5000 kvm lokaler. Detaljplanen för etapp 4 kommer inte att kunna antas förrän detaljplanen för Kvarnholmsförbindelsen har vunnit laga kraft och finansieringsbeslut föreligger. Planen för förbindelsen är f.n. antagen av fullmäktige

men är överklagad. Innan detaljplanen antas ska även tillståndsbeslut från mark- och miljödomstolen finnas.

Då planarbetet med detaljplanen har påbörjats före den 2 maj 2011 har enligt övergångsbestämmelserna äldre föreskrifter (Plan- och bygglagen (1987:10)) tillämpats vid framtagande av planen.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget på Kvarnholmen i nordvästra delen av Nacka. Detaljplanen för Södra Kvarnholmen, etapp 4, omfattar Kvarnholmens södra strand mot Svindersviken och sträcker sig från Oceankajen i öster fram till Södra kajen nedanför de befintliga radhusen i väster. Planområdet avgränsas av Kvarnholmsvägen i nordost och naturbranten upp till Platån i nordväst.

Areal

Planområdet omfattar ca 7,6 ha, varav ca 3,2 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 rekreativitet, 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. Värde 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. Större delen av det aktuella planområdet berörs inte av detta riksintresse.

Miljö kvalitetsnorm (MKN) enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande MKN för luft överskrids. Planförslaget är förenligt med MKN för berörd vattenförekomst, Strömmen.

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

översiktsplan 2002

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”.

Ny Översiktsplan - Utställningsförslag 2011

I Utställningsförslaget till ny översiktsplan 2011 är planprogrammet för Kvarnholmen inarbetat och området är identifierat som ett större exploateringsområde och översiktsplanen rekommenderar området för tät stadsbebyggelse. Vidare finns ny förbindelse mellan Kvarnholmen och Nacka centrum med som en viktig strategisk förbättring av vägtrafiksystemet.

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 har kvalitetsprogrammet gett följande rekommendationer:

- *Områdets kvaliteter - sydläge, vindskyddande branter och vattenkontakt gör det lämpligt för bostäder och mindre verksamheter.*
- *Befintlig vegetation i sluttningszoner bevaras.*
- *De olika nivåerna skall tydliggöras och sluttningszonen skall vara synlig mellan tillkommande byggnader.*
- *Stor hänsyn skall tas till hur området upplevs från Svindersviken.*
- *Tillkommande bebyggelse får inte "sticka fram" bakom Kvarnholmens udde. Befintlig vegetation förstärks och får breda ut sig över de gamla utfyllnadsområdena.*
- *Bebyggelsens tyngdpunkt lokaliseras lämpligen till områdets östra del, där kajen är något bredare. Gestaltningen prövas med hänsyn till landskapsbilden.*
- *Området i väster där kajen är smal och tycks balansera på kanten mellan vattnet och berget, är lämpligt för rekreation och mindre utrymmeskrävande verksamheter. Bebyggelsen bör vara låg. Strandområdet/kajen skall innehålla ett allmänt stråk för gång- och cykeltrafik.*
- *Kvarnholmens östra udde kan utvecklas till ett attraktivt rekreationsområde av naturmarkskaraktär.*
- *De låglänta partierna nere vid vattnet bör rensas.*
- *Båtuppläggnings med mera bör inte förekomma längst ut på udden.*

Program för planområdet

Planprogram som omfattar hela Kvarnholmen, Hästholmssundet och östra Gäddviken godkändes av kommunstyrelsen den 18 september 2006, § 153.

Planprogrammet syftar till att ange de övergripande förutsättningarna för att utveckla Kvarnholmen genom flera detaljplaner. Programmet förtydligar och utvecklar förutsättningarna i Översiktsplanen och Kvalitetsprogrammet. 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. Denna detaljplan utgör den fjärde etappen i planläggningen av området.

Sammanfattningsvis anger Planprogrammet följande riktlinjer för södra Kvarnholmen (Södra kajen och Sillkajen):

Sillkajen

- Ny bebyggelse får inte framträda bakom Kvarnholmens östra udde sett från farleden.
- Bebyggelsen på kajen får inte överstiga 5+1 våningar (en indragen takvåning). Kajen ska rymma en öppen plats av allmän karaktär.
- En allmäntillgänglig och handikappanpassad vertikalförbindelse skall finnas mellan kajnivå och vägen/busshållplatsen.

Södra Kajen

- Bebyggelsen placeras mot bergkanten
- Strandområdet ska utvecklas med promenad och bryggor.
- Bebyggelsen får inte störa utsikten från Platån och skall underordna sig bakomliggande terräng.
- Byggnaderna bör varieras i höjd med de högsta husen centralt i området. Bebyggelsen får inte överstiga 7+1 våningar i de centrala delarna respektive 5+1 våningar i områdets östra och västra del.
- Bebyggelsen får inte upplevas som en sammanhängande huskropp, utan skall utformas med tydliga avbrott.

Detaljplaner

Planområdet är planlöst då hela Kvarnholmen sedan tidigare saknat detaljplan. I pågående detaljplaneplanläggning av Kvarnholmen har tre detaljplaner vunnit laga kraft. 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. Detaljplan för etapp 3 – Östra kvarnområdet vann laga kraft den 17 juni 2011.

Detaljplanen för förbindelse mellan Kvarnholmen och Nacka centrum antogs av kommunfullmäktige den 23 maj 2011. Detaljplanen har överklagats till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen avslag överklagandena den 24 oktober 2011. Länsstyrelsens beslut är överklagat till mark- och miljödomstolen.

Detaljplanen för etapp 4 kommer inte att kunna antas förrän detaljplanen för Kvarnholmsförbindelsen har vunnit laga kraft och finansieringsbeslut föreligger.

Strandskydd

Strandskydd råder 100 m från strandlinjen in på land och ut i vattnet.

Behovsbedömning

Kommunens bedömning är att genomförande av detaljplaneförslaget innebär en betydande miljöpåverkan. De frågor som medför att detaljplanen bedöms innebära en

betydande miljöpåverkan är byggande i vatten, påverkan på landskapsbild och på riksintresset för kulturmiljövården. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning behöver därför upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR

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.

Under de sista åren av 1930-talet började KF ianspråka Kvarnholmens södra strand för industriverksamhet. En oljehamn kom att anläggas i området och byggnader uppfördes för olika ändamål. Även en liten smörjoljefabrik tillkom så småningom. Byggnaderna som finns kvar på den s.k. Sillkajen vid Svindersvikens inlopp är byggda i huvudsak på 1940-talet och hade funktioner som bl.a. saltlager, sillmagasin och kontor. Reservförrådsnämndens saltmagasin från andra världskriget har ett speciellt uttryck p.g.a. sin välvda limträkonstruktion. Strax ovanför Sillkajen, nära grundresterna av sommarnöjet Fredriksberg, står nitade oljecisterner från 1940-talet.

Oceankajen på Kvarnholmens östra udde anlades 1962 efter ritningar av Sentab genom R Lindberg. Den består av en utskjutande kaj av armerad betong på pålar i vattnet. En pipeline sträcker sig från Oceankajen utmed södra bergssidan till OK:s f d oljedepå vid Gäddviken där det låg ytterligare cisterner och en distributionsanläggning för tankbilar. Bergrum för oljelagring hade sprängts ut i berget mellan Sillkajen och Gäddviken.

Ett intressant naturminne är jättegrytan vid Oceankajen belägen i strandens klippvall. Jättegrytor är hålliknande naturbildningar utsvarvade av inlandsisen för 10 000 år sedan genom att starkt strömmande smältvatten tvingat stenar i rotation mot berget.

