

Startpromemoria för planläggning av Kvarnholmen med Hästhalmssundet och Gäddviken, Sicklaön 38:1, 38:2 m fl.

Förslag till beslut:

Kommunstyrelsen godkänner rubricerad startpromemoria och programavtal samt tillstyrker att planarbetet inleds med en programutredning för Kvarnholmen med Hästhalmssundet och Gäddviken inom kommundelen Sickla.

Ärendet

KF Fastigheter AB har hemställt att detaljplan upprättas för Kvarnholmen med Hästhalmssundet och Gäddviken. Området förutsätts rymma en mångfald av verksamheter, med en blandning av bostäder och arbetsplatser.

Planarbetet förutsätts inledas med ett programskede. I programmet ska särskilt ägnas uppmärksamhet åt hur riksintresset för kulturminnesvärden kan tillgodoses, och hur områdets särart kan utvecklas.

Bakgrund

Kvarnholmen har varit i Kooperativa Förbundets ägo sedan 1920-talet och har under stor del av 1900-talet spelat en viktig industriell roll i livsmedelsproduktionen i Stockholm. Kvarnholmen har också varit ett viktigt fäste för den svenska konsumentkooperationen. Verksamheten i KF:s regi präglades från början av moderna metoder och nytänkande. En omfattande expansion och byggande pågick till och med 1970-talet. Bebyggelsen utformades genom KF:s eget arkitektkontor, som utvecklades och drevs med stor framgång under denna tid.

I början av 1990-talet lades verksamheten ner, och sedan dess har olika utvecklingsmöjligheter för Kvarnholmen diskuterats och utretts. I januari 2002 antog KF Fastigheter en affärsplan för Kvarnholmen där området förutsätts omvandlas till en citynära stadsdel med stark egen identitet och en mångfald av verksamheter.

Utgångspunkten är en stadsdel som tillfredsställer stadsmänniskans krav på variationsrik miljö och boendekvalitet, och tjänstesektorns krav på representativ och inspirerande miljö. Fastighetsägaren avser att under försommaren 2002 genomföra parallella arkitektuppdrag som ett underlag för planläggningen.

Kvarnholmen utgör en unik industri- och kulturhistorisk miljö och ingår i ett större område som är klassat som riksintresse för dels kulturminnesvården. Kvarnholmen ingår även i riksintresset för kust och skärgård.

Befintliga förhållanden

Området omfattar Kvarnholmen med Gäddviken och Hästholmssundet med de fem fastigheterna Sicklaön 38:1, 38:2, 38:3, 37:40 och 37:43. Kooperativa Förbundet äger samtliga fastigheter genom helägda bolag. Cirka 60 % av områdets areal har varit ianspråktagen för olika verksamheter och är påverkade av detta. Den befintliga bebyggelsen består av industriområdet på norra sidan, samt av bostadsområdet på platån. Därutöver finns industribyggnader av enklare karaktär utefter kajerna mot Svindersviken.

All industriverksamhet såväl inom livsmedelshanteringen som oljehamnen har upphört. En stor del av byggnaderna rymmer tillfälliga verksamheter eller är oanvända. Utbildningsverksamheter som Nackademin och Cybergymnasiet har under senare år etablerats på Kvarnholmen.

Planområdet

Planområdet omfattar preliminärt de ovan nämnda fastigheterna samt Kvarnholmsvägen från Finnbergstunneln.

Planförhållanden

Detaljplan saknas för området. Fördjupad översiktsplan för Sickla antogs, för södra delen 1998-12-14 § 225, för norra delen med undantag för Kvarnholmen 1999-06-14 § 196. Arbetet med ny översiktsplan för Nacka pågår, remissbehandlingen är avslutad och utställning kommer att ske sommaren 2002.

Ett Kvalitetsprogram för Nackas norra kust, med anvisningar om vilka kvalitetskrav som skall ställas i den fortsatta planprocessen och utvecklingen av markanvändningen, antogs av kommunfullmäktige 1999-06-14 § 195.

De viktigaste programfrågorna

Kvalitetsprogrammets riktlinjer och rekommendationer skall vägas in i programarbetet. Den fördjupade översiktsplanens tankar och idéer avses också tas till vara och utvecklas. Framst kommer i programskedet att i ganska grova drag belysas markanvändning, stadsbild och landskapsbild, service och kommunikationer, infrastruktur, samt miljöfrågor. Genomförandefrågor kommer också att lyftas fram redan i ett tidigt skede, bl a ska

huvudmannaskapsfrågan och de ekonomiska förutsättningarna för erforderliga infrastrukturella anläggningar utredas.

