



Nacka KLM

Akt nr:

0182K-93/47

93/47

KARTAN PLAN A1

SK ✓



MILJÖ- OCH NATURRESURS-
DEPARTEMENTET

REGERINGSBESLUT 18

1993-04-07

M92/2560/9

FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHETEN
NACKA KOMMUN

Inkom... 1993-05-07

Dnr.....

Bostadsrättsföreningen Henriksborg
c/o "- " och "- ", Finnbodavägen 9 B

131 31 NACKA

FASTIGHETSREGISTERMYNDIGHETEN
i Nacka kommun

Ink 7 15 19 93

R Dnr..... 93/74

"-" Text ej tillgänglig med anledning av GDPR. För information kontakta registrator.plan@nacka.se

Överklagande i fråga om detaljplan för Saltsjö-
övern, del av Danviken och Sicklaön i Nacka kommun

./.
Länsstyrelsen i Stockholms län fattade den 4 maj 1992 det beslut som framgår av bilagan.

Bostadsrättsföreningen Henriksborg, "- ", "- ", "- ", Henriksborgs Samfällighetsförening, "- ", "- " och "- " samt "- " och "- " har överklagat beslutet.

Regeringen finner att detaljplanen inte kan anses medföra sådana olägenheter för klagandena att den inte kan godtas. Vad klagandena anfört i övrigt utgör inte heller skäl att upphäva beslutet att anta planen.

Regeringen avslår överklagandena.

På regeringens vägnar

Olof Jonansson
Olof Jonansson

Agneta Björkenstam
Agneta Björkenstam

REGISTRERING

Datum

1993-07-08

Införing i Fastighetsregistret

har verkställts

För fastighetsregistret

i Nacka kommun

Edina Ylita

Postadress
103 33 Stockholm

Besöksadress
Tegelbacken 2

Telefon 08-763 10 00
Telefax 08-24 16 29
Telex 15499 MINEN S

Kopia till

Kulturdepartementet
Boverket

länsstyrelsen (handlingar återsänds)
byggnadsnämnden

fastighetsbildningsmyndigheten

fastighetsregistermyndigheten

Kersti Masdra, Västra Henriksborgsvägen 1

131 31 NACKA

Staffan Widerståhl, Västra Henriksborgsvägen 26,

131 31 NACKA

Frank Larsson, Västra Henriksborgsvägen 8,

131 31 NACKA

Henriksborgs Samfällighetsförening,

c/o Frank Larsson, Västra Henriksborgsvägen 8

131 31 NACKA

Sören Ekroth, Västra Henriksborgsvägen 31,

131 31 NACKA

Agneta Levy Frenkel och Rikard Frenkel,

Västra Henriksborgsvägen 3, 131 31 NACKA

Kerstin Hultkrantz och Bo Olof Svensson,

Västra Henriksborgsvägen 1, 131 31 NACKA

Kopians överensstämmelse med originalen

[Handwritten signature]

Överensstämmelse med originalen



Enligt sändlista

ÖVERKLAGANDEN I FRÅGA OM DETALJPLAN FÖR SALTSJÖQVARN, DEL
AV DANVIKEN OCH SICKLAÖN I NACKA KOMMUN

BESLUT

Länsstyrelsen avslår överklagandena.

./. Detta beslut kan överklagas hos Regeringen enligt bilaga.

BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Nacka kommun antog den 16 december 1991, § 216, detaljplan för Saltsjöqvarn, del av Danviken och Sicklaön i Nacka kommun.

Beslutet har överklagats av "-", "-", "och "-", "-", "-" och "-", "-", "-", "-", "-", Henriksborgs samfällig-hetsförening, "-" och "-" samt bostadsrättsföreningen Henriksborg.

Klagandena har anfört i huvudsak följande - delvis men inte helt sammanfallande. Trafikproblemen bl a vid trafikplatsen vid Henriksdal, är inte lösta. Tillfartsvägarna Hästholmsvägen och Finnbodavägen har inte tillräcklig kapacitet. Korsningen vid Värmdövägen är inte lämpligt utformad och kontakten med Stockholms hamninlopp har förstörts för dem som bor på Henriksdalsberget. Det prismatiska huset B har

alltför stor höjd och volym i förhållande till de intilliggande Q-märkta husen och bör sänkas till + 20 m eller + 22 m. Huset är oestetiskt och utan harmoni med de omgivande byggnaderna samt medför ett alltför stort intrång på bostadshuset på Sicklaön 37:9. Den gamla kvarnen med sitt kulturhistoriska värde kommer att drunkna i den nya monumentala omgivningen. Kulturmiljöaspekterna har inte beaktats tillräckligt. De södra husen måste dras ned med två våningshöjder för att hålla horisontlinjen obruten för de boende. Planområdet är kraftigt överexploaterat. Höjderna för husen A, B och E måste kraftigt reduceras för att passa in i den övriga miljön. Avstånden mellan den nya bebyggelsen och kvarnbyggnaderna bör ökas. Omfattningen av den planerade bostadsbebyggelsen bör minskas. Det föreligger en brist på parkeringsutrymmen, vilket kommer att medföra att fordon ställs upp på Hästholmsvägen och på Finnbodavägen. Antalet bostäder måste ökas. Naturberget vid Saltsjöqvarn med gamla träd och annan växtlighet bör bevaras som grönområde. Antagandebeslutet har anslagits den 20 december 1991 vilket med tanke på

efterföljande helger är olämpligt, varför Länsstyrelsen bör ålägga kommunfullmäktige att sända en ny underrättelse om antagandet av detaljplanen till dem som äger rätt att överklaga med en ny treveckorsperiod för överklagande. Möjligheterna att påverka planen har visat sig vara mycket begränsade. Beslutsunderlaget i form av planer, illustrationer, programtexter m m har varit undermåligt.

SKÅL

Planområdet är såsom del av inloppet till Stockholm av riksintresse för kulturminnesvården. Enligt 12 kap. 1 § första punkten plan- och bygglagen, PBL, skall Länsstyrelsen pröva antagandebeslutet om det kan befaras att beslutet innebär att ett område som är av riksintresse för kulturminnesvården inte skyddas i tillräcklig omfattning. Länsstyrelsen har den 16 januari 1992 beslutat att sådan prövning inte skall ske. Härigenom har Länsstyrelsen tagit ställning till intresset för kulturminnesvården, vilket innefattar bl a bebyggelsens art och storlek samt dess placering och utformning i planen.

Nuvarande tillfart från Värmdöleden föreslås bli avstängd och en ny tillfart är utlagd från Hästholmsvägen runt berget till Sjökvärnsbacken. Över Värmdöleden har vidare en planskild gång- och cykelförbindelse diskuterats. På sikt är en ombyggnad av Henriksdals trafikplats tänkbar.

All parkering är avsedd att inrymmas inom planområdet. Parkering för dem som skall bo och arbeta i planområdet skall ordnas genom parkeringsanläggningar i berget.

Finnbodavägen och Hästholmsvägen avses bli breddade och försedda med gångbanor för att tillfredsställande rymlighet och trafiksäkerhet skall uppnås.

Efter antagandebeslutet den 16 december 1991 har beslutet justerats den 19 december 1991 och justeringen har den 20 december 1991 tillkännagetts genom anslag. Den omständigheten att jul-, nyårs- och trettondagshelger inträffar under treveckorsperioden närmast efter tillkännagivandet utgör inte enligt PBL skäl att underkänna tillkännagivandet.

Plankartan samt planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen jämte övrigt underlag för planen får anses uppfylla kraven på tydlighet och utförlighet i PBL.

Sammanfattningsvis anser Länsstyrelsen att planen inte inverkar på klagandenas enskilda intressen i sådan omfattning att planen inte kan godtas.


Per Evaeus
Förste länsassessor


Fredrik Denecke
Länsassessor

Handläggare:
Tord Runnäs, 1:e planingenjör
Owe Swanson, Arkitekt SAR

**Detaljplan för Saltsjöqvarn, del av Danviken och Sicklaön
i Nacka kommun, upprättad på stadsbyggnadskontoret i
Nacka i februari 1991. Reviderad i juni 1991.**

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta med bestämmelser

Till förslaget hör även:

2. Denna beskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Illustrationsplan
5. Miljökonsekvensbeskrivning
6. Fastighetsförteckning

Dessutom finns:
program för detaljplan, modell skala 1:500 och perspektiv.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplaneförslaget syftar till att ge förutsättningar för en förnyelse av Saltsjöqvarnområdet. Förnyelsen innebär att området får en ny användning efter det att kvarnverksamheten har upphört och planerna på ett nytt stort bageri inte längre är aktuella. Förnyelsen skall ske på ett sådant sätt att områdets identitet och historiska förankring bildar grund för det nya Saltsjöqvarn.

Saltsjöqvarnområdet omvandlas från ett för allmänheten otillgängligt industriområde till att bli en integrerad del av staden med en avvägd blandning av bostäder, kontor och service.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget vid Danviken i kommunens västligaste del på gränsen mot Stockholm.

Areal

Planområdets areal är ca 7,5 ha, varav 0,9 ha är vattenområde.

Markägoförhållanden

Hela planområdet ägs av Fastighetsbolaget Saltsjöqvarn HB.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktliga planer

I förslag till översiktsplan 1990 anges att planområdet ingår i ett värdefullt kulturmiljöområde Q1a BK Danviken-Finnboda-Kvarnholmen, Sickla. I rekommendationerna anges att:

- befintlig bebyggelse med kulturmiljövärde bör så långt möjligt bevaras
- eventuellt ytterligare bebyggelse bör anpassas till den befintliga miljön, både till de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och till naturvärdena.

Detaljplaner

Det aktuella planområdet täcks i sin helhet av två gällande detaljplaner.

- S 327 Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av Danviken,
Fastigheterna Sicklaön 37:4, 37:28 m fl
Fastställd 1982.07.07

S 338 Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av Danviken
Fastigheterna Danviks hospital 7 m fl
Fastställd 1984.10.15

Kommunala beslut

Program för detaljplan beträffande Saltsjöqvarn har under våren 1990 varit på remiss. Efter justeringar av förslaget har ett program godkänts av kommunstyrelsen i oktober 1990.

Befintliga förhållanden

Mark och vegetation

Planområdet består av en nedre kajnivå och en övre bergsnivå. Parken vid Danviks hospital kantas av lövvegetation och har försetts med nyplanterade träd i parkrummet. Det obebyggda berget har ett magert markskikt med vissa kraftigare vegetationspartier i sänkorna. Berget går i dagen på stora partier. Inom området finns rester av gamla trädgårdsanläggningar samt murar, trappor och stenläggningar av värde. Befintliga förhållanden har dokumenterats i en särskild landskaps- och vegetationsinventering.

Bebyggelse

Inom området finns Danviks hospital samt bebyggelse som har anknytning till kvarnverksamheten.

Hospitalsområdet vid Danviken etablerades i mitten på 1500-talet. Området byggdes efterhand ut och 1725 stod det stora hospitalshuset klart. Den var då huvudbyggnad i hospitalsområdet. Verksamheten vid Danviks hospital flyttades i början på 1900-talet till det då nybyggda Danvikshem längre ut på Kvarnholmen. Hospitalsbyggnaden är angiven som kulturresevat Q i gällande detaljplan.

Den stora mjölkvarnen på kajen byggdes av handelsfirman Holmberg & Möller och stod klar 1888. Kvarnanläggningen har efterhand utvecklats med nya magasin, silos och kontorsbyggnader. På 1920-talet byggdes mannagrynskvaren uppe på berget.