Kulturmiljö och befintlig bebyggelse

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

Inom planområdet på södra sidan av Kvarnholmen är dock kulturmiljövärdena begränsade i jämförelse med områdena uppe på platån och Kvarnholmens norra sida. En byggnad inom planområdet har kulturhistoriska värden. Det är det s.k. saltmagasinet som också har inrymt fiskhantering. Bebyggelsen bedöms dock inte vara i sådant skick och/eller av sådant värde att den kan/bör bevaras och återanvändas. Däremot kan lämningar av industrianläggningar som oljepipelines och Oceankajen delvis bevaras och återanvändas i en omvandling av området. I övrigt ligger kulturmiljövärdena inom planområdet i det dramatiska landskapet som samspelar med bebyggelsen på Kvarnholmen i sin helhet.

Stads- och landskapsbild

På Kvarnholmens södra sida är landskapet starkt präglad av industriverksamheten, men utan den norra sidans storskaliga och massiva industribebyggelse. Bergsslutningarna är ofta så branta att det inte går att ta sig fram mellan höjdplatån och kajnivån.

Den södra sidan av Kvarnholmen vetter mot ett mycket trängre vattenrum än den norra - Svindersviken. Här finns ett fåtal större byggnader, atmosfären är ljusare och varmare. Utblickarna är mestadels kortare och från Sillkajen tornar sig Ryssbergen upp som en brant grön vägg i söder. Det är ett mäktigt landskap.

Planområdet erbjuder kvalitéer för bostadsbebyggelse i form av ett bra solläge, vattenkontakt, vackra utblickar över vattnet och över Ryssbergens bergsbrant samt nära tillgång till den gröna Östra udden.

Vegetation

Planområdet omfattas till övervägande del av redan ianspråktagen mark. I planområdets nordliga delar finns hållmark och naturpartier med lövräd som är mindre påverkade av industriverksamheten.

Lokalklimat

Planområdet har relativt gynnsamt lokalklimat med goda solljusförhållanden. Kvarnholmen har ett s.k. dämpat sjölägesklimat med mindre dygns- och årstidsvariationer än normalt. En vindstudie från SMHI konstaterar att södra Kvarnholmen generellt sett är skyddat från de flesta vindriktningar, särskilt för nordliga vindriktningar. Vid vindar från ost och väst kan vinden kanaliseras längs kajplanet.

Mark- och terrängförhållanden

Planområdet gränsar i norr mot Kvarnholmens höjdplatå och i söder mot Svindersviken. Delar av planområdet är delvis utsprängt resp. utfyllt. Naturmarkens jordlager utgörs av ett tunt lager morän.

Bergrum

Angöringstunnlar till fyra oljecisterner i berg och bensinbergtrum ligger inom planområdet. Bergtrummen för olja har avvecklats och bensinbergtrummen håller på att avvecklas. Risken för hälsoeffekter samt risken för explosionsrisk har utretts.

Förorenad mark

Ett stort antal provtagningar och analyser av markmiljön och sedimenten i och i anslutning till Svindersviken har utförts. Marken är förorenad av huvudsakligen oljeprodukter. Sedimentprover från Svindersviken inom planområdet uppvisar föroreningspåverkan såväl avseende metaller som petroleumkolväten.

Radon

Området är klassat som normalriskområde för radon.

Fornlämningar

Industribebyggelsen 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

Planområdet är idag inte tillgängligt för allmänheten. Höga staket markerar de stängda områdena.

Vattenområden

Södra delen av planområdet omfattas av vattenområde i Svindersviken.

Gator och trafik

Gatunät

Kvarnholmen nås idag från Henriksdals trafikplats via Kvarnholmsvägen. Därifrån har området två alternativa tillfartsvägar, dels via bron över Hästhalmssundet, dels via Finnbergstunneln under Finnberget. Planområdet nås idag från båda alternativen via ”Södra vägen”, där Finnbergstunneln är den mest direkta angöringen.

Kollektivtrafik

Kvarnholmens kollektivtrafik försörjs idag via buss till/från Slussen (linje 402) och Nacka sjukhus (linje 469). Planområdet har idag dåliga kopplingar till de befintliga busshållplatserna.

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

Dagvatten från planområdet avrinner mot Svindersviken, som är en del av vattenförekomsten Strömmen. Större delen av planområdet utgörs av hårdgjorda ytor och berg i dagen varför möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten kommer att vara begränsade. Marken är förorenad av huvudsakligen oljeprodukter. Sedimentprover från Svindersviken inom planområdet uppvisar föroreningspåverkan såväl avseende metaller som petroleumkolväten.

El

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

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Södra Kvarnholmen ska bli en del av stadsdelen Kvarnholmen, som 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 är att skapa allmäntillgängliga strandpromenader, gator och offentliga platser. Vid strategiska platser ska husens bottenvåning innehålla lokaler för centrumverksamheter eller bostadskomplement. Med centrumverksamheter menas t ex butiker, service, kontor, kulturlokaler, restaurang, hotell, vårdlokaler, parkeringsanläggning som bör ligga centralt. Verksamheten får inte vara störande för intilliggande bostäder och parkeringsbehovet måste kunna tillgodoses på kvarteretsmark. För att klara kombinationen av verksamheter och bostäder införs restriktioner på bl a parkeringsanläggningarna, se nedan under parkering.

I jämförelse med Kvarnområdet kommer Södra Kvarnholmen naturligt att få en egen karaktär präglad av landskapets förutsättningar med det skyddade och södervända läget vid Svindersviken. Södra Kvarnholmen har ingen befintlig bebyggelse av samma kulturhistoriska värde som Kvarnholmens norra sida, vilket innebär att området föreslås få en helt ny bebyggelse. Delar av industrieanläggningarna föreslås dock återanvändas, t ex fundament för pipelines samt Oceankajen.

Det är berget som dominerar landskapet inom planområdet. Landskapet, som är kulturmiljö av riksintresse, är påtagligt påverkat av industriverksamheten. Den dramatiska topografin delar Kvarnholmens södra del i tre byggbara nivåer. I väster bildar den en hög bergrygg mellan en smal landremsa vid kajnivån och Kvarnholmens platå. I öster är berget lägre och bildar en mellannivå på den Östra udden. Nedanför den Östra udden är landremsan bredare och försedd med kajanläggningar.

Södra Kvarnholmen har mycket goda förutsättningar för att bli en attraktiv boendemiljö, men för att området ska fungera krävs goda förbindelser mellan områdets nivåer. Platsens kvaliteter är framförallt det vattennära läget vid den skyddade Svindersviken och den södervända bergsbranten. Möjligheter för utblickar och solförhållanden är goda och marina inslag i Svindersviken kan bidra till stadsdelens attraktivitet. När området nu planeras för en ny tätare bebyggelse är det viktigt att bergsidorna på några platser får vara kvar ända ned till kajnivån. Svindersvikens skyddade vatten nära farleden gör vattenområdet attraktivt som hamn för fritidbåtar och det marina livet är livligt sommartid.