Markanvändning

I aktuell utställningsversion av ny översiktsplan för Nacka redovisas bebyggelse av tät karaktär på Kvarnholmen. Planläggningen syftar till att åstadkomma en mångfald av verksamheter, med en blandning av bostäder och arbetsplatser inom varje del av området. Detta skulle ge en balans mellan dag- respektive nattbefolkning. Största andelen bostäder bör ändå finnas inom områdets södra sida, medan tyngdpunkten beträffande arbetsplatser bör lokaliseras mot norr. Erforderliga kommunikationsytor och friytor för rekreation skall reserveras. En viss grad av flexibilitet i detaljplanen är angelägen för att underlätta genomförandeprocessen.

Tillkommande bebyggelse, kulturmiljö

I programarbetet ska särskilt ägnas uppmärksamhet åt hur riksintresset för kulturminnesvården kan tillgodoses. Kvarnholmens särart bör utvecklas genom en karaktärsstark bebyggelse och genom att landskapskaraktären bibehålls. Bebyggelsens skala och täthet skall ägnas särskild uppmärksamhet. Strävan skall vara att leva upp till KF:s arkitektur arv med nytänkande och högklassig arkitektur.

Ett särskilt program för industriområdets omvandling med utgångspunkt i befintliga byggnaders kulturhistoriska värde, brukbarhet och vård kommer att utarbetas.

Landskapsbild

Områdets landskapskaraktär bör bibehållas och utvecklas genom en balanserad blandning av bebyggelse och vegetation och i överensstämmelse med riksintresset för kust och skärgård. Karaktäristiska landformer bör lämnas orörda. Bygda landmärken kan utvecklas i överensstämmelse med nuvarande karaktär.

I programarbetet kommer att prövas huruvida Hästholmssundet kan återskapas.

Service och kommunikationer

Närmast belägna framtida servicepunkt kommer med stor sannolikhet att finnas i Danvikstull. Områdets möjligheter till intern försörjning med skola och barnomsorg, social och kommersiell service samt kollektiva färdmedel kommer att utredas i programarbetet. Förutsättningarna för att koppla samman området med övriga Nacka genom ev. framtida broförbindelse kommer att utredas.

Infrastruktur, angöring och parkering

Internt vägnät och ledningssystem för VA, el- tele- och kraftförsörjning kommer att redovisas. Områdets tillfart och interna trafikförsörjning ska utvecklas med utgångspunkt i befintligt vägnät. Huvudtillfarten till området behöver förenklas och ske genom befintliga bergtunnlar. Sambandet mellan de olika topografiska nivåerna bör förbättras. Huvuddelen av all parkering måste ske i underjordiska garage. Miljö- och säkerhetsfrågor i samband härmed kommer att utredas.

Ett med närliggande stadsdelar sammanhängande gång- och cykelvägnät utefter stränderna ska fullföljas. Ett reservat för en snabbspårväg eller tunnelbana som förbinder området med Hammarby Sjöstad och med Nackas centrum bör övervägas.

Miljöfrågor

Som en följd av tidigare industriverksamhet särskilt inom södra delen av området innehåller marken bl a föroreningar. En fördjupad utredning av föroreningarnas omfattning och art kommer att genomföras, liksom en planering av saneringsarbetet. Det förutsätts att mark och berggrum saneras i samband med framtida markarbeten och bebyggande.

Buller från Värmdöleden behöver uppmärksammas.

Genomförandefrågor

Huvudmannaskapsfrågor och investeringsekonomi, samt principer för fördelning av kostnader för infrastrukturen kommer att belysas i programarbetet.

Tidsplan och programarbetets bedrivande

Planarbetet föreslås inledas med ett programskede med brett programsamråd, eftersom förändringarna av områdets användning kommer att bli genomgripande och är av stort allmänt intresse.