Driften vid Saltsjöqvarn upphörde vid årsskiftet 1988/89. Av kvarnbebyggelsen finns idag den stora mjölkvarnen och manna-

grynskvärnen. Vidare finns tre mindre kontorsbyggnader. Övriga kvarnbyggnader - silos och magasin - har rivits.

Service

Planområdet har en god kollektivtrafikförsörjning med närhet till Saltsjöbanan och bussar. Viss kommersiell service finns i angränsande bostads- och arbetsområden. Saltsjöqvarn ligger inom upptagningsområde för Henriksdals och Vilans skolor.

Områdets läge med avseende på tillgänglighet och service kan komma att förändras påtagligt i och med att angränsande områden förnyas t ex vad gäller Hammarby Sjöstad.

Friytor

Inom planområdet finns hospitalsparken som är allmänt tillgänglig. I övrigt finns inga anlagda grönytor. Berget utgör ett större obebyggt naturmarksområde som dock inte är allmänt tillgängligt.

Trafik

Planområdet trafikförsörjs idag från Värmdöleden via Sjöqvarnsbacke samt med en tunnelförbindelse genom berget från Hästholmsvägen. Tillfarten från Värmdöleden är mycket trafikfarlig och föreslås i gällande detaljplan stängas av.

Trafikbuller

Planområdet gränsar till Värmdöleden med ca 40 000 passerande fordon per dygn. Berget ger viss skärmning av bullret in mot planområdet. Bullerberäkningar som redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen visar att för bostadsbebyggelsen vid Hästholmsvägen krävs speciella åtgärder.

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningarna finns i anslutning till området.

PLANENS INNEHÅLL

Allmänt

Planområdet har ett speciellt och attraktivt läge mot Saltsjön. De befintliga, kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna förstärker områdets karaktär och identitet. Detta är väsentliga element i områdets förnyelse vad avser såväl gestaltning som innehåll.

Förslaget innebär att Danviks hospital, den stora mjölkvarnen och mannagrynskvaren bevaras. Dessa tre byggnader ger det nya området sin historiska förankring. Den stora kvarnen på kajen får en framträdande roll i stadsbilden mot Saltsjön. Det obebyggda berget bevaras och utgör ett tydligt landskapselement.

Den nya bebyggelsen lokaliseras i huvudsak till de delar av området som tidigare har varit bebyggda. Tillskotten utformas så att de frilägger de gamla byggnaderna.

För att på lämpligt sätt inordnas i sin närmiljö föreslås området få ett varierat innehåll med bostäder, arbetsplatser och service som gör området levande under olika delar av dagen. Området utgör en väsentlig del av Stockholms centrala vattenrum och föreslås därför få ett innehåll som svarar mot detta läge.

Bostäder

Ny bebyggelse för bostäder föreslås utefter bergets sydvästra del vid Hästholmsvägen och Finnbodavägen. Förslaget omfattar ca 150 lägenheter. Bebyggelsen ligger mot bergsbranten vilket innebär att bottenplanen utnyttjas för lokaler, butiker etc. Bostäderna får en skyddad utemiljö på berget.

Med stöd av de beräkningar av buller och avgaser som redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen ställs särskilda krav till skydd för bostäderna. Sålunda skall fasaderna mot Hästholmsvägen och Finnbodavägen ge erforderlig bullerdämpning för att innehålla gällande riktvärden för ekvivalenta och maximala bullernivåer. Balkonger skall byggas in eller förläggas på insidan mot berget. Skärmar till skydd mot buller skall ordnas vid Finnbodavägen och vid husgaveln närmast Värmdöleden för att motverka för buller i utemiljön på insidan mot berget.

Med tanke på avgasförhållanden i utemiljön vid Hästholmsvägen skall bostadshuset förses med täta fasader och tilluftssystem som förhindrar att förorenad luft kommer in i lägenheterna.

Arbetsplatser

Övrig bebyggelse inom planområdet avses för kontorsverksamheter samt hotell- och konferensverksamhet. Här ingår de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna som renoveras för nya funktioner.

Vid ombyggnad av befintliga byggnader och för den tillkommande bebyggelsen gäller stort hänsynstagande till de kulturhistoriska intressena och anpassning till stadsbilden. Områdets gestaltning skall präglas av enkelhet och klarhet. Den stora kvarnbyggnaden skall vara områdets förgrundsgestalt och även i framtiden utgöra grunden för områdets identitet.

Den nya bebyggelsens form motiveras av hänsyn till de befintliga kvarnsbyggnaderna som får framträda i stadsbilden. Vidare motiveras formen av ambitionen att ge bakomliggande områden utblickar mot Saltsjön.

Danviks hospital betecknas som Q - kulturresevat. Byggnadens yttre får inte förvanskas. De mindre byggnaderna i kanten av hospitalsparken motiveras av att ge en inramning och ett liv åt hospitalsområdet.

En byggnad som ett brofäste vid Danviksbron har studerats i planarbetet. Ställningstagande får avvakta framtida övergripande förutsättningar vad avser bebyggelseutveckling i gränsområdet mellan Nacka och Stockholm.

Sammantaget innehåller förslaget ca 50 000 kvm bruttoarea för arbetsplatser.

Service

Skolor och barnomsorg för områdets behov kan tillgodoses utanför planområdet.

Förslaget innebär ett tillskott av service till området. Det gäller service i form av planerad hotell- och restaurangverksamhet samt butiker i bostadshusens bottenplan.

Friytor

Det obebyggda berget, hospitalsparken och kajområdet skall vara tillgängliga för allmän gångtrafik. Kajområdet vid Saltsjöqvarn utgör första delen i en strandpromenad ut mot Kvarnholmen. Vid kajen föreslås hamn för mindre båtar och tilläggsplats för passagerarbåtar i linjetrafik. Utanför planområdet vid inloppet till Danviks kanal föreslås en sjöpaviljong med servering. Den föreslagna platsen ligger i Stockholms stad och förutsättningarna för genomförande får regleras vid sidan om denna detaljplan.

Trafik, biluppställning

I likhet med den gällande planen föreslås att nuvarande tillfart från Värmdöleden stängs av. En ny tillfart föreslås från Hästholmsvägen runt berget till Sjöqvarnsbacke. För att få en god standard med rimlig lutning föreslås att vägen runt berget dras under den befintliga bron mot Danviksklippan. Denna bro förlängs och vägen dras så att möjligheten hålls öppen att anlägga ytterligare ett spår för Saltsjöbanan/framtida snabbspårväg öster om befintligt spår. Bron föreslås trafikeras enbart med buss för att förhindra onödig genomfartstrafik genom bostadsområdet på Danviksklippan.

Planområdets övre del nås från Finnbodavägen som föreslås breddas för att få tillfredställande rymlighet och trafiksäkerhet. Tillfart till den övre angöringen sker vid befintlig lastgårdsinfart. Det nya huset öster om kvarnen får separat angöring från Finnbodavägen.

All parkering skall rymmas inom planområdet. Förutom korttidsparkeringar vid övre och nedre angöringen ordnas all parkering för bostäder och arbetsplatser i parkeringsanläggningar i berget. Dimensionering av parkeringsanläggningarna utgår från innehålla minst 23 platser per 1 000 kvm kontor och 1 plats per lägenhet för bostäder.

Parkeringarna har sin tillfart från tunneln. Tunneln, som breddas och får delvis ny sträckning, används även för varudistribution. Det innebär att merparten av den dagliga trafiken går in i tunneln och belastar inte de omgivande angöringsgatorna.

Det nya vägsystemet innebär att Saltsjöqvarnsområdet får en entydig angöring från Henriksdals trafikplats över Kvarnholmsvägen. För att tillåta ytterligare belastning av trafikplatsen bedöms det nödvändigt att förbättra framkomligheten. I avvaktan på en

radikal ombyggnad t ex genom att Värmdöleden läggs om i tunnel genom Henriksdalsberget kan förbättringar uppnås genom att separera den korsande gång- och cykeltrafiken. I en särskild utredning har olika lösningar studerats för att ge korsningen bättre kapacitet. I samband med utbyggnad av Saltsjöqvarnområdet skall nödvändiga åtgärder och finansiering av dessa regleras i exploateringsavtal.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vattenanslutning sker idag från både Stockholm och Nacka. Anslutningspunkt från Stockholm ligger i nordväst vid Hospitalet. Anslutningsdimensionen är 150 mm. Anslutningspunkt från Nacka ligger i Finnbodavägen. Ledningen med dimension 150 mm slutar vid anslutningspunkten vilket innebär att rundmatning saknas.

Vattenledningarna inom tomt är i dåligt skick och läggs om i samband med om- och nybyggnader.

För att klara sprinkleranläggning kan det bli aktuellt att bibehålla anslutning från Stockholm och med tryckstegring få alternativ sprinklerförsörjning.

Saltsjöqvarnområdet ansluts idag till spillvattennät i Finnbodavägen. Ledningsdimension är 225 mm. Avlopp från lägre delar av området måste pumpas.

Om ledningskapaciteten vid anslutningspunkten visar sig otillräcklig kan hela eller delar av området anslutas till 300-ledning vid korsningen Finnbodavägen/Hästholmsvägen.

Dagvatten som har avrinning mot söder leds till kommunens ledningsnät. Dagvatten mot norr omhändertas med magasin så att det kommer växtligheten tillgodo. Vid bräddning leds dagvattnet ut i Saltsjön.

Energiförsörjning

För planområdet har genomförts en särskild energiutredning. Ett centralt system med värmepumpar för utnyttjande av Saltsjöns vatten i kombination med lagring av energi förordas. Förnyelsen av området innebär mer än en halvering av energiförbrukningen

och ca tio gånger lägre utsläppsmängder NO_x jämfört med den ursprungliga kvarndriften.

PLANGENOMFÖRANDE

Förnyelsen av Saltsjöqvarnområdet genomförs av fastighetsägaren Fastighetsbolaget Saltsjöqvarn HB.

För allmänna anläggningar föreslås kommunen bli huvudman. Kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar skall belasta planområdet.


Byggstart inom området beräknas ske andra halvåret 1991.

Planens genomförandetid föreslås till cirka 10 år och slutar den 31 december 2001.

SAMRÅD

Under planarbetet sker samråd och information med bland annat fastighetsägare, intresseorganisationer och grannar inom området samt med länsstyrelsen, Stockholms stad och övriga berörda myndigheter och kommunala förvaltningar.

Detaljplaneavdelningen


Paul Ahlkvist
Detaljplanechef

Temaplan AB


Owe Swanson
Arkitekt SAR

Planförslaget har reviderats i juni 1991

Byggnadsnämnden beslöt 1991-05-15, § 146, att "återremittera planförslaget för omarbetning av bl a prismatiska huset och utökning av antalet bostadslägenheter, i enlighet med underhand förda diskussioner".

Med anledning av byggnadsnämndens beslut har planförslaget reviderats. Revideringen berör det prismatiskt utformade huset (hus B), bostadshuset och spårreservatet för eventuell snabbspårväg.

För att minska olägenheterna (skuggbildning och utsikt) för angränsande bostadsbebyggelse har hus B sänkts mellan en och två våningar.

Andelen bostäder har ökat genom att den norra bostadslängan har omstuderats och förlängts med ytterligare en huskropp.