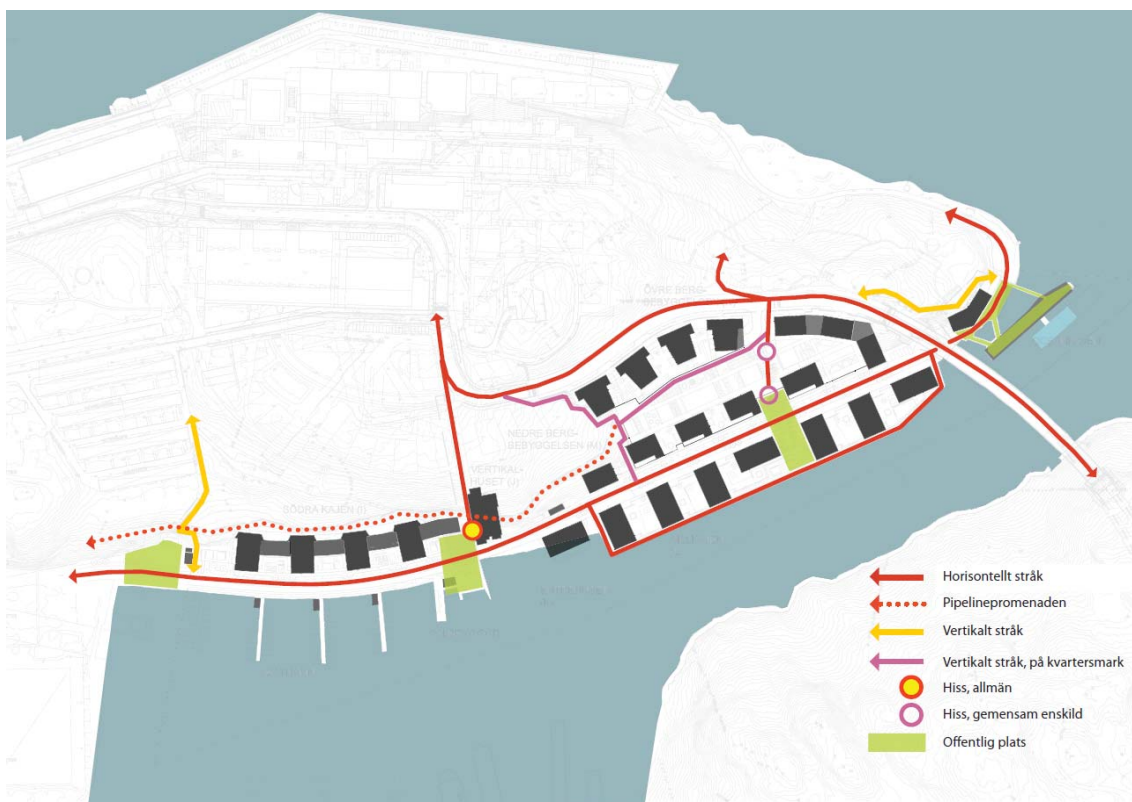
Detaljplanen utgör etapp 4 av utbyggnaden på Kvarnholmen och följer huvudsakligen godkänt planprogramms riktlinjer. Sedan planprogrammet gjordes har kompletterande utredningar avseende stadsstruktur, buller, geoteknik och befintliga kajkonstruktioner gjorts. Detta har medfört följande avsteg från planprogrammet:

- Södra vägens gatusträckning har förändrats då de geotekniska förhållandena ej medger utfyllnad i vattnet.
- Den existerande kajkonstruktionen vid Sillkajen har efter inventering konstaterats vara i så dåligt skick att en ny kaj är nödvändig vilken ges en något annorlunda utformning.
- Bullerstörning från Kvarnholmsvägen har lett till att den Övre Bergbebyggelsen utformats med hus som skärmar sig mot vägen och öppnar sig mot gården i söder.

Bebyggelsen utmed södra kajen får nu färre och högre huskroppar jämfört med programmet. En högre byggnad med allmän hiss mellan kajen och platån har tillkommit i planområdets mitt och en möjlighet till badanläggning föreslås på Oceankajen i öster.

Övergripande planidé

Den övergripande planidén för södra Kvarnholmen är att ta tillvara områdets kvalitéer med utblickar samt vattennära och skyddat söderläge. Bebyggelse föreslås på i huvudsak redan ianspråktagen mark, dels på den smala landremsan nere på kajnivån utefter "Södra vägen" och dels utefter Kvarnholmsvägens södra sida på den östra udden. Området ger goda förutsättningar för en relativt tät bebyggelse med ett attraktivt boende trots de begränsade byggbara ytorna. Genom områdets centrala delar sparas ett stråk med naturmark i nord-sydlig riktning. Naturmarken över bergsbranten förbinder parkmarken på den östra udden med Svindersvikens vattenspegel i söder.



För att området ska bli fungerande krävs vertikala förbindelser som kopplar samman de olika nivåerna (som mest en stigning på 30 m). Detta görs med trappor förlagda i terräng eller integrerade i bebyggelse samt i det mest centrala läget en förbindelse med en allmän hiss. Fundamenten för oljepipelines utnyttjas för en promenad vid en mellannivå (+15) som leder från terrassgården i öster fram till den befintliga bron över Hästholmsundet.

Planmönstret strävar efter att skapa siktlinjer genom området, bl a från Kvarnholmsvägen mot söder samt i öst-västlig riktning utefter bergsbranten. Tack vare topografin finns möjlighet att ge i princip samtliga bostäder vattenkontakt och fria utblickar över omgivningen trots en relativt tät bebyggelse. Med en öppen bebyggelsestruktur, där majoriteten av husen är fristående punkthus, kan ljusa bostäder skapas samtidigt som långa siktlinjer även medges för de som uppehåller sig eller passerar genom området.

En bärande planidé är skapa intressanta rörelsemöjligheter med varierande miljöer, attraktioner, mötesplatser och utblickar längs stråken. Längs Strandpromenaden planeras ett stråk med varierande bebyggelsemiljöer och attraktiva platser. En småbåtshamn för de boende på Kvarnholmen föreslås utmed promenaden längs Södra vägen. I anslutning till Oceankajen i öster finns en möjlighet till en badanläggning. Vid Vertikalhuset skapas en central plats i området med soldäck och aktiviteter knutna till småbåtshamnen.

Totalt innehåller detaljplanen ca 74 500 kvm ljus BTA varav ca 4000 kvm utgörs av lokaler som ej får inredas till bostad. Ett i dagsläget rimligt antagande skulle ge ca 700 lägenheter och ca 5000 kvm lokaler.

Mark och vegetation

Då större delen av planområdet utgörs av f.d. industrimark, innebär planförslaget att den karga industrimiljön ersätts av en bostadsmiljö med tillhörande grönytor. Detta blir särskilt tydligt inom det stora "bostadskvarteret" i öster, som får en stor skyddad gårdsmiljö med många gröna inslag. I planområdets västligaste del planeras en mindre park. Här finns utrymme för både grönska, bänkar och aktivitetsyta. Ett annat tydligt nytt grönt inslag är de trädplanteringar som planeras utmed Södra vägen. Stora delar av planområdet kommer att utgöras av olika konstbyggnader och mark och vegetation kommer att vara uppbyggda på dessa.

De naturmarkspartier som bevaras i planförslaget utgörs till största delen av berg och har därför en mycket sparsam vegetation. Denna sparas som allmän plats – natur i förslaget.

Lokalklimat

De flesta nya bostäderna kommer att få goda solförhållanden då denna del av Kvarnholmen vetter mot söder. En vindstudie av planförslaget visar att det generellt sett är skyddat för de flesta vindriktningar - särskilt för nordliga vindar, vilket ger förutsättningar för en attraktiv utemiljö.

Det finns dock risk för att vindar från ost och väst kan kanaliseras längs den planerade gatan utmed Södra kajen. För att motverka detta föreslås trädplanteringar utmed gatan