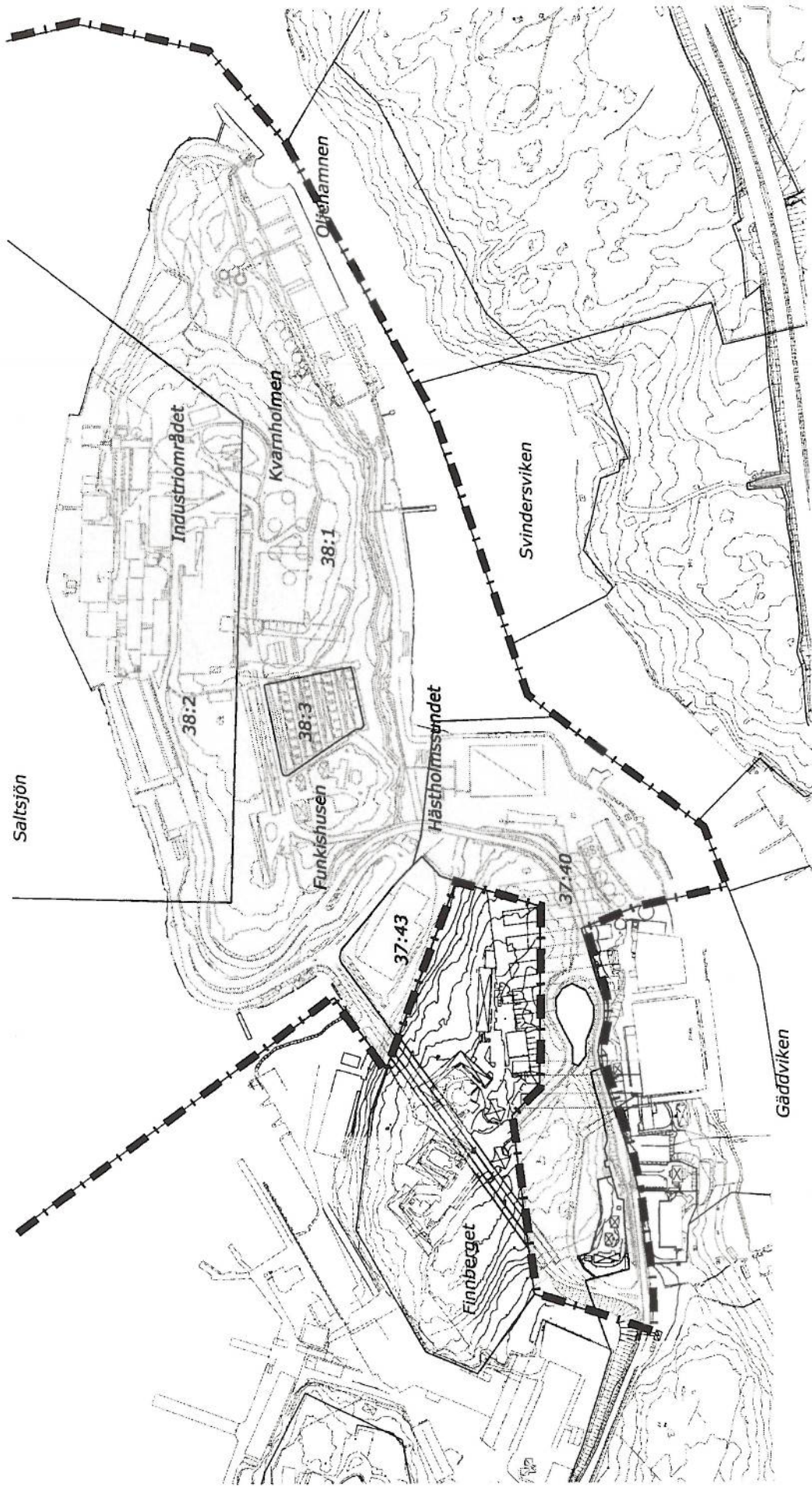
Programutredningen kommer att bedrivas i en projektgrupp med tjänstemän från Miljö & Stadsbyggnad och Fastighetskontoret i samarbete med markägaren och dennes konsulter. Arbetet avses inledas efter sommaren -02, och samråd beräknas kunna äga rum under senhösten 2002.

En eller flera detaljplaner upprättas efter programbeslut, och detaljplanesamråd beräknas kunna hållas under våren 2003 med utställning under hösten samma år. Antagen detaljplan/ antagna detaljplaner beräknas kunna föreligga tidigast i början av 2004.

Planenheten



Micaela Lavonius
Planchef



Preliminärt planområde

BSK Arkitekter 02.05.22

— — — — — Planområdesgräns