

**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- Linje ritad 3 mm utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

**Allmänna platser**

- LOKALGATA** Lokaltrafik
- PARK** Anlagt park

**Kvarterensmark**

- R1** Hotell, Museum- och samlingslokaler, Restaurang samt Kontor
- HK** Handel och kontor
- BHK** Bostäder, handel och kontor
- BHK1** Bostäder med icke störande handel och kontor i bottenvåning
- E** Tekniska anläggningar
- T1** Trafik, järnvägsområde
- T2** Trafik. Allmänheten får inte uteslängas från området.

**Vattenområde**

- W** Öppet vattenområde
- WW** Angöring för skärgårds trafik, väntsal för uppföras på bryggan

**UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS**

- +000.0 Föreskriven höjd över nollplanet

**BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas.
- Marken får endast bebyggas med förråd.
- Marken får byggas över med planterbart bjälklag.
- Marken skall vara tillgänglig för tunnel. Allmänheten får inte uteslängas från området.
- Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.
- Allmänheten får inte uteslängas från området.
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

**Markens anordnande**

- Körban in- och utfart får inte användas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

**Utformning och byggnadsteknik**

- 00 Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet.
- 00 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Med undantag för mindre byggnadsdelar.
- 7.0 Lägsta schaktnivå i meter under nollplanet för andra åtgärder än anläggande av tunnel.
- b1 För bostäder inom b1 markerat område skall följande gälla:  
Fasad skall minst dämpa till en ekvivalent ljudnivå inomhus på 30 dBA.  
Maximal ljudnivå inomhus får ej överstiga 45 dBA mer än fem gånger per natt (KL 2200 - 06:00).  
För minst hälften av bostadsrummen får den ekvivalenta ljudnivån utanför fasad ej överstiga 55 dBA.  
Ekvivalent ljudnivå på uteplatser och balkonger får ej överstiga 55 dBA.
- V1 Skärmtak
- V2 Balkong på lägre höjd än 5m ovan mark får skjutas ut från fasadiv, mot väster max 1,5m, mot öster max 0,5m.
- V3 Mark får överbyggas med ramper och trappor

**Värdeaktiva byggnader och områden**

- q Byggnaden får ej rivas. Exterören får inte försvakas. Befintliga fasaddetaljer skall bevaras.

**GENERELLA BESTÄMMELSER**

Området utgör en värdefull miljö. Mark och vegetation ingår som viktiga delar och får inte utan särskild prövning ändras eller deformeras. Anläggningar och nybebyggelse skall placeras och utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart, inom områden där markförändringar påräffats skall undersökning och åtgärder ske vid markarbeten i samråd med tillsynsmyndigheten.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandebestämmelser stutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

**Illustrationer**

- Illustrationstyper

**TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER**

- Linje ritad 3 mm utanför ändringsområdet

**UTFORMNING OCH UTFÖRANDE**

- V4 Utöver angiven högsta totalhöjd får lanterniner, skärmtak, hissbyggnad o. dyl. mindre byggnadsdelar uppföras
- V5 Byggnaden ska ha glasade fasader och utformas enligt tillägg i gestaltningsprogram (PM 2)
- a Bostäder får utföras från och med våningsplan tre, varvid tredimensionell fastighetsbildning kan medges

**Ändring genom tillägg till detaljplan för del av Saltjövarn, fastigheterna Sicklaån 37:2 m fl Nacka kommun**

ENKELT PLANFÖRFARANDE  
Planenheten i april 2006

Micaela Lavinus  
Planchef

Tord Runnäs  
Planarkitekt

Till planen hör  
Planbeskrivning

ONS 2006/28 214

Antagen av ONS 2006-06-13 § 103  
Laga kraft 2006-07-15

**DP 393**

## **TILLÄGG TILL PLAN- OCH GENOM- FÖRANDE BESKRIVNING**

### **Ändring genom tillägg till detaljplan för del av Saltsjöqvarn, fastigheterna Sicklaön 37:2 m fl., Nacka kommun**

Enkelt planförfarande

Upprättad på Planenheten i april 2006

### **HANDLINGAR**

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Tillägg till gestaltungsprogram (PM 2)
- Illustrationer

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Föreliggande förslag till ändring av gällande detaljplan avses gälla som tillägg till detaljplanen och syftar till att möjliggöra fortsatt genomförande i enlighet med detaljplanens intentioner. Ändringarna orsakas av nya förhållanden, vilka inte kunde förutses vid den tidigare planläggningen.

