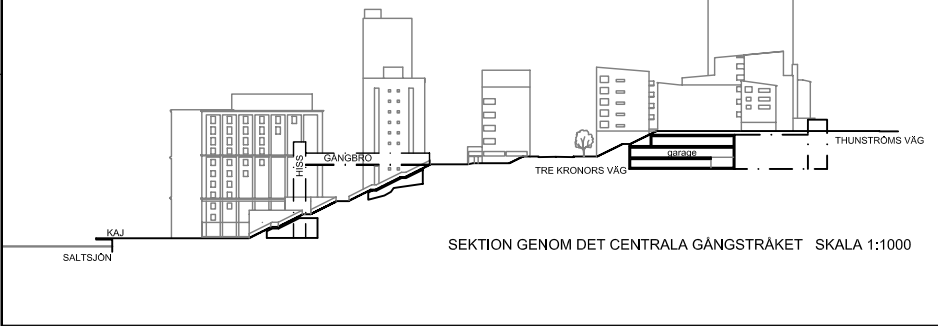
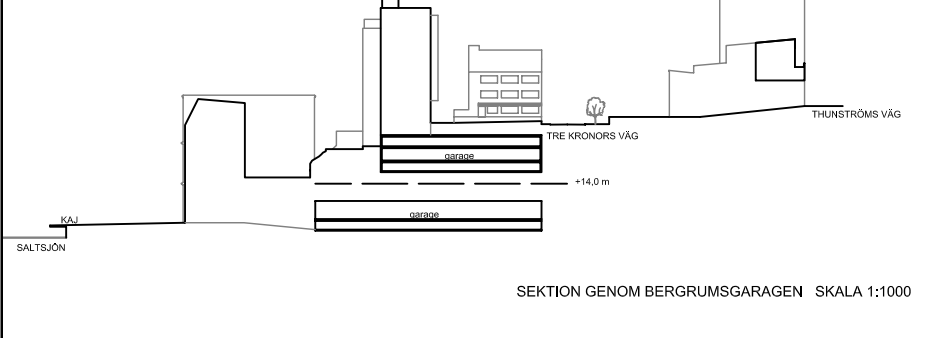


ILLUSTRATION/SEKTION A-A



ILLUSTRATION/SEKTION B-B



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 meter utanför planområdets gräns.

--- Användningsgräns

--- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

KAJ Kajplan

HUVUDGATA Trafik mellan områden

LOKALGATA Lokaltrafik

GC-VÄG Gång- och cykelväg

TORG Torg

HISS Hiss

GÅNGBRO (C) Gångbro underbyggd med centrumverksamheter

BOLL (BO) Anlagd bollplan underbyggd med parkeringsgarage för bostäder och centrum

NATUR Naturområde

PARK Anlagd park

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

BC Bostäder och centrum

BC₁ Bostäder och centrum. Markplan mot allmän plats får inte inredas till bostad

BC₂ Bostäder och centrum. Plan under gårdens markplan får inte inredas till bostad

B₁ Bostäder. Plan under gårdens markplan får endast användas som verksamheter/bostadskomplement och får inte inredas till bostad

C Centrum (se planbeskrivning sid. 13)

E Tekniska anläggningar

VATTENOMRÅDEN

W Öppet vattenområde

WV Angöringsbrygga

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

+0,0 Foreskriven höjd över nollplanet

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas.

Marken får byggas under med planterbart bjälklag

Marken får byggas under med körbart bjälklag

Skärmtak får finnas

g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

x Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik till en fri höjd av minst 3,5 m

z Marken ska vara tillgänglig för allmän körtrafik till en fri höjd av minst 5,0 m

MARKENS ANORDNANDE

boll Bollplan

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

◊+0,0 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Över högst tillåtna totalhöjd får mindre byggnadsdelar, t.ex. trapphus, hisschakt, skorstenar, ventilationshuvor o dyl. uppträda.

◊+0,0 Högsta bjälklagshöjd i meter över nollplanet

◊-1,0 Lägsta schaktningnivå i meter över nollplanet

f₁ Portik ska finnas med en minsta bredd av 6,5 m och en minsta höjd av 9,5 m

f₂ Portik ska finnas med en minsta bredd av 9,5 m och en minsta höjd av 5,5 m

f₃ Marken ska vara tillgänglig till en fri höjd av minst 5,0 m

f₄ Marken ska vara tillgänglig till en fri höjd av minst 3,5 m

k₁ Vid ändring ska byggnadens yttre återställas till ursprunglig utformning i enlighet med gestaltungsprogram

k₂ Vid ändring ska byggnadens yttre utformas i enlighet med gestaltungsprogram

q₁ Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas

q₂ Skärmtak får inte rivas

q₃ Interiör avseende rumsvolymer och byggnadsdelar ska bevaras och restaureras i byggnadens ursprungliga delar. Teknisk utrustning ska bevaras i de delar som anges i planbeskrivning sid. 14-15. Öppna och sammanhängande våningsplan ska eftersträvas. Vid ändring ska antikvarisk sakkunnig medverka

q₄ Fd Maskinhallens rumsvolymer samt ursprungliga byggnadsdelar ska bevaras (se planbeskrivning sid. 15)

v₁ Takterrass får användas i enlighet med gestaltungsprogram

v₂ Markplan mot bollplan ska utföras som öppnarea med en minsta fri höjd av 3,0 m

v₃ Balkonger får skjutas ut över angiven byggrätt mot gård (se gestaltungsprogram sid. 53)

v₄ Burspråk får skjutas ut mot söder över angiven byggrätt över en fri höjd av 3,0 m (se gestaltungsprogram sid. 47)

v₅ Hissbyggnad om 5,5 x 5,5 m får uppträda

GENERELLA BESTÄMMELSER

Kulturhistoriskt värdefull miljö. Åtgärder som kan försvärsa denna miljö får inte vidtagas. Den yttre miljön och all tillkommande bebyggelse ska utformas enligt gestaltungsprogram.