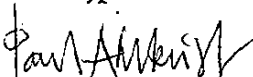
För den del av bostadshuset, som ligger utefter Hästholmsvägen, har en särskild planbestämmelse införts om vilka riktvärden för buller som ska innehållas samt att sovrum och balkong ska orienteras mot gårdssidan. Dessutom föreslås att innan denna del av bostadshuset byggs görs i samråd med miljö- och hälsoskyddskontoret mätning av buller och avgaser. Om det i samband med dessa mätningar konstateras att riktvärdena överskrids ska i stället för dessa lägenheter inrättas kontor, vilket planen här föreslås medge.

Sammantaget har antalet lägenheter ökat från 140 till 180, varav cirka 20 lägenheter är beroende av hur stor del av bostadshuset utefter Hästholmsvägen, som från miljösynpunkt bedöms lämpligt för bostadsändamål.

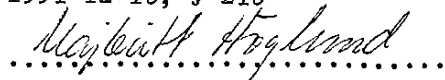
Pågående studier av snabbspårväg och planerad ombyggnad av Värmdövägen, kan medföra ytterligare intrång på Saltsjöqvarnsområdet. För att undvika framtida intrång på kvartersmark och därmed kostsamma ombyggnader föreslås, efter samråd med SL, att spårreservatet ökas med ytterligare cirka 3,5 meter.

Underrättelser och samråd om dessa revideringar har skett med Kooperativa Förbundet, representanter för hyresgäster på Finnbodavägen 9 och fastighetsägare inom Henriksborgs radhusområde, Storstockholms Lokaltrafik och Länsstyrelsens planenhet.


Detaljplaneavdelningen


Paul Ahlqvist
Detaljplanechef

Antagen av kommunfullmäktige
1991-12-16, § 216



Temaplan AB


Owe Swanson
Arkitekt SAR

Laga kraft
1993-04-07



**Detaljplan för Saltsjöqvarn, del av Danviken och Sicklaön
i Nacka kommun, upprättad 1 februari 1991. Reviderad i
juni 1991**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.

1 ALLMÄNT

Detaljplanen för Saltsjöqvarn baseras på ett program för projektet, godkänt av kommunstyrelsen den 29 oktober 1990. Detaljplanen syftar till att ge förutsättningar för en förnyelse av Saltsjöqvarnsområdet som innebär att den industriella verksamheten upphör och ersätts med en avvägd blandning av bostäder, kontor, hotell och annan service.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning.

Fastighetsbolaget Saltsjöqvarn HB, såsom fastighetsägare, ansvarar för att planen blir genomförd. Fastighetsägaren ansvarar för tillkomst och drift av bebyggelse, kommunikationsytor och anläggningar på kvartersmark (BHK-, K-, Q- och T2-område). Samma gäller beträffande vattenområdet (WV-område). SLJ utför utbyggnad inom T1-område. Kommunen är huvudman för de gator som utgör allmän plats. Utbyggnad av gatorna - åtgärder på Hästholmsvägen och Finnbodavägen - skall utföras av fastighetsägaren, varefter kommunen övertar skötseln av dessa.

Kommunen skall ansvara för utbyggnad och framtida drift av de vatten- och avloppsanläggningar som ligger inom allmän plats. Utförande av dessa ledningar kan ske av fastighetsägaren.

Tidplan.

Genomförandetiden utgår den 31 december 2001.

Förnyelsen av Saltsjöqvarnsområdet har inletts genom rivning av silos och magasin. Den första etappen av ny- och ombyggnad inleds snarast efter det att planen vunnit laga kraft och erforderliga bygglov erhållits. Denna etapp omfattar anläggningsarbeten för den nya tillfarten runt berget och tunnel- och garageanläggningar i berget samt vidare ombyggnad av kvarnen och nybyggnad av hus E och den mellanliggande gallerian. Sannolikt ingår även ombyggnad av mannagrynskvarnen i den första etappen. Denna etapp beräknas vara klar under 1994. Resterande bebyggelse inklusive bostäderna beräknas uppföras under 1990-talets mitt. Ombyggnad av Danviks Hospital kan komma att ske före den första stora utbyggnadsplanen.

Avtal.

Ett exploateringsavtal som reglerar utbyggnad, ansvarsfördelning, markfrågor, servitut och ledningsrätt, kostnadsfördelning, exploateringsavgifter och förmedling av bostäderna m m skall träffas mellan fastighetsägaren och kommunen och behandlas i anslutning till antagande av detaljplanen.

Organisation.

Mark-, exploaterings- och avtalsfrågor handläggs inom kommunen av stadsbyggnadskontorets exploateringsavdelning.

Teknisk kontroll vid byggande av allmänna anläggningar handläggs av kommunens gatukontor och park- och fritidskontor.

Energifrågor handläggs av Nacka energi.

Samordnad utbyggnad av gator, kommunikationsytor, va, el- och teleledning förutsätts. Samordningen regleras i exploateringsavtal.

Ansökan om fastighetsbildningsåtgärd ställs till fastighetsbildningsmyndigheten i Nacka kommun.

Ansökan om bygglov görs hos byggnadsnämnden i Nacka. Samråd i bygglovärenden sker med stadsbyggnadskontorets bygglovavdelning.

Nybyggnadskarta beställs hos stadsingenjörskontoret i Nacka.

3 FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden.

Fastighetsbolaget Saltsjöqvarns HB äger all kvartersmark och vattenområde inom planområdet så när som på några smärre områden i södra delen som utgör trafikområden och ägs av Nacka kommun och Storstockholms Lokaltrafiks Järnvägar AB (SLJ). Nacka kommun äger allmän platsmark, gatumark, för Hästholmsvägen och Finnbodavägen. Stockholms kommun har servitut för åtkomst av kajområdet kring Danvikskanalen samt ledningsrätt för befintlig nödutloppstunnel från Henriksdals reningsverk. Dessa rättigheter skall gälla även i fortsättningen.

Fastighetsplan.

Fastighetsplan synes icke behövas.

Fastighetsbildning.

Nybildning eller ombildning av fastigheterna inom planområdet skall ske så att fastighetsindelningen kommer att överensstämma med det nya användningssättet i detaljplanen.

Två mindre områden som utgör allmän platsmark skall överföras från Sicklaön 37:28 till kommunens fastighet Sicklaön 37:11. Tre områden som utgör kvartersmark kring Hästholmsvägen skall överföras till Sicklaön 37:28. Ett område av Sicklaön 37:11 och 37:17 som ligger i Finnbodavägen och utgör kvartersmark skall överföras till intilliggande kvartersmark och kommunen erhåller servitut (z-område) för allmän körtrafik. Till SLJ:s fastighet Sicklaön 76:1 skall överföras två trafikområden T1 dels från Sicklaön 37:2 m fl och dels från Sicklaön 37:11. Kommunen skall säkerställas rätt som innebär att mark som betecknats med x skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Stockholms stad skall tillförsäkras ledningsrätt inom u-området för avloppstunneln.

Fråga har väckts om förvärv av det markområde vid Danvikskanalens mynning där planillustrationen redovisar en sjöpaviljong. Förhandlingar om förvärv och kommungränsjustering har tagits upp mellan Stockholms stad, Nacka kommun och Fastighetsbolaget Saltsjöqvarn.

Fastighetssamverkan.

Bildas flera fastigheter av kvartersmarken kan gemensamhetsansläggningar för t ex körytor, parkering, va-servicen, belysning m m behöva inrättas och samfällighetsföreningar för dess förvaltning bildas.

4 TEKNISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren skall göra erforderliga grund- och bergtekniska undersökningar för bebyggelse och anläggningar. Standard och utformning av gator och annat allmäntillgängligt område (x-område) samt allmänna ledningar skall redovisas i en omfattningsbeskrivning som tillhör exploateringsavtalet. Områdets energiförsörjning skall väljas med målsättningen att minimera energiförbrukningen med hänsynstagande till anläggnings- och driftskostnader. Frågan skall behandlas i exploateringsavtalet.

5 EKONOMISKA FRÅGOR

De utbyggnadskostnader, i dagens priser, förnyelsen medför fram t o m färdig bebyggelse ligger i storleksordningen 1.500 Mkr.

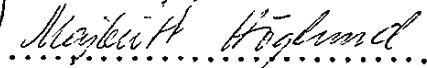
Kostnader för anläggningsåtgärder på gator och andra allmäntillgängliga områden (x-områden) skall belasta fastighetsägaren. Del av kostnad för att förbättra trafikplatsen vid Henriksdal och gång- och cykelpassage över Värmdöleden kommer att belasta fastighetsägaren. Kostnader för vatten och avlopp tas ut enligt gällande va-taxa. Dessa frågor kommer att behandlas i exploateringsavtalet.

Bostadsbebyggelsen förutsätts finansierad med stöd av statliga bostadslån. Frågor som t ex upplåtelseform och förmedling av bostäder skall klarläggas i det fortsatta arbetet och regleras i exploateringsavtalet.

EXPLOATERINGSAVDELNINGEN


Gert Hällén

Antagen av kommunfullmäktige
1991-12-16, § 216


.....


Bertil Wikström

Laga Kraft
1993-04-07


.....

DP95

SALTSJÖQVARN
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Februari 1991

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

1 KULTURHISTORISKA VÄRDEN

Stockholms inlopp — riksintresse för kulturminnesvården

Saltsjöqvarnområdet ingår i det stora område utefter inloppet till Stockholm som har betecknats som riksintresse för kulturminnesvården.

Innebörden i den antikvariska riksintressevärderingen är för närvarande föremål för fördjupade studier inför de ytterligare förändringar som kan bli aktuella utmed den aktuella kuststräckan.

I förslag till översiktsplan för Nacka anges för område Q1a BK Danviken—Finnboda—Kvarnholmen, Sickla:

"Områdena motsvaras i "Kulturhistoriska miljöer" av helhetsmiljö 1 och 2 och närmiljö 1:1-3 och 2:1. Denna del av Nackas branta stränder är bebyggd med en rad äldre industribyggnader, arbetarbostäder och institutioner. Nere vid kajerna ligger de stora kvarnbyggnaderna, varvet och några andra industrier. På höjderna finns de stora flerfamiljshusen vid Henriksdal, mindre arbetarbostäder på Finnberget och de berömda radhusen på Kvarnholmen. Centralt i området ligger den stora byggnaden som inrymmer Danvikens ålderdomshem.

- Rekommendation

För bla Saltsjöqvarn och Danviken har det arbetats fram detaljplaner de senaste åren. Dessa planer kombinerar en exploatering av området med ett bevarande av de flesta äldre byggnaderna.

Vid ärendeprövning och en framtida detaljplaneläggning bör följande beaktas:

- * befintlig bebyggelse med kulturmiljövärde bör så långt möjligt bevaras
- * eventuellt ytterligare bebyggelse bör anpassas till den befintliga miljön, både till de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och till naturvärdena."

Planförslaget innebär, som anges i översiktsplanen, en avvägning mellan exploatering och bevarande. Det obebyggda berget och de kulturhistoriskt värdefulla karaktärsbyggnaderna bevaras. De

historiska byggnaderna får en framträdande roll i stadsbilden. Relationen mellan natur och bebyggelse samt mellan gammal och ny bebyggelse är tydligt avläsbar.

Byggnadshistorisk inventering

Antikvariska konsultbyrån har på uppdrag av Fastighetsbolaget Saltsjöqvarn och i samråd med Nacka kommun, Kulturkontoret genomfört en byggnadshistorisk inventering.