Ändringarna innebär att

- Stora Kvarnen ges en tillägsbestämmelse, som genom tredimensionell fastighetsbildning medger bostäder inom kvarnens västra flygel från och med det tredje våningsplanet.
- byggrätt ges för en glasad serveringspaviljong omedelbart framför Stora Kvarnens norrfasad.
- området mellan Stora Kvarnen och förkastningsbrantens bebyggelse kompletteras med bestämmelser som medger lanterniner, trapphus och skärmtak.
- byggrätt för hisstorn, ramper och trappor mellan Mannagrynskvarnen och Stora Kvarnen korrigeras enligt med i tidigare bygglov medgiven avvikelse.

- norr om det västra bostadshuset, Utsikten 1, sker en markanpassning genom terrassering och uppfyllnad samt väster om bostadshuset ges en byggrätt för en elektrisk nätstation.
- väster om nya Sjöqvarnsbacken ordnas plats för källsorterat avfall i en återvinningsstation.
- befintlig byggrätt för två byggnader i sluttningen mot Hospitalsparken utgår.

## PLANDATA

### Läge

Planområdet är beläget på Västra Sicklaön, utmed Danvikskanalen och Saltsjön. Tillägget berör fyra delområden inom gällande detaljplan.

### Markägoförhållanden

Planområdet ägs av NCC AB samt av ett antal bostadsrättsföreningar.

### Planområdet

Saltsjöqvarn är, sett från Saltsjön/Djurgården, uppbyggt av tre bebyggelseskikt: längst ner i kajens nivå Hospitalet och Stora Kvarnen med tillkommande ny bebyggelse, där ovan på randen av förkastningsbranten Mannagrynskvarnen med på ömse sidor tillkommande ny bebyggelse, samt högst upp Höjdens nyuppförda bebyggelse. Föreslagna tillägg berör väsentligen bebyggelseskiktet i kajens nivå.

## GÄLLANDE PLANER

### Detaljplan

För planområdet gäller detaljplan, Dp 279, som vann laga kraft 2001-11-15 samt ändring genom tillägg av denna detaljplan, Dp 343, som vann laga kraft 2005-01-08. Genomförandetiden för dessa slutar den 15 november 2011. Genomförandetidens slut ändras inte.

Saltsjöbanan och Tvärbanan planeras förläggas i tunnel under Danviks kanal. Detaljplan för denna tunnel, som passerar under Hospitalsparken, är under utarbetande.

### Strandskydd

För vattenområdet och kvartersmarken har strandskyddet upphävts enligt beslut av Länsstyrelsen 1982.

## FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGAR

### Förutsättningar och konsekvenser

#### **Stora Kvarnen**

För att möjliggöra marknadsmässig dimensionering av planerad hotell- och restaurangverksamhet inom Stora Kvarnen erfordras möjlighet att komplettera med bostadslägenheter inom del av kvarnens byggnadsvolym. Stora Kvarnens västra flygel ges en tilläggsbestämmelse, som genom en tredimensionell fastighetsbildning medger bostäder från och med det tredje våningsplanet.

Hotellets fasader får enligt gällande plan inte förvanskas och befintliga byggnadsdetaljer skall bevaras. Befintliga fönsteröppningar begränsar dock utblick och dagsljus för planerade restauranglokaler. Som komplement till serveringslokaler inom kvarnbyggnaden ges därför bygg rätt för en dagsljusbelyst glasad serveringspaviljong med entresol, placerad fristående i asymmetriskt läge, omedelbart framför Stora Kvarnens norrfasad.

#### **Området mellan Stora Kvarnen och förkastningsbrantens bebyggelse**

Området söder om Stora Kvarnen fram till förkastningsbrantens bebyggelse får enligt gällande plan överbyggas. Från garage i förkastningsbranten nås hotell och bostäder inom Stora Kvarnen över ett uppbyggt gårdsbjälklag. Ett trapphus i fonden av gränden utanför Stora Kvarnens västra flygel förbinder såväl kajplanet med den upphöjda gården som garagets lastintag med hotellets kökslokaler. Detaljplanen kompletteras med bestämmelser som medger lanterniner, trapphus och skärmtak.