Stads- och landskapsbild

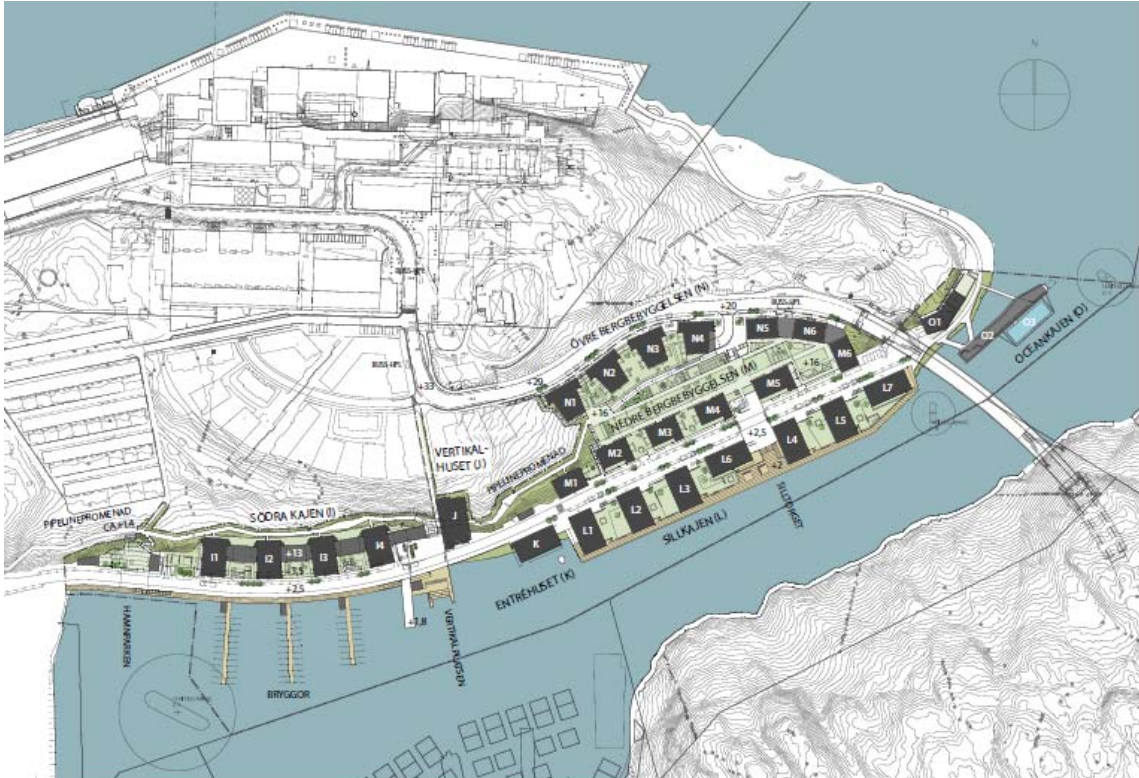
Stads- och landskapsbilden för planområdet som helhet kommer påtagligt att förändras då detaljplanen medför att den tidigare oljehamnen ersätts med ny bebyggelse, strandpromenad och småbåtshamn. Den bebyggelse som föreslås är dock i huvudsak skymd från farleden och får ingen betydande inverkan på Kvarnholmens siluett från farleden.

Sett från Svindersviken kommer södra Kvarnholmen att förändras helt. Området tillförs helt nya element som inte påminner om dagens industrimiljö. Förutom att skapa möjligheter till genomblickar har tanken varit att bebyggelsen ska underordna sig Kvarnholmens centralt liggande platå, att den nya bron tydligt ska tillåtas framträda, att det kulturhistoriskt värdefulla funkisradhusområdet norr om planområdet ska respekteras och inte byggas för samt att berget på några ställen ska nå ända ner till kajplanet utan att bli förbyggt.

Den föreslagna badanläggningen vid Oceankajen, Solbryggan samt småbåtshamnen är andra inslag utöver den nya bebyggelsen som ger en helt ny stads- och landskapsbild när området omvandlas från ett industriområde till en stadsdel.

Tillkommande bebyggelse

Bebyggelsens utformning ska vara framåtblickande och ta sin utgångspunkt i den strama karaktär som är signifikant för holmens historiska arkitektur. Bebyggelsen organiseras inom områdets tre varierande nivåer och grupper av hus får olika karaktärer efter dess förutsättningar. Husen ska även ges individuella uttryck, t ex i fasaddetaljer, material och/eller kulör. Avsikten är att ge Södra Kvarnholmens bebyggelse en livlighet inom en strukturerad helhet.



All bebyggelse inom planområdet är tillkommande. Bebyggelsen beskrivs i delområden där husen anpassas efter platsens förutsättningar och får en egen karaktär. Bebyggelsen ska utformas enligt gestaltungsprogram, där mer detaljerade riktlinjer för husens och den yttre miljöns gestaltning redovisas.

Södra kajen

Bostadsbebyggelsen föreslås bestående av fyra punkthus i 8-10 våningar som i bakkant binds samman av en låg längsgående byggnad i tre våningar. Byggnaden bildar rygg mot den bakomliggande bergsbranten och följer Södra vägen. Framför skapas en entré-/bostadsgård mot söder som är upphöjd på en sockel ovan gatunivå.

Ett parkeringsgarage byggs under gården och bebyggelsen. Vid bebyggelsens gavel mot väster ordnas in- och utfart och i öster avslutas bebyggelsen med en utfart från det övre garageplanet ned på Södra vägen.

Punkthusen ges olika höjder som tar hänsyn till bakomliggande terräng och omkringliggande bebyggelse. Bostadsentréer förläggs i varje punktthus och nås från gatan med trappa och ramp via bostadsgården. Mot norr förläggs kompletterande entréer till pipelinepromenaden på nivån +15, vilket medger en direktkoppling ut i naturmarken för de boende.

Vertikalhuset

Vertikalhuset utgörs av en sexton våningar hög byggnad, som placerats centralt i området med bostäder och centrumändamål samt en allmän hiss. Den höga byggnaden markerar en central plats och den betydelsefulla vertikala förbindelsen. Byggnaden avses bli ett landmärke i Svindersviken, men ett landmärke som inte kommer att framträda sett ifrån farleden.

Husets bottenvåning ska innehålla lokaler för centrumändamål eller bostadskomplement och får inte inredas till bostad. I våningsplanet där den allmänna hissen når spången till platån ska delar av våningsplanet vara tillgängligt för utsiktsplats för allmänheten och angränsande våningsyta bör inte inredas som bostad. Parkering för de boende anordnas i angränsande fastighet; i Södra Kajens parkeringsgarage

På nivån ca + 15 m ska en gångväg (pipelinepromenaden) med en minsta fri höjd på 4,9 m kunna gå igenom byggnaden.

Syftet med Vertikalhuset är att skapa en byggnad med höga arkitektoniska värden som sticker ut i sin omgivning. Utformningen har föregåtts av parallella skisstudier. Volymen påminner om befintliga industribyggnader på Kvarnholmen och likt några av öns tidigare siloanläggningar har volymen gestaltats som en samling vertikala huskroppar. Detta för att minska byggnadens visuella intryck men samtidigt ett resligt uttryck med variation från olika vinklar. Detaljplanen är här utformad för att möjliggöra det skissförslag, som redovisas i gestaltningsprogrammet. Detaljplanen förutsätter att det är denna byggnad som genomförs.

Entréhuset

Entréhuset är tänkt att utgöra en entrébyggnad till Sillkajens bebyggelse. Huset består av en fem våningar hög byggnad. Entréhusets får en horisontell gestaltning, som har släktskap med hus i Sillkajens bebyggelse. Parkering för de boende anordnas i angränsande fastigheter; i den Nedre Bergbebyggelsens parkeringsgarage.

Sillkajen

Kajbebyggelsen planläggs för bostadsändamål och består av sju fristående byggnader i fem våningar längs Södra vägen. Mellan husen skapas bostadsgårdar som har kontakt med både gatan och vattnet. Fem av husen har sina gavlar mot vattnet och är tänkta att utformas med branta sadeltak, vilket ger två takvåningar. Takvåningarna förses med indragna terrasser och högresta takkupor. De övriga två husen är i endast fem våningar och vända med långsidan mot gatan.

Centralt i Kajbebyggelsen skapas en allmän plats ("Silltorget") närmast vattnet med kontakt med den Nedre Bergbebyggelsen. Vid denna plats ska bottenvåningarna

innehålla lokaler för centrumändamål eller bostadskomplement och får inte inredas till bostad. Parkering sker i Bergbebyggelsens parkeringsgarage på andra sidan Södra vägen.