Inventeringen omfattar en historik med text och bilder från hospitals- och kvarnverksamheten. Vidare har under 1989 och 1990 genomförts en dokumentation av befintliga byggnader. Dokumentationen innefattar även de silobyggnader och magasin som har rivits under 1989/90.

Bevarande av kulturhistoriskt värdefulla byggnader som ger området identitet

Planförslaget innebär att tre byggnader bevaras; Danviks hospital, den stora mjölkvarnen och mannagrynskvaren.

Danviks hospital uppfördes i början av 1700-talet som huvudbyggnad i det hospitalsområde som etablerades redan på 1500-talet. Det är i dag den enda byggnad som finns kvar från hospitalsverksamheten. Området har påverkats kraftigt — framför allt genom Danvikskanalen och bron över denna. Även byggnaden har påverkats av kanalbygget genom dränering av grunden med åtföljande sättningar.

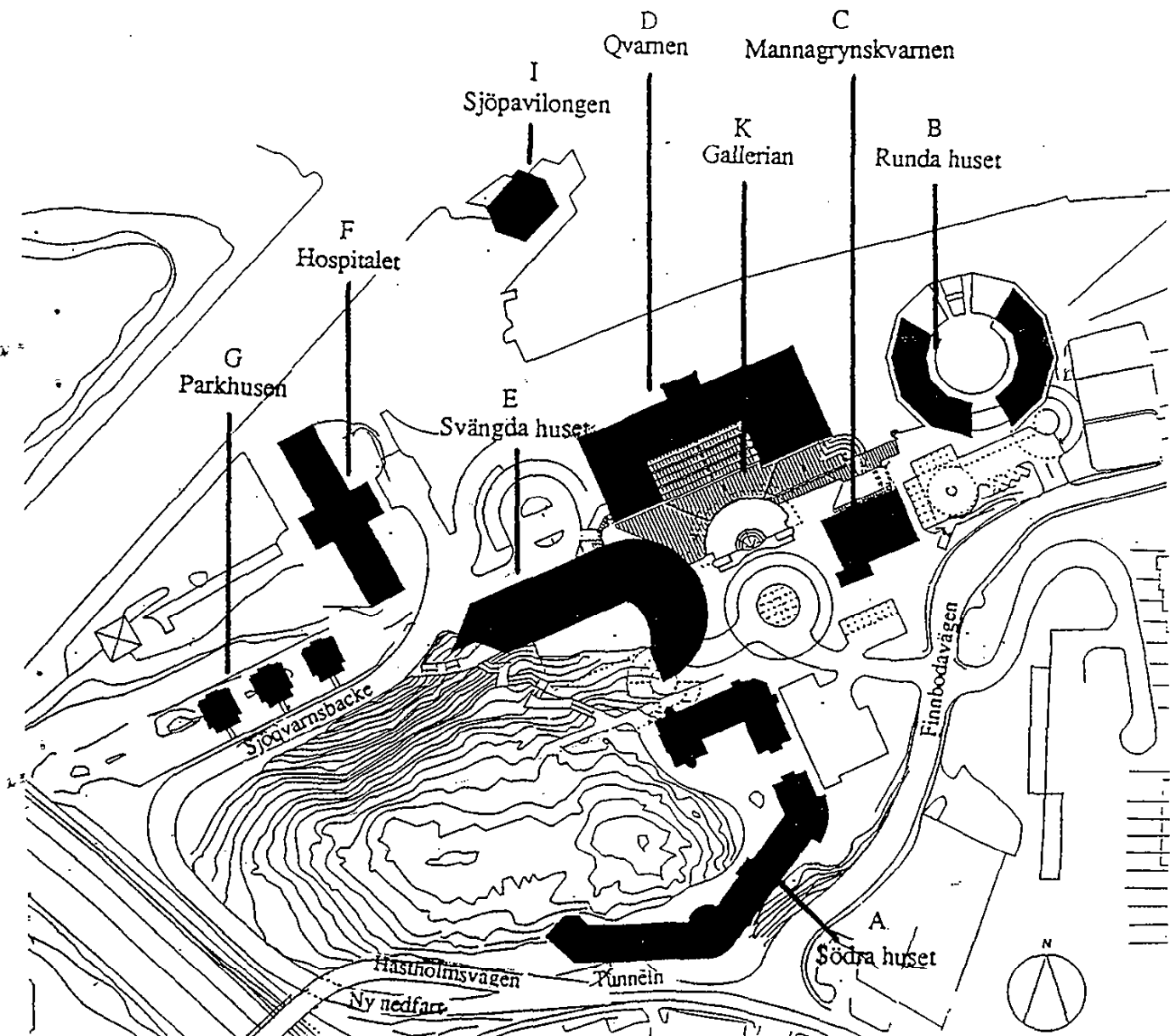
Planförslaget innebär att hospitalsbyggnaden rustas upp och får en ny användning utan att dess yttre förvanskas. Byggnaden får en relation till parken mot kanalen och bron. Parken ges en formell utformning som anknyter till den gamla hospitalsparken. Tre mindre byggnader föreslås vid parken mot Sjöqvarnsbacke. Dessa byggnader syftar till att inrama parken, lysa upp den och ge liv åt området. Parken var ursprungligen kantad med byggnader på alla fyra sidor.

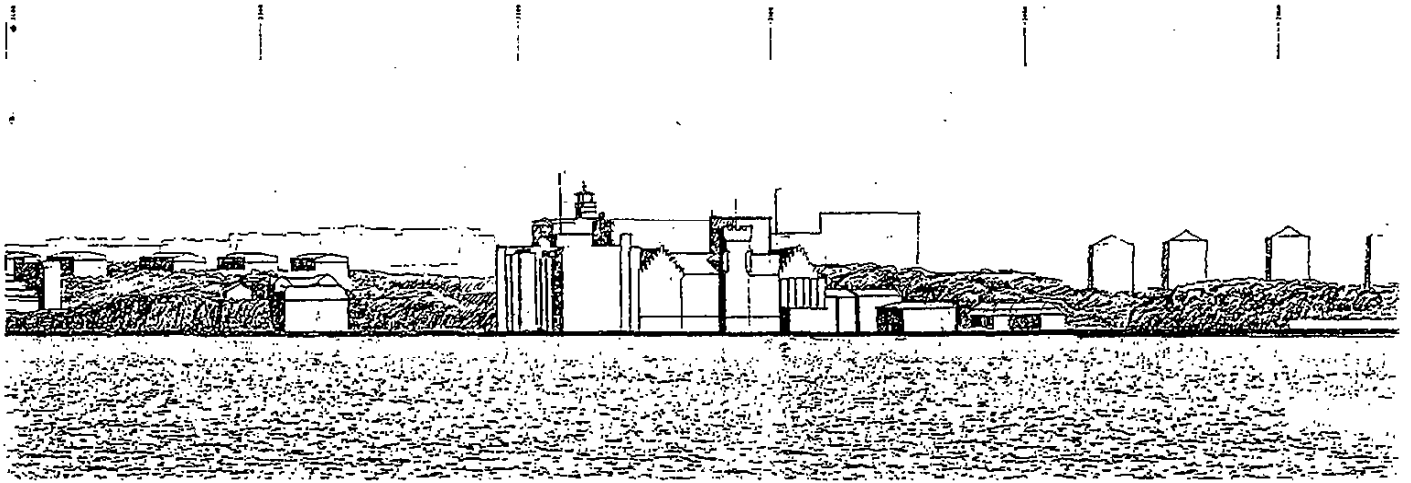
Den stora kvarnen från 1888 har ett magnifikt läge vid Saltsjön. Planförslaget innebär att kvarnen bevaras och får en framträdande roll i det nya området. Kvarnen har frilagts genom rivning av omgivande silobyggnader av senare datum och har därigenom återfått sin ursprungliga storhet. Den föreslås nu stå fritt på kajen mot vattnet. Den nya bebyggelsen håller undan för kvarnen.

Byggnaden öster om kvarnen har i detta syfte givits en sammanhållen, prismatisk form. Synpunkter på att denna byggnad riskerar att bli alltför dominerande har framförts från antikvariska myndigheter.

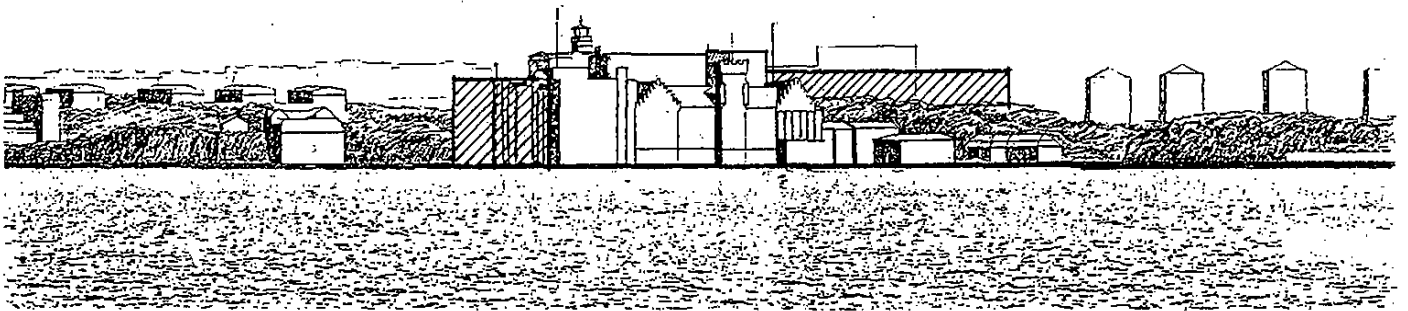
Mannagrynskvärnen från 1920-talet är genom sin placering på berget och sitt höga torn ett betydande landmärke i staden. Genom rivning av silobyggnaderna har mannagrynskvärnen fått en än mer framträdande roll i stadsbilden. Byggnaden i sig är ett vackert exempel på industribebyggelse i klassisk stil.

Som en illustration till hur förnyelsen påverkar stadsbilden och de kulturhistoriska byggnadernas roll i vattenrummet mot Saltsjön redovisas på nästa sida tre bilder. Den övre bilden redovisar den situation som rådde vid pågående kvarndrift. Den mellersta bilden visar det uttryck som ges av den gällande detaljplanen som möjliggör utbyggnad av kvarnvarksamheten och nybyggnad av ett bageri på berget. Den nedre bilden redovisar det nu aktuella detaljplaneförslaget.

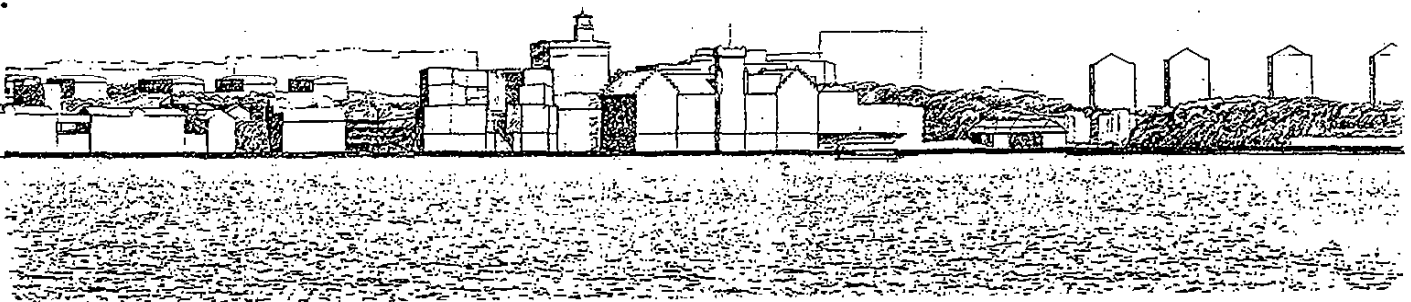




VY FRÅN SALTSJÖN



VY FRÅN SALTSJÖN ENLIGT GÄLLANDE DETALJPLAN S 327



VY FRÅN SALTSJÖN ENLIGT DETALJPLANEFÖRSLAG D 344

2 LANDSKAP OCH VEGETATION

Vegetation

En inventering av vegetation, beläggningar m m har genomförts av Sture Koinberg Landskapsarkitekter 1990.10.15.