#### **Hisstorn, ramper och trappor**

Ett fristående trapphus med hiss intill Mannagrynskvarnens nordvästra hörn förbinder Mannagrynstorget med Saltsjökvärns Kaj. Trapphuset betjänar samtidigt garage inom Utsikten. Trapphuset har uppförts i enlighet med bygglov vilket meddelats som mindre avvikelser, inom ramen för detaljplanens intentioner. Trapphuset skall kompletteras med utvändiga trappor och ramper, utformade så att ingrepp i befintlig bergkant minimeras. Detaljplanen anpassas här till.

#### **Markanpassning, elnätstation och återvinningsstation**

Utmed norrsidan av bostadshuset Utsikten 1 utförs en terrass som, i enlighet med detaljplanens intentioner motfylls på sådant sätt att huset upplevs stående i förkastningsbranten, utan kontakt med kajplanet.

I slänten väster om bostadshuset Utsikten 1 placeras en elnätstation, nedsänkt i suterrängläge och täckt av en bevuxen pergola.

Väster om Sjökvärnsbacken, infogad i bergkanten och samordnad med transportöppning till spårtunneln under Hospitalsparken, placeras en återvinningsstation.

Detaljplanen anpassas till ovanstående åtgärder.

### **Byggrätt som utgår**

Byggrätt utgår för två planerade komplementbyggnader till Hospitalsbyggnaden, vilka omöjliggörs genom anläggandet av planerad spårtunneln under Hospitalsparken.

### **Miljökonsekvenser av förändringarnas genomförande**

Miljökonsekvensbeskrivning, upprättad i anslutning till gällande detaljplan, gäller.

Länsstyrelsen har vid genomfört samråd bedömt att en glasad serveringspaviljong, utförd i enlighet med PM 2 till gestaltningsprogrammet, inte betraktas som en förvanskning av kulturhistoriskt värde enligt plan- och bygglagen 3 kap.12 §.

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser i plan- och bygglagen och i miljöbalken med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG). Då infördes nya krav på miljöbedömningar för översikts- och detaljplaner. Kriterier för att bedöma om en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan anges i EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i plan- och bygglagen 5 kap.18 §.

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Gestaltningprogram för Saltsjöqvarn ingår som bilaga till gällande exploateringsavtal mellan NCC och Nacka kommun. I ett PM 2, utgörande tillägg till Gestaltningprogrammet, beskrivs utförande av glasad serveringspaviljong intill Stora Kvarnen, av terrasserat område söder om Stora Kvarnen samt av elnätstation och återvinningsstation väster om bostadshuset Utsikten 1.

Genomförandebeskrivning, upprättad i anslutning till gällande detaljplan, gäller i övrigt.

Genomförandetiden slutar den 15 november 2011.

## SAMRÅD

Fastighetsägare, berörda bostadsrättsföreningar inom Saltsjöqvarnsområdet, länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten m fl. har beretts tillfälle att yttra sig över planförslaget under samrådstiden.

## MEDVERKANDE

### **Medverkande konsult**

Arkitekt SAR/MSA Henrik Berg von Linde SWECO FFNS Arkitekter AB

Planenheten

Micaela Lavonius  
Planchef

Tord Runnäs  
Planarkitekt

Antagen av områdesnämnden Sicklaön  
2006-06-13 § 103

Viveca Bremmer  
Planassistent

## PM 2, upprättat i april 2006



Gestaltningssprogram tillhörande detaljplan för

# Saltsjöqvarn

fastigheterna Sicklaön 37:2, 37:3 m fl, Nacka Kommun

Upprättat av NCC Bostad genom  
FFNS Arkitekter i september 2000

## PM 2

---

Följande ändringar och kompletteringar av Gestaltningsprogrammet hänför sig till Förslag till tillägg till Detaljplan för Saltsjöqvarn, fastigheterna Sicklaön 37:2, 37:3 m fl, Nacka Kommun, april 2006.

Ändringar och kompletteringar:

<i>Sidhänvisning i Gestaltningsprogrammet</i>	<i>Rubrik i Gestaltningsprogrammet</i>	<i>Åtgärd</i>
	<b>4. Delområden och byggnader</b>	
Sid 19	Stora Kvarnen	<ul style="list-style-type: none"><li>– Hotell och bostäder inom stora kvarnen</li><li>– Uppbyggnad mellan Stora Kvarnen och förkastningsbrantens bebyggelse, utformad som en terrass inkluderande trapphus, skärmtak och lanterniner</li><li>– Glasad serverings-paviljong utanför Stora Kvarnens norra fasad.</li></ul>
	<b>5. Markanläggningar och grönstruktur</b>	
Sid 30	Sjökvarnsbacken	<ul style="list-style-type: none"><li>– Elnätstation.</li><li>– Återvinningsstation.</li></ul>



## 4. Delområden och byggnader

### Stora kvarnen

#### **Byggnaden i stadsbilden**

(För detta textstycke hänvisas till Gestaltningsprogrammets text, som kvarstår.)