Nedre Bergbebyggelsen

Nedre Bergbebyggelsen utgörs av en enkelsidig byggnadsvolym i fyra våningar utefter Södra Vägens norra sida med ett bakomliggande parkeringsgarage, som ersätter en tidigare bergsbrant. Ovanpå parkeringsgaraget skapas en terrassgård på nivån +16 och på denna terrassgårds södra sida placeras fyra låga hus i tre-fyra våningar. Dessa hus delar trapphus med den underliggande enkelsidiga bebyggelsen. I väster och öster avslutas den Nedre Bergbebyggelsen med slanka punkthus i nio våningar, det västra fristående och det östra sammanbyggt med terrassbyggnaden. Samtliga byggnader har sina huvudentréer ifrån Södra vägen.

Nedre Bergbebyggelsen planläggs för bostäder med möjlighet för lokaler i bottenvåning. I punkthuset längst i öster finns möjlighet för förskola i våningsplan mot terrassgården. Förskolan kan angöras med bil och varutransporter från Södra vägen samt från Kvarnholmsvägen med kollektivtrafik. Bostäder i nedersta våningsplanet utmed Södra vägen ska förläggas minst 70 cm ovanför gatuplanet och utföras med upphöjd förgårdsmark. Vid "Silltorget" ska delar av bottenvåningen innehålla lokaler för centrumändamål eller bostadskomplement och får inte inredas till bostad. I "Silltorgets" förlängning byggs en allmän trappkommunikation mellan kajplanet (+2,5) och terrassgården (+16) i anslutning till bebyggelsen. Boende i området har även möjlighet att nå övre nivån via hissar i bostadshusen/parkeringsgarage. Stråket leder vidare till Kvarnholmsvägen (+20) med busshållplats.

Övre Bergbebyggelsen

Övre Bergbebyggelsen utgörs av bostadshus, med möjlighet till lokaler i gatuplanet, som följer den nya Kvarnholmsvägens dragning norr om terrassgården. Byggnaderna får begränsad höjd och mörka fasader synliga från norr, för att bebyggelsen inte ska framträda bakom Kvarnholmens östra udde mot farleden.

Öster om infarten från Kvarnholmsvägen har husen tre våningar mot gatan och fyra våningar mot terrassgården. Möjlighet för förskola finns i våningsplanen mot terrassgården och delvis mot gatan. Förskolan sammanbyggs med anslutande punkthus i nedre bergbebyggelsen och får därmed angöringsmöjlighet även från Södra vägen.

Väster om infarten från Kvarnholmsvägen bygger husen fyra våningar mot gatan och som mest sju våningar mot terrassgården. Med långa fasader mot gatan och smala gatt mellan husvolymerna skapas förutsättningar för att skärma gården innanför från trafikbullret. I gatten mellan husen tas också en varierande höjdskillnad upp, som mest ca 8 m, mellan gata och gård. I huset närmast infarten angör man det garage som byggs under husen.

Bryggor för fritidsbåtar

Inne i Svindersviken har man ett skyddat söderläge och vattnet är lugnare än på Kvarnholmens norra sida. bryggor för de boende på Kvarnholmen förelås utmed Södra

kajen med utrymme med ca 100 båtplatser inom planområdet. Då båtplatserna ska vända sig till boende på Kvarnholmen behövs främst parkering, som kan fungera vid in- och urlastning till båtarna. Parkering på Södra vägen kan här utnyttjas.

Hamnen består av tvärgående bryggor som kopplas till en brygga längs kajen där gående får promenadmöjlighet. Hamnpromenaden utförs av trä och ansluter i den östra delen till gångbanan längs Södra kajen, via en ramp. Placeringar, utformning och omfattning av bryggor kommer att studeras närmare i projekteringskedet.

I planområdets västra del finns planer på viss båtanknuten service t ex hamnkontor, kanotförvaring och toaletter. Dessa funktioner kan inrymmas i en paviljong som placeras vid parken i västra delen av planområdet. Planförslaget medger även mindre "sjöbodrar" för förvaring etc i anslutning till respektive brygga utefter kajen. Småbåtshamnens västra del och anslutning till Hästholmsundet kommer att planläggas i kommande detaljplaneetapp - Hästholmsundet.

Oceankajen

Den befintliga Oceankajen kommer att återanvänds och omvandlas till en attraktiv samlingsplats och rekreativmiljö. Här skapas även möjlighet till en ny attraktion i form av en badanläggning med en flytande bassäng förtöjd längs Oceankajen

Badanläggningen kompletteras med en servicebyggnad på land i förlängningen av den nya bebyggelsen längs Södra vägen. Denna byggnad skapar en länk mellan rekreativområdet och bostäderna. I byggnaden finns utrymme för de tekniska funktionerna för badanläggningen samt för personalutrymmen. Utöver det finns lokaler för uthyrning. Byggnaden utformas med stora terrasser som följer bergets form. Fasaden gestaltas i betong och anknyter i färg och yta till berget bakom byggnaden. I kontrast till berget och betongen står de stora glasytorna ut mot vattnet. Bakom byggnaden, längs berget, leder en trappväg till bron och den anslutande kollektivtrafiken.

Som väderskydd över både bassängen och Oceankajen kan en lätt takkonstruktion spännas, i ett delvis translucent material. Taket är flexibelt och kan förändras och anpassas till de olika årstiderna, till klimatet och omgivande natur. På så sätt kan badets hållas öppet en längre säsong.

Badanläggningen på Oceankajen är i dagsläget ej finansierad, vilket innebär att den eventuellt inte kommer att uppföras. I det fall badet inte uppförs ska Oceankajen och området däromkring iordningställas till en intressant mötes- och utblicksplatser för flanörer längs strandpromenaden.

Service

Kvarnholmens lokala centrum med grundskola och lokalt handelscentrum ligger intill planområdet uppe på platån, som man kommer att kunna nå via hiss- och trappförbindelser. Inom planområdet ges möjlighet till centrumfunktioner främst i Vertikalhuset samt i husens bottenvåningar kring torgen/platserna.

Förskolebehovet inom planområdet bedöms vara ca 8 avdelningar. Möjlighet för förskola med 4 avdelningar planeras i den östra delen av Bergbebyggelsen i huvudsak i våningsplanet mot terrassgården. Den östra delen av terrassgården kommer då att fungera som förskolegård dagtid vardagar och bostadsgård övrig tid. Övrigt behov av förskoleplatser planeras kunna anordnas inom kommande planområde för Platån, vid de s k ”röda villorna”.

Friytor

Platser

Vid Vertikalhusets fot ligger ett södervänt torg – ”Vertikalplatsen” som sträcker sig över Södra vägen och växer ut till kaj - Solbrygga. Markbeläggningen läggs ut som en sammanhållande matta tvärs över gatan och knyter samman torget med Solbryggan. Den allmänna hissen nås från torget, vilket ger liv åt platsen. Torget har mycket goda förutsättningar för att utvecklas till en attraktiv mötesplats.

Centralt placerad i bebyggelsen på Sillkajen finns en annan platsbildning av offentlig karaktär. Markbeläggningen binder samman ytor på ömse sidor om vägen på samma sätt som torget vid Vertikalhuset. Denna plats är mer rofylld än torgytan vid ”Vertikalplatsen”. Här kan man slå sig ner för en stunds och vila eller för att blicka ut över Svindersviken.

Längst ut i öster planeras en vistelseplats på Oceankajen med en byggnad på land med ett innehåll som är förenligt med parkändamålet, t ex förenings-/kulturlokal, café. I anslutning till Oceankajen och östra uddens naturmark ger detaljplanen dessutom en möjlighet till en mötes- och aktivitetsattraktion i form av ett flytande bad med tillhörande service på Oceankajen och på land. Då vattnet utanför Nackas norra kust tyvärr är olämpligt för bad p.g.a. föroreningar och omfattande sjötrafik, kan Kvarnholmsborna och besökare hit, ändå erbjudas möjligheter till bad med naturbadskänsla. Tanken är att besökarna under den varma årstiden kan bada under bar himmel medan bassängen är täckt under den kalla årstiden.