Planförslagets konsekvenser kan sammanfattas så att stora delar av befintlig vegetation kan bevaras, i synnerhet på den västra bergsklacken.

Vattenföringen till befintlig vegetation ändras ej i större omfattning.

Förutom den befintliga växtligheten kommer en omfattande nyplantering av träd att ske inom området. Detta bidrar till att området i framtiden kommer att uppfattas mera grönt än vad som varit fallet under industriperioden.

DEN BEFINTLIGA VEGETATIONEN SAMMANFATTNING

"Området som inventerats är mycket varierat från mycket torr hållmark till frodig trädgård. Generellt kan sägas att vegetationen är i god kondition. Få träd har skador. Dock finns t ex en hel del almar med torra grenar och träd med stamskador."

KONSEKVENSBESKRIVNING FÖR VEGETATIONEN. DELOMRÅDEN

Området Saltsjöqvarn delas in i delområden A—O. Varje delområde beskrivs i inventeringen ovan.

DELOMRÅDE A:

Berget kommer att bevaras. Vegetationen, speciellt botten- och fältskiktet, är slitagekänsligt. Berget är slitagetåligt. Ska vegetationen vara intakt måste tillgängligheten begränsas vilket också blir följden av att berget är svårtillgängligt.

DELOMRÅDE B:

Delar av trädgården sparas. Trädgården upprustas. Vegetationen ses över (gallras, beskäres).

DELOMRÅDE C:

Delar av området bebygges. Endast en mindre del av vegetationen kan bevaras. De träd som blir kvar ses över (beskäres m m).

DELOMRÅDE D:

All vegetation tas bort på grund av föreslagen vägdragning.

DELOMRÅDE E:

Delar av berget sprängs bort och endast en mindre del av vegetationen blir kvar. Nyplanering i området sker på terrasser.

DELOMRÅDE F:

Vägen kommer att bredadas något. Vegetationen sparas.

DELOMRÅDE G:

Delar av området bebygges. Lövridån mot brofästet bevaras. Vegetationen ses över (gallras m m).

DELOMRÅDE H:

En ny trädgård anläggs. De stora träden bevaras. Omflyttning av lindar kan bli aktuellt i samband med anläggandet av den nya trädgården.

DELOMRÅDE J:

Större träd bevaras.

DELOMRÅDE K:

De stora träden bevaras. De kommer att ingå i framtida park.

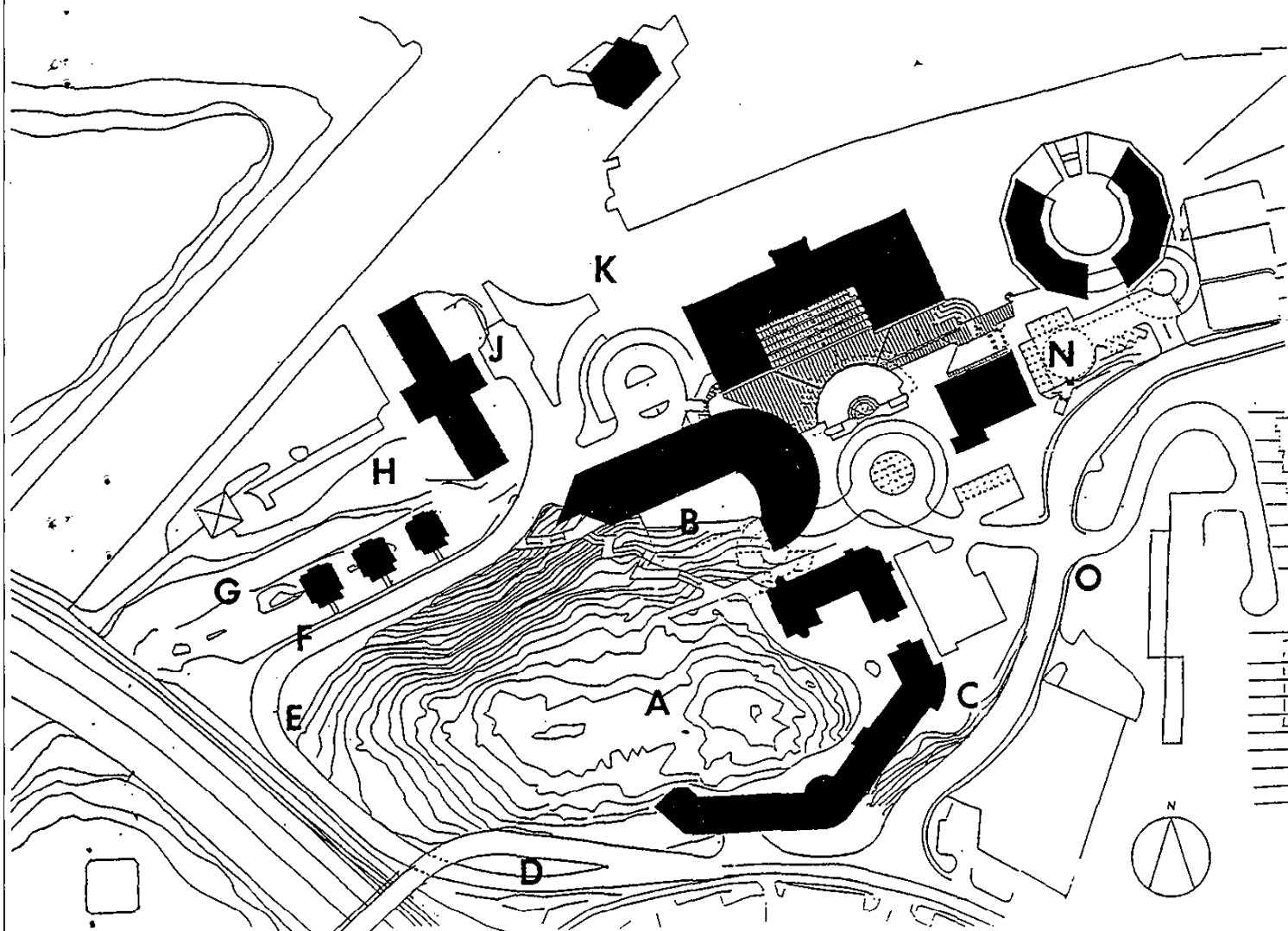
DELOMRÅDE N:

Området bebygges. En mindre del av vegetationen bevaras.

DELOMRÅDE O:

Vegetationsskärm mellan befintlig bebyggelse och föreslagen. Den får utvecklas.

VEGETATIONSOMRÅDEN



Dagvattenhantering

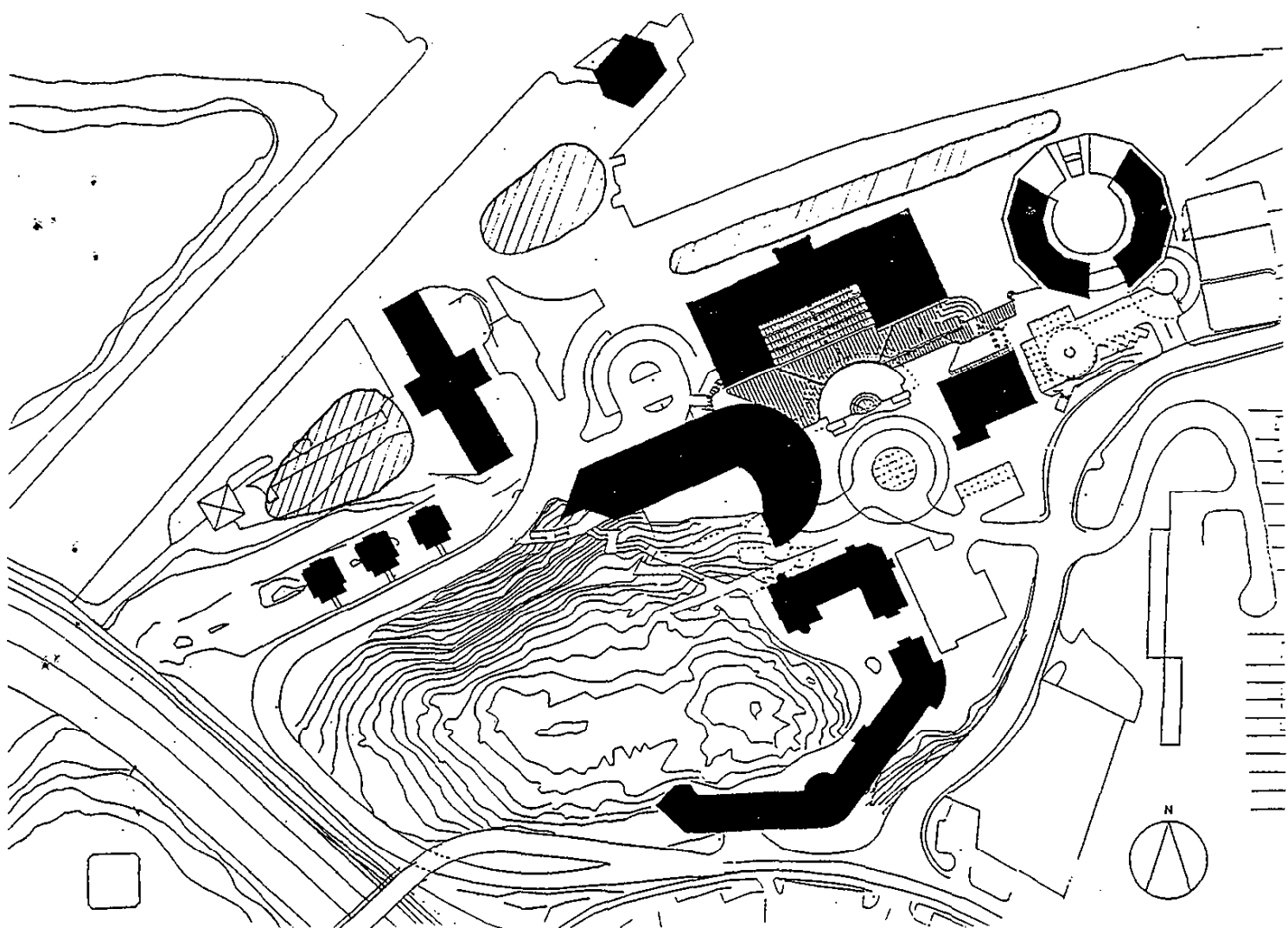
Det dagvatten som har sin naturliga avrinning söderut (övre plan mot Hästholmsvägen - Finnbodavägen) tas om hand i kommunens dagvattensystem.

Dagvatten mot det nedre planet (Sjöqvarnsbacke - kajen) leds till dagvattenmagasin med bräddning ut i Saltsjön. Magasinen läggs i de parkytor och kajtor där vattnet kan komma planterad och befintlig växtlighet tillgodo. Vid kraftiga regn kan en del av dagvattnet ledas förbi magasinen och tömmas direkt i Saltsjön.