#### **Innehåll och organisation**

Stora Kvarnen planeras invändigt ombyggd till hotell med tillhörande lokaler. Inom kvarnens västra flygel från och med tredje våningsplanet planeras bostadslägenheter.

Mellan Stora Kvarnens södra fasad och Garage Utsiktens norra fasad uppförs en uppbyggnad utformad som en planterbar terrass. Terrassen utförs med planteringar samordnade med lanterniner, vilka ger ljus ned till underliggande hotelllokaler, samt med skärmtak som förbinder förkastningsbrantens trapphus och garage med entréer i kvarnbyggnaden.



Ett trapphus motbyggt Garage Utsiktens västra del av den norrvända fasaden, i fonden av kajgränden mellan Stora Kvarnen och byggnad Västra Hamnplan, förbinder kajplanet med kvarnens terrass och entréer från terrassen. Trapphusets volym innefattar även transporthiss mellan ett lastintag inom Garage Utsikten och hotellets kökslokaler, belägna i kajplanet under terrassen.

Som komplement till hotellets serveringslokaler planeras en glasad serveringspaviljong i två våningsplan utanför kvarnens norra fasad.

### **Gestaltning av serveringspaviljong**

Den planerade glasade serveringspaviljongen utformas med byggnadsantikvariska direktiv som vägledande.

### **Sammanställning av citat ur ”Antikvariskt utlåtande – Saltsjöqvarn” daterat 2006-04-26 av byggnadsantikvarie Urban Nilsson:**

**Förslaget:** Att bygga en fristående men länkad glasvolym på kajen, för att därigenom tydligt skilja tillbyggnadens volym från kvarnens volym, har varit en princip som jag i egenskap av antikvarisk egenkontrollant fört fram. Historiskt har kajen varit fylld av verksamhetsknutna byggnadsvolymer, vilket talar för ett sådant alternativ.



Saltsjöqvarn  
Förslag till fristående glaspaviljong  
Bild nr. 3  
2006-03-13 Zuez Arkitekter AB

Hotelloperatören vill till byggnadens nordfasad addera en glasad veranda med entresol i två våningar, med en utbredning över sju fönsteraxlar väster om kvarnens mittorn och tre fönsteraxlar öster om tornet. Verandans glasade volym motbyggs tornets sidor och, på ömse sidor om tornet, en mindre del av kvarnens huvudfasad. Den glasade volymen ska således, till allra största delen, vara fristående.

**Kommentarer:** Det från antikvarisk synvinkel eftersträvade resultatet är ett enkelt och reversibelt skrin av glas stående direkt på kajens hårdgjorda yta med lätta länkar till tegelfasadens öppningar och elegant utförda detaljer och materialmöten. Med en medveten ljussättning av fasaden kan tillbyggnadens transparens understrykas (ofärgat och antireflexfärgat glas).

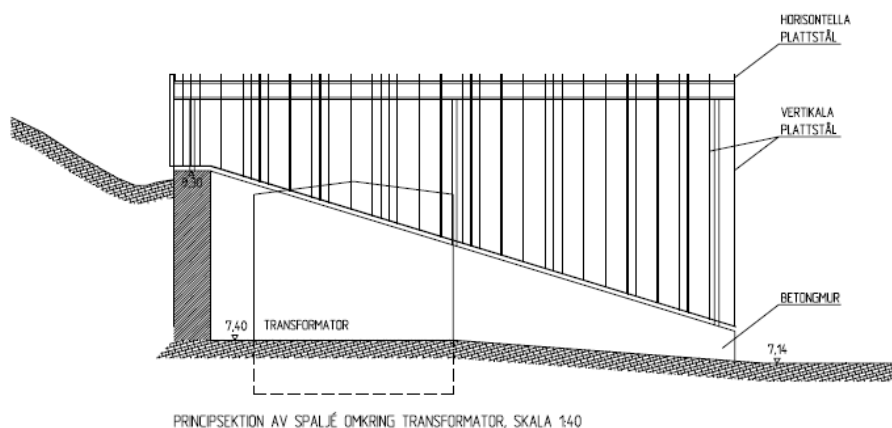
De skisser som Zuez Arkitekter redovisat, visar hög arkitektonisk ambition då det gäller volymbehandling, transparens, materialmöten och konstruktionsprinciper. Den redovisade lösningen kommer också att vara reversibel.