Park

Intill hamnkontoret väster om Södra kajens bebyggelse, och med berget i ryggen, ryms Hamnparken med grönskande planteringar, spännande och lekfulla sitt- och hängmöbler samt stenmjölsytor för t ex boulespel.

Gårdar

Främst på grund av planområdets topografiska förutsättningar och den tidigare industriverksamheten, kommer inte alla bostäder att få tillgång till bostadsgårdar med alla önskvärda funktioner. Däremot erbjuds andra kvaliteter i form av vattenkontakt, soligt läge, utblickar etc.

Bostadsgårdarnas viktiga funktioner skapas till stor del ovanpå parkeringsgarage och på husens takterrasser. Gårdarna avgränsas i många fall av huskropparna och får delvis lite olika funktioner på olika gårdar. Avsikten är dock att det på flertalet gårdar ska finnas en gräsyta (att sola eller leka på), en grusyta (att leka och röra sig på), ett par soffor, en sandlåda samt ett buskträd (för ögonfröjd, grönska, skugga och säsongvariation).

Bergbebyggelsens stora gård är den mest kompletta gården och det är här som de bästa lekmöjligheterna finns – inte minst för de lite äldre barnen.

Naturmark

Planförslaget innehåller mycket lite naturmark. Dessa områden har ändå stor betydelse, då de är platser där berget visar sig ända ner till kajplanet.

Vattenområden

Planförslaget medför betydande arbete i vatten, då kajer behöver renoveras, rivs och byggas om samt en viss utbyggnad i vattnet. För byggande i vatten krävs tillstånd enligt miljöbalken. Markägaren avser att söka tillstånd hos mark – och miljödomstolen för de åtgärder som innebär byggande i vatten.

Gator och trafik

Gatunät

Bergbebyggelsen angörs ifrån norr via den nya delen av Kvarnholmsvägen, som ansluter till den nya Svindersviksbron. Angöringen ansluts till parkeringsgarage och utformas med en mindre plats för vändmöjlighet.

Kajnivån inom planområdet trafikförsörjs från Södra vägen via Finnbergstunneln och Hästhalmssundet väster om planområdet. Vid Hästhalmssundet finns även en vägramp från Kvarnholmsvägen ner till Södra vägen. Planerat parkeringsgarage för Bergbebyggelsen kommer att kunna angöras både ifrån Kvarnholmsvägen och Södra vägen. Planerade gatusektioner framgår i gestaltningsprogrammet.

Områdets utbyggnad är beroende av att nya Kvarnholmsvägen anläggs enligt detaljplanen för ny broförbindelse mellan Kvarnholmen och Nacka centrum. Vidare måste Södra vägen kunna hållas öppen för trafik när området runt Hästhalmssundet byggs ut.

Parkering

Parkering ska huvudsakligen ske i garage. Med hänsyn till Kvarnholmens läge och framtida transportinfrastruktur ska enligt godkänt planprogram 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.

Besöksparkering för lokaler, småbåtshamn, förskola och eventuellt bad kan ske utmed gatan. Boendeparkering (inkl besöksparkering) och personalparkering sker i två garage, ett under bebyggelsen på Södra kajen och ett garage under Bergbebyggelsen. Garagen kommer att kunna försörja respektive närområde.

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

Kollektivtrafik

Kvarnholmen kommer även i fortsättningen försörjas med buss som trafikerar Kvarnholmsvägen. Busstrafiken kommer att bli tätare och Nacka C kommer att kunna nås från Kvarnholmen via Kvarnholmsförbindelsen/bron över Svindersviken. Busshållplats planeras strax utanför planområdet uppe på platån och på Kvarnholmens östra udde vid bergbebyggelsen och brofästet. Den planerade vertikala förbindelsen medför en god tillgänglighet till de planerade busshållplatserna på Kvarnholmsvägen. Inom bergbebyggelsens och Sillkajens gemensamma garageanläggning ska gemensam hiss/hissar finnas för alla boende ska få god tillgänglighet till kollektivtrafik. Avståndet fågelvägen mellan husentré och busshållplats är som mest ca 250 m inom planområdet.

Gång- och cykelstråk

Områdets nivåskillnader innebär stora utmaningar avseende kommunikationsstråk i nord-sydlig riktning. I de byggda miljöerna är det svårt att rymma ramper med acceptabla lutningar. Det är heller inte önskvärt att förlägga ramper genom naturmarken. Tanken är att områdets öppenhet skall erbjuda generösa möjligheter till rörelse och rekreation, både i direkt anslutning till Svindersvikens vattenspegel och på/mellan de olika nivåerna i den södervända terrängen.

En allmän hiss i "Vertikalhuset" mitt i området kopplar kajens till Platån och de lokala servicefunktionerna samt skolan på öns mitt. Det är också viktigt att förbinda Sillkajens bebyggelse och dess offentliga rum vid vattnet med de allmänna kommunikationer som nås på Kvarnholmsvägen. En generös trappa föreslås här för att skapa en trappförbindelse mellan kajen, den stora terrassgården och busshållplatsen på Kvarnholmsvägen. Via den nya bron över Svindersviken kommer man kunna nå Ryssbergens naturområde och service i Nacka C.

Ett allmänt gång- och cykelstråk löper längs strandlinjen. Stråket ingår i den övergripande strandpromenaden längs kustlinjen. Vid Sillkajens bebyggelse går gc-vägen utmed gatan medan en kajpromenad som endast är avsedd för allmän gångtrafik, löper utmed vattnet längs kajbebyggelsens sydsida. Kajnivån förbinds med områdets övre nivåer via flera gångförbindelser med trapp- eller rampsystem. Detta förutom den allmänna hissen med tillhörande spång vid Vertikalhuset.

I öst-västlig riktning återanvänds och kompletteras befintliga pipelinefundament för att skapa ett spännande gångstråk i den branta terrängen, från terrassgården i öster till Hästholsbron i väster. Med detta kopplas bebyggelsen till varandra på en mellannivå samtidigt som otillgänglig naturmark görs mer åtkomlig.

Upphävande av strandskydd

För att kunna genomföra detaljplanen är det nödvändigt att upphäva strandskyddet för kvartermark, kajanläggningar samt område för fritidsbåtar. Motivet till att upphäva strandskyddsförordnandet är att de tidigare verksamheterna redan har begränsat friluftslivet och tagit de aktuella mark- och vattenytorna i anspråk. Den föreslagna bebyggelsen uppförs i huvudsak på redan ianspråktagen mark. Detaljplanen möjliggör samt säkerställer allmänhetens tillträde till kustlinjen genom att kajen planläggs som allmän plats.

Tillgänglighet

Inom planområdet förekommer stora nivåskillnader. Detta ställer stora krav på tillgänglighetsanpassning. P.g.a. topografin uppnås tyvärr inte full tillgänglighet utan vissa delar av utemiljön utestänger t.ex. rörelsehindrade. Andra delar är mycket tillgängliga som t.ex. strandpromenaden, platserna på kajplanet samt det föreslagna badet.

För att förbättra tillgängligheten föreslås en allmän hiss, som förbinder kajnivån med den centrala platån med bl.a. busshållplats. Hissen dimensioneras för att bl.a. cyklar ska kunna transporteras i hissen. Handikapparkeringar placeras också på strategiska platser. Majoriteten av bostäderna kommer att kunna ha direktkoppling mellan lägenhet och parkering genom trapphus som når parkeringsgarage.

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.

Miljökonsekvenser

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget innebär en betydande miljöpåverkan inom planområdet avseende påverkan på riksintresset kulturmiljö och landskapsbild.

Miljökonsekvensbeskrivningen består av två delar. I den första delen "Miljökonsekvensbeskrivning" beskrivs effekterna för kulturmiljö och landskapsbild. I den andra delen "Miljöredovisning" behandlas aspekterna mark och vatten, naturmiljö, buller, luftkvalitet, rekreation, risk och säkerhet samt hushållning med naturresurser.