Tre tänkbara platser för dagvattenmagasin har angivits på bifogad situationsplan. Enstaka stuprör kan infiltreras direkt beroende på läget.

Garagen i berget kommer att torrsopas vilket begränsar mängden föroreningar från parkeringsytorna.

Dagvattnet från angöringsgatorna räknar vi med skall vara relativt rent då trafiken där är liten. Huvuddelen av trafiken kommer att ledas in genom tunneln till garageanläggningarna. Dagvattnet leds därför ned i vattenmagasinen.



3 KLIMAT OCH SOLFÖRHÅLLANDEN

Solstudie

För att redovisa solförhållanden och avskuggningar inom området och till angränsande områden har genomförts fotografering i modell.

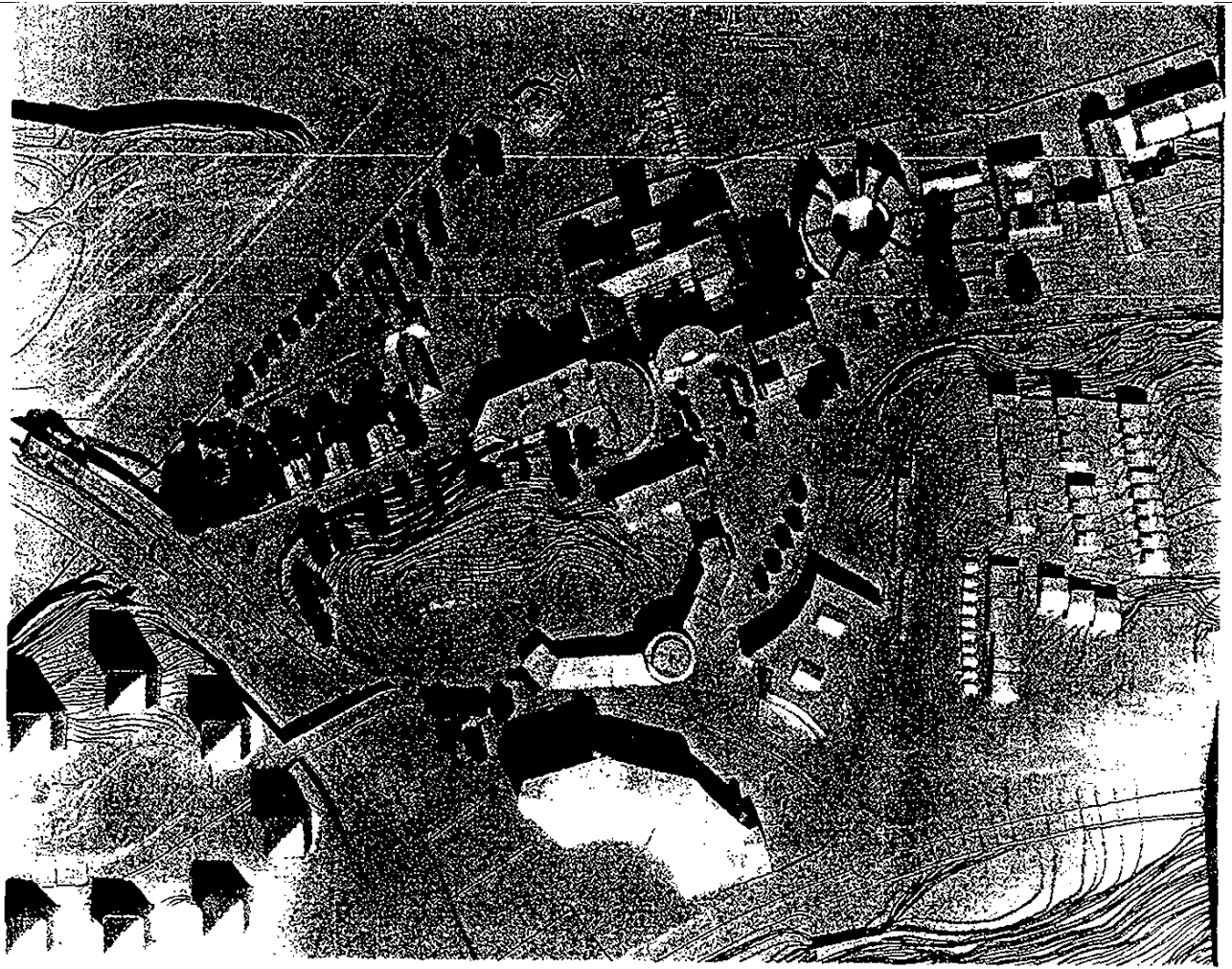
Modellen har fått en ljussättning som motsvarar olika tid på dygnet under vinter, sommar samt vår- och höstdagjämning.

I det följande redovisas ett urval bilder.

Sammanfattningsvis kan sägas att läget i norrsluttning mot Salt-sjön medför att stora delar av området ligger i skugga under vinterhalvåret. Den inglasade gården mellan kvarnen och berget är ett sätt att skapa klimatskydd i den del av området som är minst solbelyst.

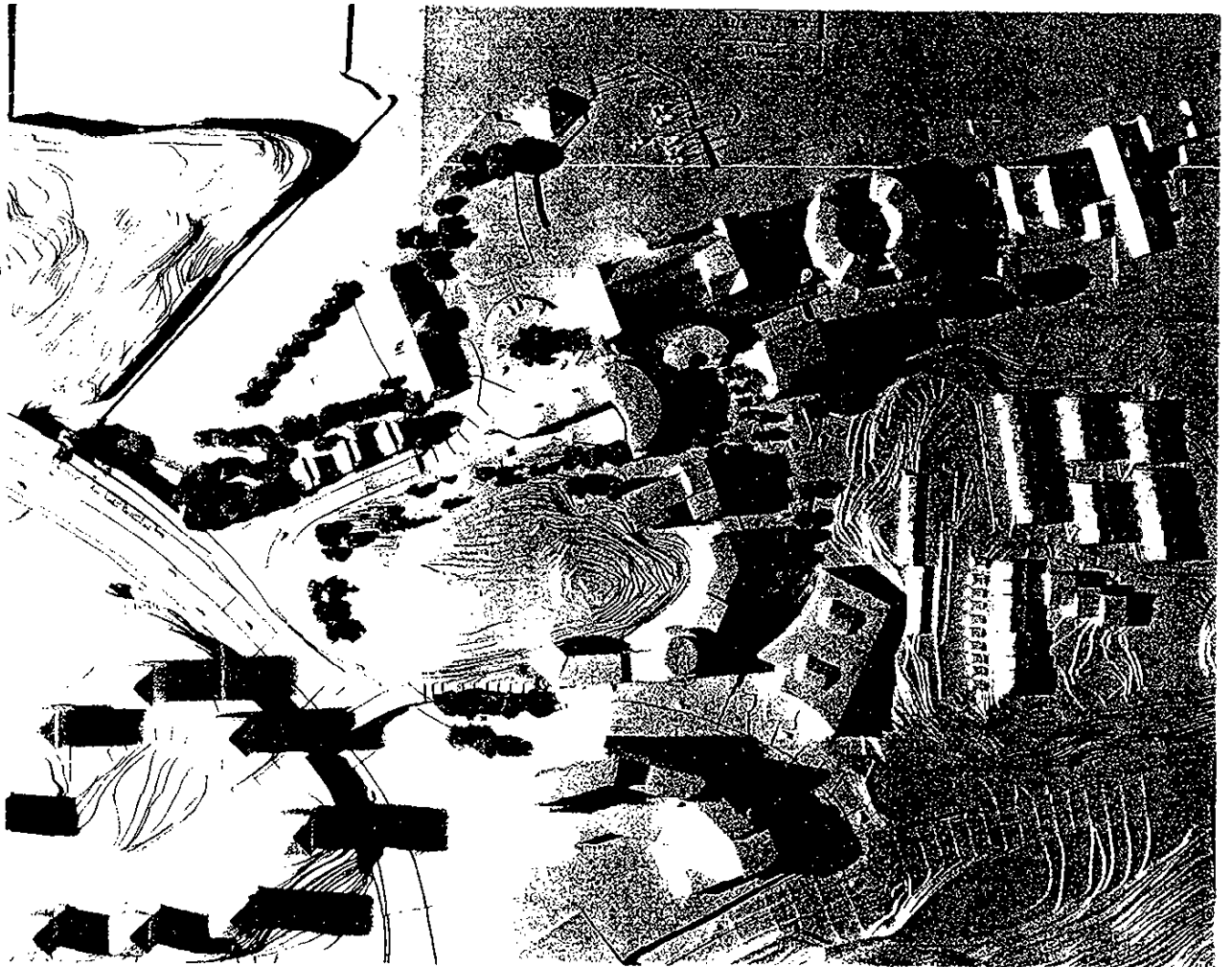
Sommartid under eftermiddagen ger bebyggelsen inom planområdet skuggverken åt öster mot KFs bostadsområde och mot Finnbodavägen. Hus B på kajen har utformats så att denna skuggverkan skall bli så liten som möjligt.

Solstudierna är gjorda i en modell som redovisar förslaget innan de revideringar som har gjorts till utställningen. Dessa åtgärder, bl a sänkningen av hus B, leder inte till sämre solförhållanden än de som framgår av modellfotografierna.