Om tillbyggnaden utförs på det redovisade sättet, eller bara i form av en paviljong åt väster, är det min bedömning att åtgärden uppfyller kraven i PBL 3:10 och 3:12.

## 5. Markanläggningar och grönstruktur

### Sjökvarnsbacken

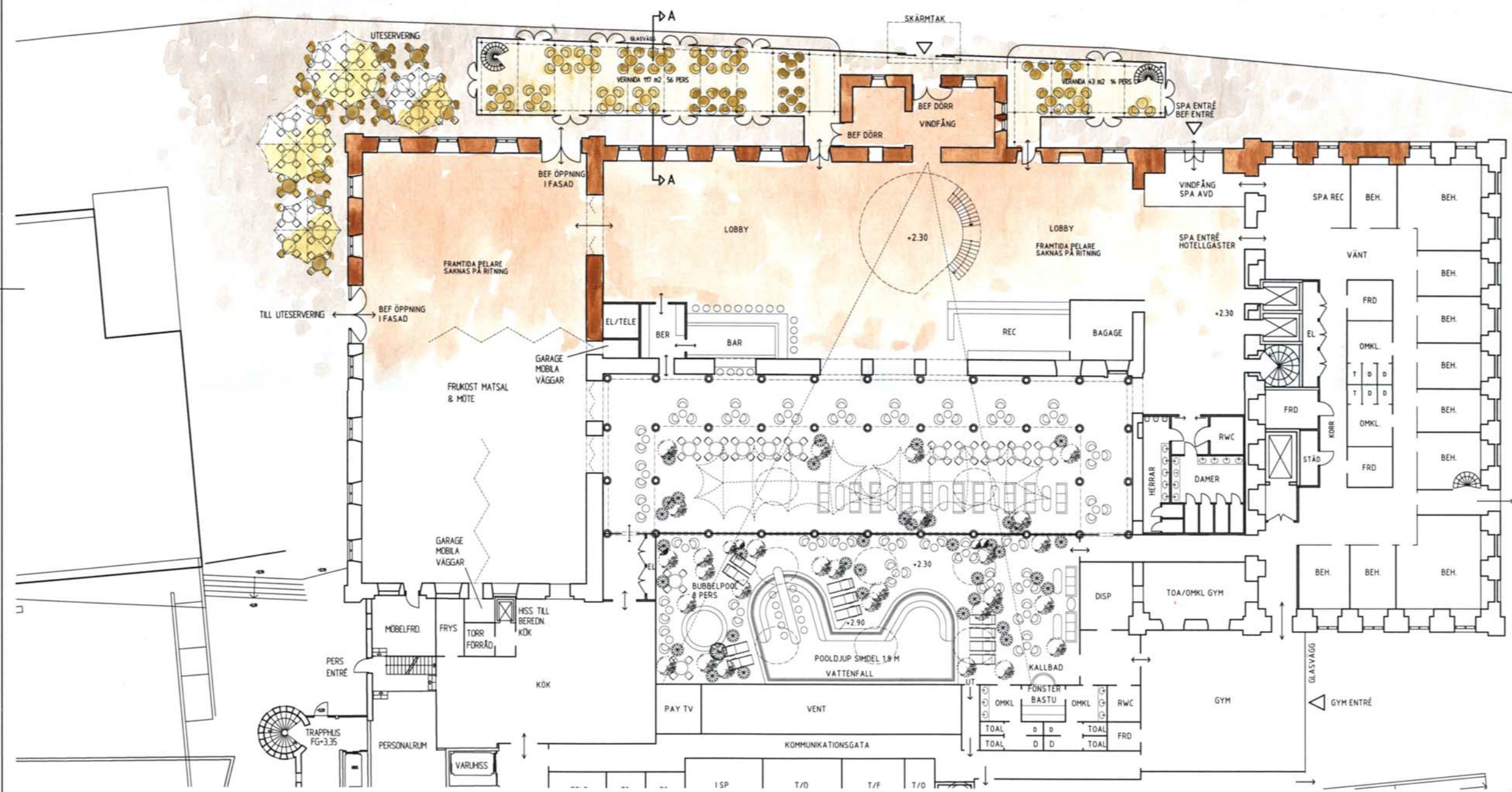
Väster om byggnad Utsikten 1, inom nya Sjökvarnsbackens krök, förläggs en **elnätstation** nedsprängd i souterainläge med omgivande stödmurar av betong upp till anslutande marknivåer. Elnätstationen avtäcks med en pergola uppbyggd av stålprofiler, som kompletteras med gröna växter, vilka på sikt kommer att täcka hela elnätstationen.