Sammanfattning av Miljökonsekvensbeskrivning

Förslaget påverkar i mycket begränsad omfattning Kvarnholmens silhuett sett från farleden. Däremot påverkas landskapsbilden påtagligt sett från Svindersviken. Tidigare ej ianspråkta delar av vattenrummet får bebyggelse i form av kajhus eller anläggningar i form av småbåtshamn, solbrygga samt badanläggning. Den industrihistoriska strukturen med tydligt urskiljbara industri- och bostadsområden försvagas genom att de i stort sett växer ihop p g a tillkommande bebyggelse.

Enstaka lämningar från södra kajens oljehantering sparas, men för övrigt rivs och omvandlas oljehamnen. Dess kulturhistoriska värden har dock inte bedömts vara av samma dignitet som Kvarnholmens livsmedelsindustri. Oljehamnen har inte heller samma starka roll i landskapet som kvarnindustrin, och mycket lite syns från farleden.

En byggnad som konstaterats ha kulturhistoriska värden rivs, det s k saltmagasinet. Östra uddens jättegröta, som även har ett visst kulturhistoriskt intresse, avses sparas. Ett fartygsvrak med fornlämningsstatus, barkskeppet Louise Adelaide (id 6), kommer eventuellt påverkas av planens bryggor i Gäddviken. Vraket ligger utanför planområdet. Frågan är under utredning hos länsstyrelsen.

Sammanfattning av Miljöredovisning

Ett genomförande av planen innebär att marken kommer att saneras. Saneringen ska genomföras i samråd med tillsynsmyndigheten, Nacka kommun. Avsikten är att saneringsåtgärder av förorenade områden ska ske så att föroreningshalterna är så låga så att människors hälsa och miljö inte kommer att påverkas. Risken för urlakning av föroreningar kommer därmed att minska eller undanröjas.

Efter sanering av marken och att dagvattnet omhändertas enligt utredningsförslaget skapas förutsättningar så att mindre mängder föroreningar förs till recipienten. Planförslaget medför därmed positiva konsekvenser för att miljö kvalitetsnormen för Strömmen ska kunna uppnås. Även kravet i Nackas dagvattenpolicy på att återföra dagvattnet till det naturliga kretsloppet och att hantera det inom fastigheten uppfylls.

Miljöenheten anser att det inte kan uteslutas att även efter avveckling av bensinbergrummen så kvarstår en risk för olägenheter för människor och påverkan på Saltsjön.

Tillståndsansökan enligt miljöbalken kommer att inlämnas i början av 2012 för dels avveckling av bensinbergrummen dels för byggande av kajkonstruktioner m.m. i vattenområdet. Kommunfullmäktige kommer inte att anta detaljplanen innan tillståndsbeslut från Mark- och miljödomstolen finns.

Planområdet ligger i god anslutning till kollektivtrafikförbindelse vilken innebär att förutsättningarna för att minska bilberoendet är goda.

Delar av bebyggelsen på Sillkajen och Södra kajen kommer att ligga i ett område med risk för översvämningar på grund av klimatförändringar där en situation med höga vattennivåer måste beaktas. Bl.a. ska de föreslagna byggnaderna utföras som gas- och vattentäta konstruktioner upp till en höjd av + 1,8 meter över nollplanet. Detta anges som en planbestämmelse.

Bullerfrågan har utretts mycket grundligt, flera bullerreducerande åtgärder har studerats såsom skärmar, tyst asfalt och hastighetsbegränsningar. Bakgrundsbuller, bullerregn, från Värmdöleden medför att en god ljudmiljö inte kan uppnås och avstegsfall B måste tillämpas. Avstegsfall kan medföra en ökad risk för boendes hälsa.

PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun kommer samtliga nu gällande miljökvalitetsnormer för luft att klaras inom planområdet.

Planområdet har genom sin avgränsning och svåra topografiska förhållanden ej särskilt goda förutsättningar för god tillgänglighet respektive lek och rekreation.

I planområdets västligaste del finns dock en mindre park med skyddat läge. Här finns utrymme för både grönska, bänkar och aktivitetsyta. Lek sker i huvudsak på kvartersmark inom planområdet. Stor vikt har lagts vid att skapa goda lekmiljöer på kvartersmark på alla ytor där detta varit möjligt. Holmens naturmark nås förhållandevis snabbt via det välutvecklade gångvägssystemet. Delar av planområdet är lättillgängliga för rörelsehindrade medan andra delar har dålig tillgänglighet. För att delvis kompensera för detta planeras en allmän hiss centralt i området. Handikapparkering planeras också in på strategiska platser.

Planförslaget innebär en ökad trygghet då den gamla riskfyllda industrimiljön ersätts av ny bostadsbebyggelse. Då terrängen bitvis är mycket brant, föreligger risk för fallolyckor. Närheten till vatten är en annan säkerhetsrisk.

Bergrummen som tidigare har lagrat bensin håller på att avvecklas. Innan antagandet av detaljplanen kommer risken för hälsoeffekter samt risken för explosionsrisk att vara klarlagda genom en miljödom.

För att förbättra säkerheten vid badet föreslås att riskreducerande åtgärder vidtas; personalutrymmen placeras i byggnader på stranden och anläggningen ska vara väl upplyst när det är mörkt. Ett särskilt påkörningsskydd behöver också byggas.

Området ansluts till fjärrvärme. Energihushållning bevakas i fortsatt arbete. Större delen av exploateringen sker inom på mark som redan är ianspråktagen.

Tidplan

Samråd	3:a kv. 2011
Utställning	2:e kv. 2012
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kv. 2012*

* Detaljplanen för etapp 4 kommer inte att kunna antas förrän detaljplanen för Kvarnholmsförbindelsen har vunnit laga kraft och finansieringsbeslut föreligger. Innan detaljplanen antas ska även tillståndsbeslut från mark- och miljödomstolen finnas.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande.

Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag och exploateringsavtal.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Allmänna anläggningar färdigställs i samband med inflyttning.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom tekniska nämnden vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga samtlig gatu- och park/naturmark inom planområdet. Tekniska nämnden är huvudman för det allmänna va-nätet och Nacka Energi för det allmänna elnätet.

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet ska reglera parternas ansvar för genomförande av detaljplanen och kostnadsansvar. Avtalet reglerar frågor om utbyggnad av allmänna anläggningar, marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation m.m. Avtalet ska vidare ge anvisningar om bl.a. tidplan, fastighetsbildning och avgifter för va-anslutning. Exploateringsavtalet ska godkännas av kommunfullmäktige.

Kommunen och exploatören svarar för drift och underhåll av sina respektive anläggningar.

GENOMFÖRANDEORGANISATION

Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor handläggs inom kommunen av fastighetskontoret medan övriga avtals- och genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten, Nacka kommun.

Fastighetsbildning m.m.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Bygglov och tekniskt samråd

Exploatör skall ansöka om bygglov och göra anmälan för tekniskt samråd hos bygglovenheten, Nacka kommun.

För att påbörja bygget krävs startbesked. Startbesked ges först efter att bygglov är lämnat samt att tekniskt samråd är genomfört.

Nybyggnadskarta beställs av exploatören hos lantmäterienheten, Nacka kommun.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Mark ingående i allmän plats

Detaljplanen berör del av fastigheten Sicklaön 38:1, som ägs av Kvarnholmen Utveckling AB, genom det helägda dotterbolaget Holmenkvarnen 5 AB, (exploatören). Delar av Sicklaön 38:1 kommer att bli allmän plats och ska överlämnas till kommunen. Detta regleras i exploateringsavtal.

Fastighetsplan

Fastighetsplan bedöms inte bli nödvändig.

Servitut

Rätt för såväl kommunen som allmänheten att nå den allmänna platsmarken via Kvarnholmens övriga fastigheter ska säkras genom avtal eller fastighetsbildning.