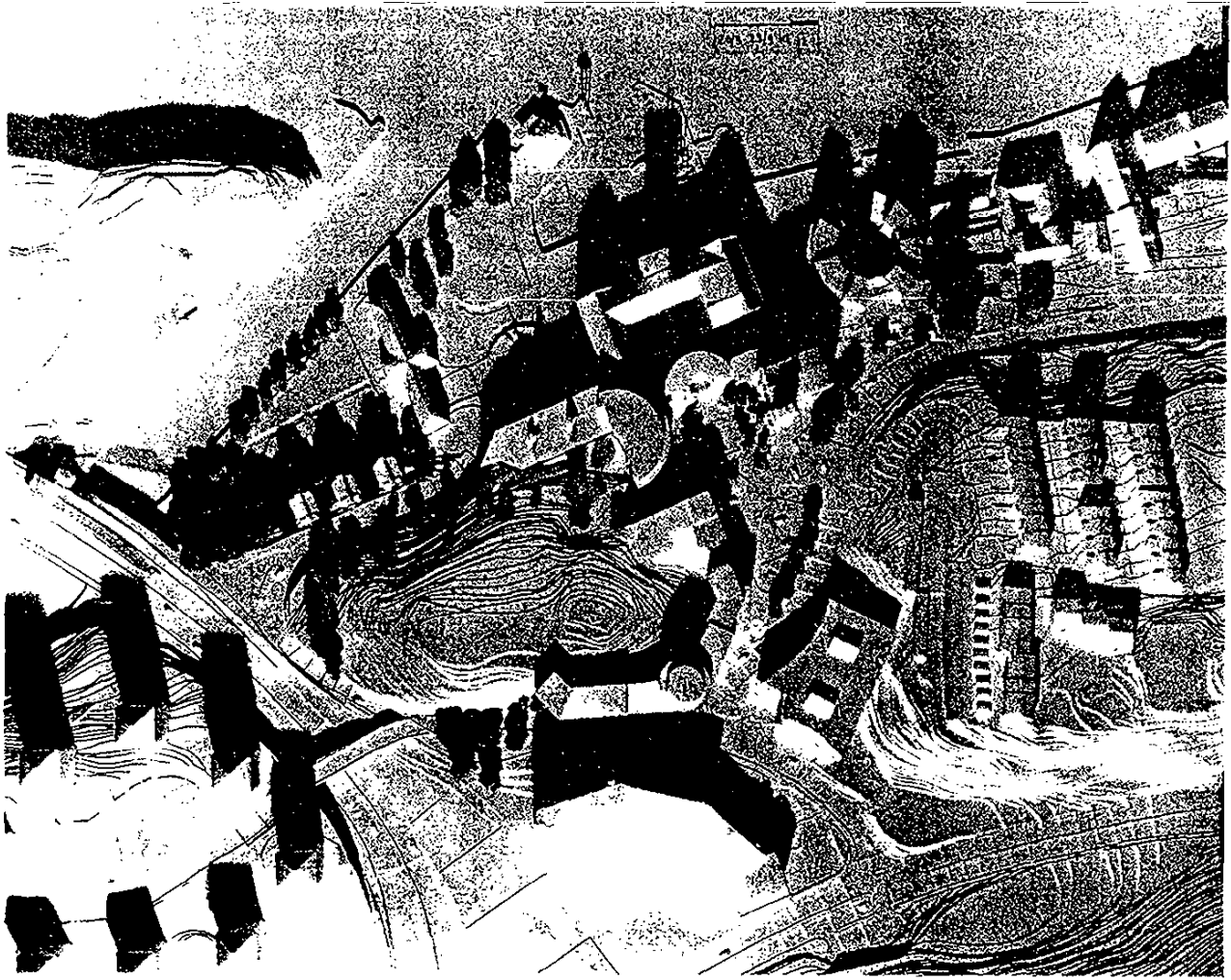
21/6

kl. 12.00

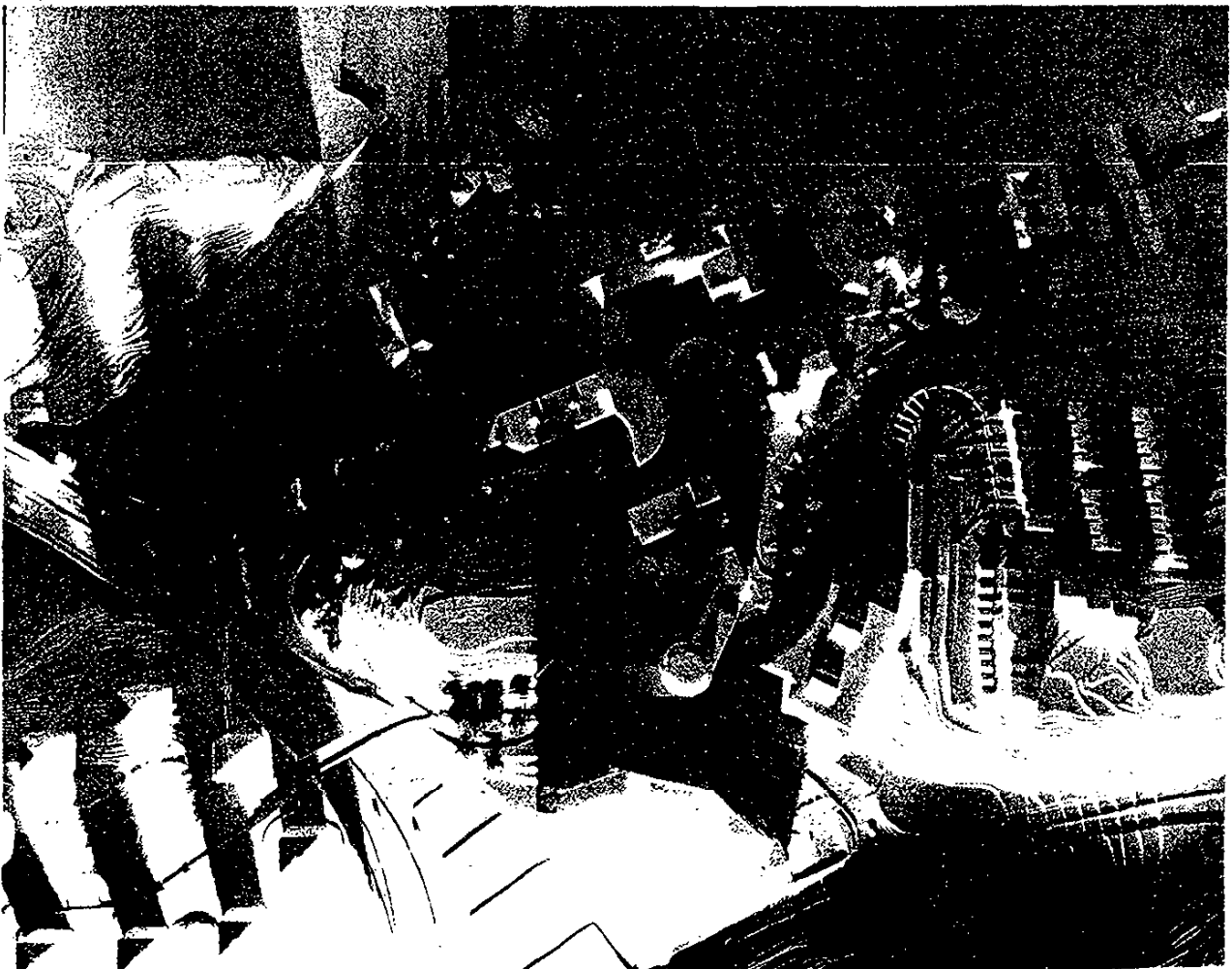


21/6

kl. 17.00



20/3, 23/9 kl.12.00



22/12

kl.12.00

4 TRAFIK

Trafikalstring

Det fullt utbyggda planområdet beräknas alstra 4 000—5 000 bilflyttningar under ett vardagsdygn. Av dessa svarar bostadsbebyggelsen för cirka 500. Härav följer att områdets trafikalstring under helger och vardagskvällar i det närmaste får anses vara obetydlig.

Större delen av trafiken kommer att belasta Kvarnholmsvägen och Hästholmsvägen i samband med in- och utfart till parkeringsanläggningarna i berget — företrädesvis vardagar kl 07—09 och kl 16—18. Korsningen Kvarnholmsvägen—Hästholmsvägen förbereds för trafiksignaler.

Finnbodavägen belastas i första hand av besökare till området.

Sjöqvarnsbacke utgör tillfart till en mindre del av området och erhåller låg trafikbelastning.

Planområdets påverkan på Värmdövägen är marginell — vägen belastas i dag av cirka 45 000 bilar/vardagsdygn.

Olika åtgärder för att förbättra framkomligheten i korsningen Värmdövägen—Kvarnholmsvägen/Kanalvägen har studerats. Nacka kommun gör för närvarande en översyn av dessa mot bakgrund av ett flertal olika bebyggelseprojekt som påverkar trafiken i området.

Jämfört med förhållandena under tidigare kvarndrift kommer trafikrörelserna att öka men få en annan karaktär. De tunga lastbilstrasporter som präglade kvarndriften kommer helt att försvinna. Cirka 15 tunga lastbilar med släp trafikerade tidigare Sjöqvarnsbacke och tunneln per dag och ca 20 tunga fordon per dag trafikerade den övre lastgården med in- och utfart från Finnbodavägen. Personbilstrafiken var dock väsentligt mindre eftersom bara ca 100 personer sysselsattes mot de drygt 1 000 personer som kommer att ha sina arbeten i det framtida området.

Ny tillfart runt berget

I likhet med gällande plan föreslås att nuvarande tillfart från Värmdöleden till Sjöqvarnsbacke stängs av. En ny tillfart föreslås från Hästholmsvägen runt berget till Sjöqvarnsbacke. Det innebär att Saltsjöqvarnsområdet får en entydig angöring från Henriksdals trafikplats över Kvarnholmsvägen.

För att få en god standard med rimlig lutning föreslås att vägen runt berget dras under befintlig bro mot Danviksklippan. Trafiken på bron begränsas till enbart busstrafik. SL har bedömt att med vissa åtgärder typ signalreglering kan busstrafiken anslutas till Hästholmsvägen utan alltför stora ingrepp i berget. Bron måste förlängas och få ett nytt stöd i berget österut.

Sjöqvarnsbacke föreslås placerad på ett avstånd från Saltsjöbanan som medger framtida utbyggnad av banan till dubbelspår. Den nya tillfarten skall utformas så att det tillgodoser den tillgänglighet till kanalen som Stockholms Hamn genom servitut har tillförsäkrat sig.

Finnbodavägen

Finnbodavägen föreslås breddas för att få tillfredsställande rymlighet och trafiksäkerhet. Tillfart till den övre angöringen sker vid befintlig lastgårdsinfart. Det nya huset öster om kvarnen får separat angöringsmöjlighet från Finnbodavägen.

Parkering

All parkering skall rymmas inom planområdet. Kommunen förordar en riktlinje med 23 platser per 1 000 kvm kontor och 1 plats per lägenhet för bostäder.

Parkering för de som bor och arbetar i området ordnas genom parkeringsanläggningar i berget. Dessa anläggningar har sin huvudtillfart från tunneln. Det innebär att merparten av den dagliga biltrafiken tidigt går in i tunneln och belastar inte angöringsgatorna.

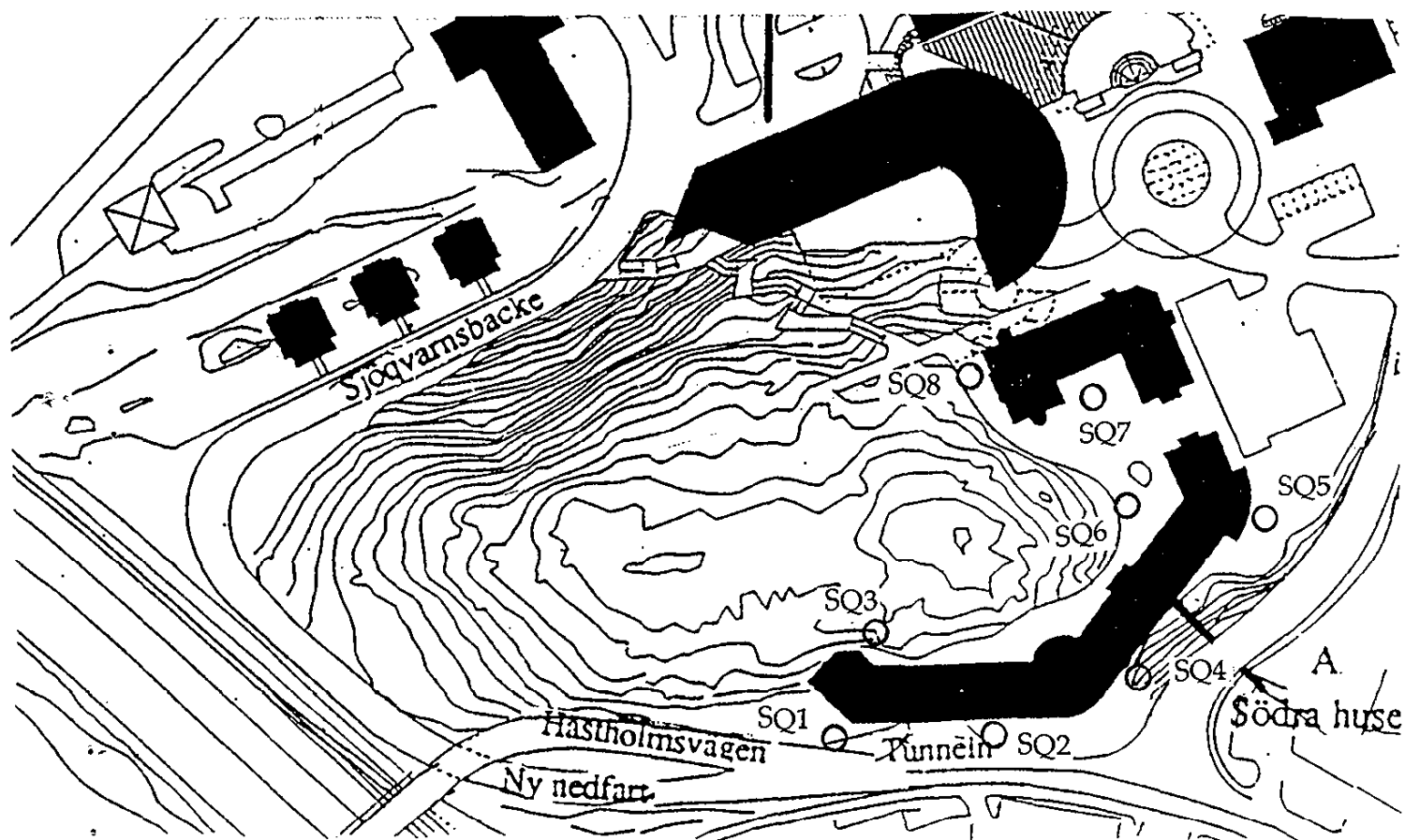
Korttidsparkering ordnas vid den nedre och övre angöringen.