Väster om nya Sjökvarnsbacken, delvis insprängd i kanten av berget, förläggs en **återvinningsstation**. Återvinningsstationen avgränsas på lämpligt sätt med murar och/eller plank, för att motverka nedskräpning och ge ett prydligt intryck.

SWECO FFNS Arkitekter AB  
Stockholm

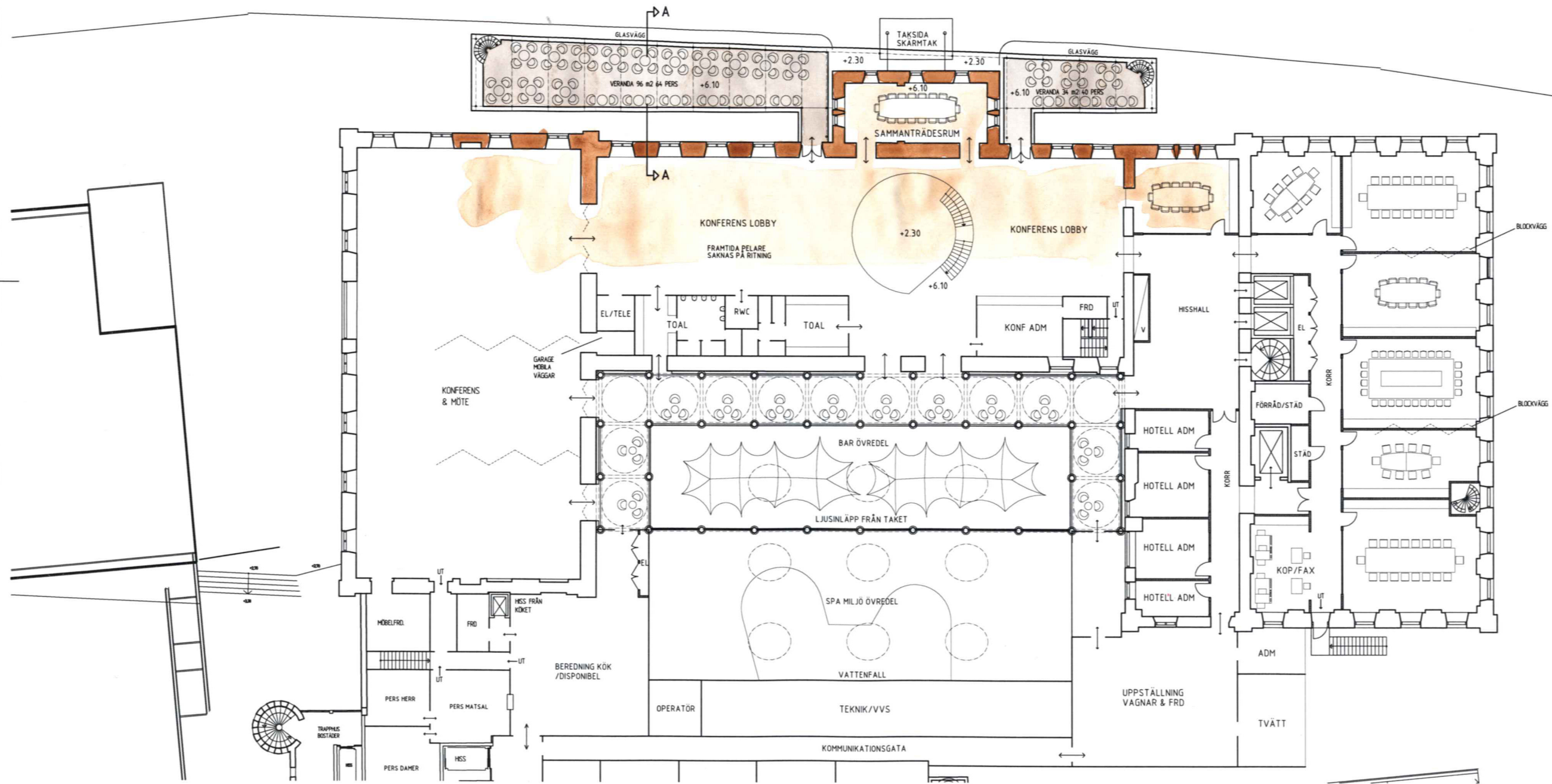
Henrik Berg von Linde  
Arkitekt SAR/MSA