Servitut skall träffas gällande upplag/stöd för kajkonstruktioner som utgör allmän plats. Sådan allmän plats finns på Sillkajen och Södra kajen.

Servitut skall även träffas för bakåtförankring (dragstag) av allmän kaj förlagda genom innanförliggande fastigheter.

Den allmänna hissen och gångbron vid Södra kajen skall ha servitut för förankring i det s.k. Vertikalhuset. Detta gäller även delar av Pipelinepromenaden.

Brygganläggning för fritidsbåtar skall ha servitut för förankring i den allmänna Södra kajen.

Gemensamhetsanläggningar

Garage under bebyggelsen på södra kajen samt under bergbebyggelsen blir gemensamhetsanläggningar för de fastigheter som ska ha parkeringsplatser i respektive garage. Vidare inrättas gemensamhetsanläggningar för gårdsutrymmet mellan övre och nedre bergbebyggelsen. För förvaltning av gemensamhetsanläggningarna bör samfällighetsföreningar bildas. Detta görs i samband med Lantmäteriförordningen för att bilda gemensamhetsanläggningarna.

Ledningsrätt

Ledningsrätt skall finnas för ledningar (el, fjärrvärme) belägna inom kvartersmark.

x-område

Allmänhetens möjlighet till gång- och cykeltrafik över kvartersmark (markerat med x på plankarta) skall säkras genom servitut till förmån för lämplig kommunalägd fastighet. Det gäller t.ex. gångtrafik via/genom Vertikalhuset och över terrassgården. Denna servitutsrätt ska regleras i exploateringsavtalet.

I Vertikalhuset anläggs en allmän utsiktsplats som också utgör ett x-område.

Lantmäteriförrättningar

Fastighetsreglering för överföring av allmän platsmark samt ledningsrättsförrättning ansöks av kommunen och bekostas av exploitören. Övriga fastighetsbildningsåtgärder såsom avstyckning, m.m. ansöks och bekostas av exploitören.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafikanläggningar

Vägar som skall betjäna planområdet är de befintliga vägarna Mjölnavägen och Finnbergstunneln samt den delvis nya Kvarnholmsvägen, som kommer att förlängas ner till bron.

Kajen

Kajkonstruktioner på den Södra kajen förläggs på betongbjälklag på pålgrundläggning.

På Sillkajen skall allmän plats anläggas framför bostadshusen på den södra sidan, väster och öster om Sillkajsbebyggelsen samt centralt i kajbebyggelsen.

För att säkerställa strandsläntens stabilitet skall avlastning genom urschaktning ske inom delar av kajsträckan.

Vatten och avlopp

Planområdets vatten och avloppsledningar omfattas av ny utbyggnad som ansluts till befintliga kommunala ledningar utanför planområdet i Vikdalen via sjöledning över Svindersviken. Allmänna ledningar förläggs i gatumark inom allmän platsmark. Förbindelse mellan Kvarnholmsvägen och den Södra vägen sker genom långhålsborrning.

Två nya pumpstationer skall anläggas. En i strax väster om planområdet samt en centralt i planområdet. Pumpstationerna dimensioneras även för kommande detaljplaneetapper. Tid för genomförandet regleras i exploateringsavtal.

För att förhindra att avloppsvatten bräddar till Svindersviken i händelse av strömavbrott skall pumpstationerna förses med reservkraftaggregat alternativt bräddningsmagasin.

Dagvatten

Större delen av planområdet utgörs av hårdgjorda ytor och berg i dagen varför möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten kommer att vara begränsade. Den planerade markanvändningen omfattar flerbostadshus med mellanliggande gårdar och terrasser, och helt nya markprofiler kommer att byggas upp. Där det finns möjlighet att magasinera dagvatten på gårdarna ska detta prövas. Där detta ej är möjligt leds vattnet direkt till Svindersviken. Garage förutsätts torrsopas. Markbrunnar i parkeringshus ansluts till oljeavskiljare.

Trafikdagvatten från Södra vägen avleds till skelettjordar som placeras i anslutning till nyplanterade träd.

Uppvärmning

Uppvärmning av byggnaderna kommer att ske med fjärrvärme som byggs ut av Fortum. Innan utbyggnaden är klar kommer en tillfällig värmepanna att producera värme enligt avtal mellan exploitören och Fortum.

Avfallshantering

I planområdets närhet anordnas plats för förpackningsinsamlingar. Soprum för avfallsfraktioner ska finnas i bebyggelsens bottenvåningar. På kvartersmark kan nedgrävda sopkasuner för hushållsopor ordnas.

Övrigt

Ett fristående program; "funktionsbeskrivning", har skapats inför etapp 1. "Programmet" beskriver hur utbyggnaden av den genomgripande försörjningen och infrastrukturen för hela Kvarnholmen skall utföras och gäller även för denna etapp. Även gestaltungsprogrammet styr utformningen av anläggningarna. När de kommunala anläggningarna är utförda och godkänd övertagandebesiktning genomförts övertar kommunen anläggningarna och svarar sedan som huvudman för drift och underhåll.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploitören projekterar, utför och bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt, såsom teknisk kontroll och fastighetsbildning m.m., kommer att regleras i exploateringsavtalet. Eventuella provisoriska åtgärder bekostas av exploitören. Exploitörens kostnader för tillgång på kommunalt vatten enligt gamla avtal ska utredas och blir föremål för nya avtal mellan kommunen och exploitören. Fastighetsbildningsåtgärder och kommunens administrativa kostnader för genomförandet bekostas av exploitören.

Exploitören anlägger och bekostar all nödvändig VA-utbyggnad. Kommunen måste dock enligt gällande lag debitera anläggningsavgift. Exploitören ska därför erlägga VA-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. Exploitören har därför rätt att fakturera kommunen motsvarande belopp som bidrag till utbyggnad av anläggningarna.

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.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH ÖVRIGA

Sven Andersson	Översiktsplanerare jan-12-	Planenheten
Kristina Källqvist	Planarkitekt jan -12-	Planenheten
Magnus Bäckström	Planarkitekt -jan -12	Planenheten
Per Jerling	Planarkitekt -jun -11	Planenheten
Josef Bjerlin	Karttekniker	Planenheten
Johan Aspfors	Kommunantikvarie	Planenheten
Nils-Olof Persson	Exploateringsingenjör	Exploateringsenheten
Mattias Wikholm	Exploateringsingenjör	Exploateringsenheten
Birgitta Held Paulie	Miljöbevakare	Miljöenheten
Marina Arnshav	Bygglovhandläggare	Bygglovenheten
Viktor Fridh	Lantmätare	Lantmäterienheten
Elisabeth Rosell	Landskapsarkitekt	Park & Fritid
Mahmood Mohammadi	Trafikplanerare	Trafik
Per Johnsson	Projektingenjör	VA & Avfall
Kristina Heuman	Controller	Kultur & Utbildning
Martin Asp	VD t.o.m. juni 2011	Kvarnholmen Utveckling AB
Ulf Herder	vVD	Kvarnholmen Utveckling AB
Hans Eriksson	Projektledare	Kvarnholmen Utveckling AB
Jan Eriksson	Projektledare	Kvarnholmen Utveckling AB
Mats Karlsson	VD f.o.m. juli 2011	Kvarnholmen Utveckling AB
Jan H Jansson	Projektledare	Kvarnholmen Utveckling AB
Fredric Scherman	Arkitekt	Erséus arkitekter
Martin Englund	Arkitekt	Erséus arkitekter
Staffan Sundström	Landskapsarkitekt	Sweco Architects
Thorbjörn Andersson	Landskapsarkitekt	Sweco Architects
Eskil Olson	Arkitekt	BAU

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Sven Andersson
Översiktsplanerare

Kristina Källqvist
Planarkitekt

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Mattias Wikholm
Exploateringsingenjör