En parkeringsutredning för Saltsjöqvarn har genomförts av VIAK. I utredningen analyseras parkeringssituationen för projekt med motsvarande lägen i regionen. Utredningen rekommenderar 20—25 bilplatser/1 000 kvm kontor, cirka 60 bilplatser/100 hotellrum och 11 bilplatser/1 000 kvm bostäder.

Buller och avgaser

Bullernivåer och avgashalter har beräknats för de åtta punkter som markeras på bifogade karta.

Vid beräkningarna har använts nordisk beräkningsmodell för vägtrafikbuller, SNVs modell för beräkning av avgashalter vid gator och vägar (meddelande 8/1984) samt SNV/VBBs modell för beräkning av avgashalter vid landsbygdsvägar.



Beräkningsresultat

- A. Avgas (SNVs riktvärden 110 $\mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$, lh:
6 mg CO/m^3 , 8 h räknat som 98 %-iler)

Punkt SQ1:

- år 1995 Vid kö på Värmdövägen beräknas riktvärdet för NO_2 överskridas något. Vid jämn hastighet på Värmdövägen beräknas NO_2 -halten ligga strax under riktvärdet. CO-halterna beräknas ligga klart under riktvärdet.
- år 2000 Både NO_2 - och CO-halterna beräknas ligga under riktvärdena.

Punkt SQ2:

- år 1995 Både NO_2 - och CO-halterna beräknas överskridas något både vid kö och vid jämn hastighet på Värmdövägen.
- år 2000 NO_2 -halterna beräknas ligga en bra bit under riktvärdet. CO-halterna beräknas tangera riktvärdet.

Punkt SQ3-

- SQ8: Både NO_2 - och CO-halterna beräknas underskrida riktvärdena klart både år 1995 och år 2000.

Vid avgasberäkningarna har förutsatts att ventilationen från tunnel och garage släpps ut ovan tak.

Kommentar: Huskroppen bör förses med tät fasad och till/frånluftssystem med luftintag högt upp på gårdssidan.

- B. Buller: (Planeringsmål; 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus, 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus, maximalnivå högst 45 dB(A) inomhus kvälls- och nattetid).

Punkt SQ1: Ekvivalentnivån utomhus beräknas bli ~65 dB(A), max.nivån ~90 dB(A).

Punkt SQ2: Ekvivalentnivån utomhus beräknas bli ~66 dB(A), max.nivån ~90 dB(A).

Punkt SQ3: Ekvivalentnivån liksom maxnivå utomhus beräknas underskrida planeringsmålen med god marginal.

Punkt SQ4: Ekvivalentnivån utomhus beräknas bli ~60 dB(A), max.nivån ~86 dB(A).

Punkt SQ5: Ekvivalentnivån utomhus beräknas underskrida planeringsmålet, max.nivån beräknas bli ~84 dB(A).

Punkt SQ6,
SQ7: Ekvivalentnivån utomhus underskrids med god marginal, max.nivån beräknas bli ~72 dB(A).

Punkt SQ8: Ekvivalentnivån beräknas underskrida planeringsmålet utomhus med god marginal. Max.nivån beräknas bli 70 dB(A).

Kommentar: Fasaden vid punkterna SQ1 och SQ2 bör dimensioneras för att dämpa ~45 dB(A) för att klara maximalnivåerna.

Vid punkterna SQ4 och SQ5 bör fasaden dämpa ca 40 dB(A) av samma anledning.

Vid de övriga punkterna klarar en normal fasad att dämpa maximalnivåerna.

Garage ventileras mekaniskt med till- och frånluft. Luftbehandlingsaggregaten placeras i separata fläktrum i anslutning till garagen. Avluften från garagen leds över byggnadernas tak alternativt via skorstenar placerade minst 8 meter från närmaste fönster eller luftintag.

Totalt behandlad luftmängd för garagen	25—50 m ³ /s
Total alstring av CO	50 kg/dygn
Max alstring av CO	15 kg/timme

Brandventilation anordnas via självdragsventilation med schakt från varje garageplan.

5 ENERGIFÖRSÖRJNING

En särskild energistudie för Saltsjöqvarnsområdet har genomförts av Helenius Ingenjörbyrå och HL-Consult. Studien har gjorts i samråd med Nacka Energi.

Centralt system för området

Centrala system för såväl värme som kyla installeras.

Med centrala system möjliggörs förändring av värme- respektive kylproduktionen om prissättningar på energimarknaden förändras kraftigt.

För värmeproduktionen föreslås följande:

- Värmepump där värme tas från kylanläggningen och från Saltsjön
- Tillsatsvärme med gas (naturgas alternativt gasol), olja eller el
- Ackumulator för utjämning av effektuttaget mellan arbetstid och icke arbetstid.

Effektbehov värme max	3 700 kW
Årsenergibehov värme max	8 000 MWh/år

Diskussioner pågår med Nacka Energiverk avseende alternativ värmeproduktion med en större energicentral för hela Kvarnholmen, d v s större projekt såsom Saltsjöqvarn, KF, Finnboda Varv samt Juvel ansluts.

En sådan konstruktion kan ge fördelar för både ekonomi och miljö i området. Dessutom kan flexibilitet byggas så att alternativa bränslen kan användas.

För kylproduktionen föreslås följande:

- Kyla tas från Saltsjön via värmeväxlare (sjövattnen/köldbärare)

Effektbehov kyla max	2 000 kW
----------------------	----------

Miljöeffekter med valt energisystem

- Värmepump väljs med minimal köldmediamängd.
- Som köldmedia väljs i första hand ammoniak eller ersättningsmedel för HCFC. Om detta inte är möjligt väljs HCFC22.
- Beroende på om olja eller gas väljs kan mängderna av svaveloxid, koldioxid och kväveoxider begränsas.
- Vid val av egen gasanläggning t ex gasol måste speciell hänsyn tas till transport, lagring och hantering så att full säkerhet erhålls.

Jämförelse med kvarndriften

Jämfört med förhållandena vid kvarndrift innebär förnyelsen av området väsentligt mindre utsläpp till luften.

O-alternativ med kvarndrift

Värmeeffekt 7 MW
Energibehov 25 000 MWh/år
Energislag Olja E04
Utsläpp NOx ca 13 000 kg/år

Detaljplaneförslaget

Värmeeffekt 4 MW
Energiförbrukning 9 000 MWh/år
Energislag Olja E01 samt värmepump
Utsläpp NOx ca 1 100 kg/år (om hela energiförbrukningen sker med olja).

6 INVERKAN FRÅN HENRIKSDALS RENINGSVERK

IVL har i samarbete med Miljö Management AB genomfört en studie för att konstatera om det finns risker för olägenheter från bräddavloppstunneln från Henriksdals reningverk. Avloppet går i bergtunnel under området och vidare i en dubbel trätub på sjöbotten utanför området.

Gasutsläpp

Gasutsläpp från tunneln kan förekomma dels utan bräddning då vattenytan i hamnbassängen rör sig, dels genom att luft trycks ut vid bräddning.

Gasflödena är små — maximalt några hundra m³ per timma vid aktuella tillfällen. Gaserna kan enkelt renas med kolfilter.

Utsläpp i vatten

Bräddning genom tuben sker endast vid ett fåtal tillfällen per år och omfattar små totalvolymmer. Utsläppen under de senaste två åren har skett vid 6 respektive vid 2 tillfällen och har totalt omfattat 1 790 respektive 410 m³. Dessa volymer motsvarar verkets maximala kapacitet under cirka 3 minuter respektive under cirka 40 sekunders drift. Vid 95 procent rening i reningverket, och maximal kapacitet, släpps motsvarande föroreningsmängder ut på 57 respektive på 14 minuter genom huvudavloppet cirka 300 m längre ut i Saltsjön.

Från angivna bräddningsvolymmer per tillfälle och de meteorologiska uppgifterna framgår att bräddning av betydelse endast sker under korta perioder. Överskrids reningverkets maximala mottagningskapacitet över bräddningsperioden i genomsnitt med 5 procent (0,5 m³/sek) blir varaktigheten maximalt cirka 0,5 h. Om mottagningskapaciteten överskrids med 1 procent (0,1 m³/sek) blir bräddningstiden maximalt cirka 2,5 h.

Efter utbyggnaden av Henriksdals reningverk med nitrifikation/denitrifikation och färdigställandet av utjämningsbassängen "Ormen", vilket kommer att ske under de närmaste åren, bör bräddningssituationen bli ytterligare förbättrad.

De lokala störningar som kan befaras vid bräddning av avloppsvatten är i första hand att lukt uppstår och att synliga föroreningar

kan uppmärksammas. Risken för att sådana störningar skall uppstå vid Saltsjöqvarn till följd av bräddning i Henriksdals reningsverk är utomordentligt liten.

De bräddande volymerna är vid varje tillfälle mycket begränsade, dessa är renade från grovt synligt material och utsläppet sker på cirka 30 m djup på ett avstånd från stranden av cirka 120—220 m. Vid utsläppet blandas avloppsvattnet med djupvatten i en proportion cirka 1:25 i det att det stiger till mellan 8 och 20 m djup. På denna nivå sker transporten huvudsakligen utåt i Saltsjön.

Sommartid håller ytvattnet i hela Hamnbassängen vanligtvis så höga bakteriehalter att det är otjänligt till bad. Orsaken till detta kan vara inblandning av avloppsvatten från Henriksdal till ytvattnet, utsläpp av bräddningsvatten samt okontrollerade utsläpp av spillvatten.

Antagen av kommunfullmäktige
1991-12-16, § 216

Malin Högblom

Laga kraft
1993-04-07

Malin Högblom

Till

Fastighetsregistermyndigheten i Nacka

Detaljplan för Saltsjövarn, del av Danviken och
Sicklaön i Nacka kommun
har vunnit laga kraft den ..7 april 1993

Originalhandlingar

Planhandlingar översändes

Plankarta

Malin Höglund
Projektenhet I