**zu ez**  
 zuec arkitekter ab  
 Tel 08-545 722 00  
 Fax 08-545 722 39

SALTSJÖKVARN, PLAN 1, ENTRÉPLAN  
 FÖRSLAG TILL FRISTÅENDE GLASPAVILJONG  
 2006.03.13 SKALA 1:300 (A3) Y.PEKTA'S ARK SAR

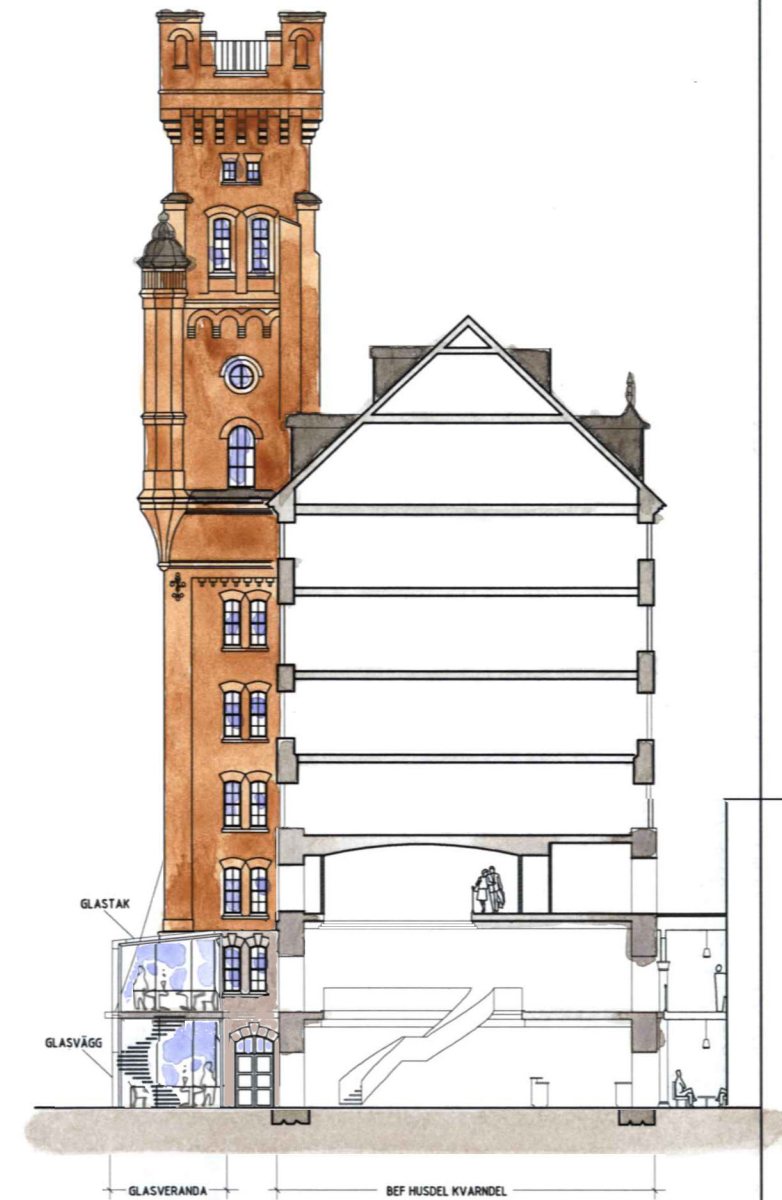
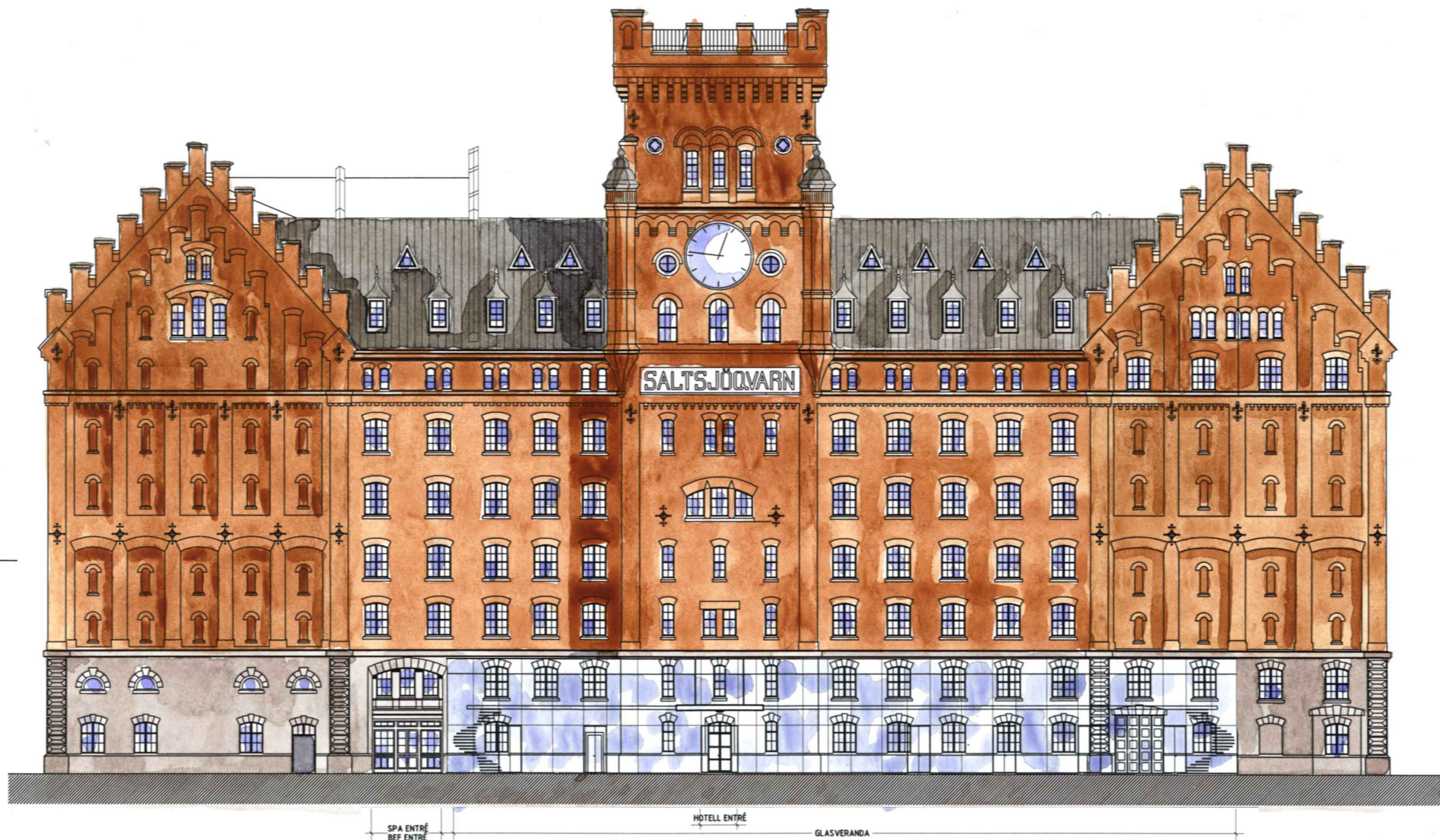
A305:01



**zu  
ez** zuec arkitekter ab  
Tel 08-545 722 00  
Fax 08-545 722 39

SALTSJÖKVARN, PLAN 2  
FÖRSLAG TILL FRISTÅENDE GLASPAVILJONG  
2006.03.13 SKALA 1:300 (A3) Y. PEKTAS ARK SAR

A305:02



0 15 METER

**zu**  
**ez**  
zuec arkitekter ab  
Tel 08-645 722 00  
Fax 08-645 722 39

SALTSJÖKVARN, NORRFASAD & DELSEKTION  
FÖRSLAG TILL FRISTÅENDE GLASPAVILJONG  
2006.03.13 SKALA 1:300 (A3) YPEKTAS ARK SAR

A305:03