Verksamheter får inte vara störande för intilliggande bostäder och erforderlig parkering ska anordnas.

STÖRNINGSKYDD

For minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska den ekvivalenta ljudnivån utanför fasad ha lägre nivåer än 55 dBA. Inomhus i boningsrum för den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 30 dBA och den maximala ljudnivån inte överstiga 45 dBA. Samtliga lägenheter ska ha tillgång till utelufts med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och den maximala ljudnivån får inte överstiga 70 dBA.

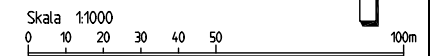
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandeliden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Inom skräfverat område gäller detaljplanen endast från nivån +14,0 m och däröver.

ILLUSTRATIONER

--- Illustrationslinje



Detaljplan för del av
KVARNHOLMEN
Etapp 2 - Centrala kvarnområdet
Nacka kommun
Planenheten oktober 2009 och justerat i februari 2010

Till planen hör:
planbeskrivning
genomförandebeskrivning
miljöredovisning
gestaltungsprogram
illustrationsplan

Andreas Totschnig Planchef
Magnus Bäckström Planarkitekt
Per Jerling Planarkitekt

KFKS 2007/893 214
Projektnr 9151

Tillstyrkt av MSN 2010-03-10 § 74
Antagen av KF 2010-06-14 § 127
Laga kraft 2010-07-12

DP 492

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Kvarnholmen, Etapp 2 – Centrala kvarnområdet, Nacka kommun

Upprättad på planenheten oktober 2009, justerad februari 2010



HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltningssprogram
- Illustrationsplan

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

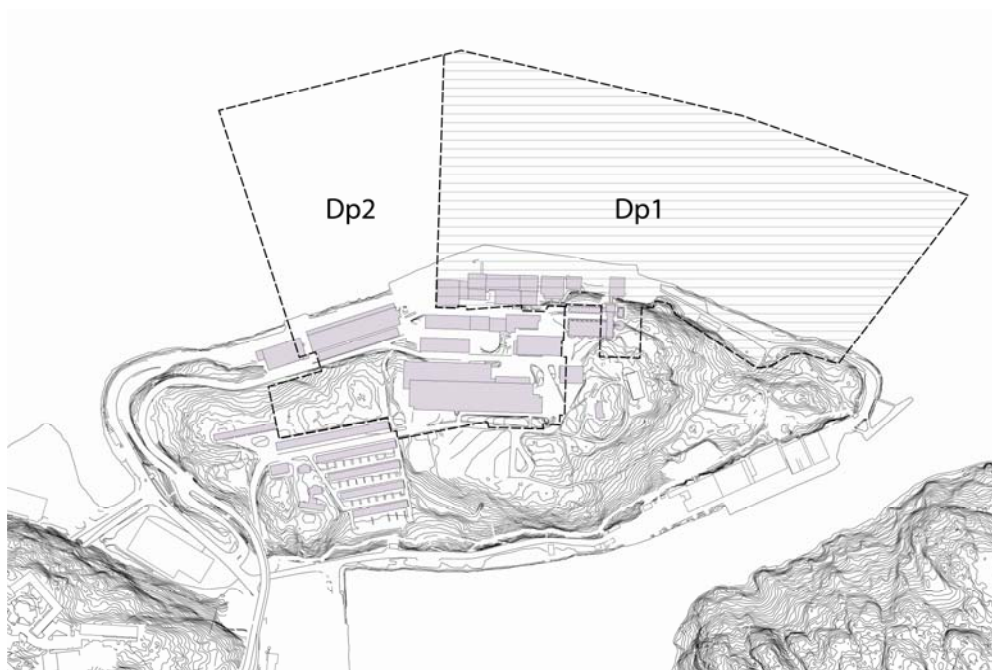
Planens syfte är att omvandla en idag sluten och delvis sliten industrimiljö med en stor andel oanvända lokaler till en levande stadsdel med en blandning av verksamheter och bostäder. Detta kan uppnås genom att återanvända den kulturhistoriskt värdefulla industribebyggelsen i det centrala kvarnområdet på Kvarnholmen för bostäder och nya verksamheter. Syftet är också att planlägga den del av Kvarnholmen som ska fungera som lokalt centrum för framtida Kvarnholmen. Industrimiljön är av riksintresse och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ska bevaras, byggas om varsamt och inte förvanskas. Ny bostadsbebyggelse möjliggörs på tidigare ianspråktagen mark framförallt utmed befintliga Tre Kronors väg. Vissa befintliga byggnader ersätts med ny bebyggelse. Genom planläggningen säkerställs också allmänhetens möjligheter till att röra sig mellan de centrala delarna av Kvarnholmen och kajnivån. Inom planområdet för etapp 2 ingår även det som planeras bli Kvarnholmens centrala mötesplats med service.

Till detaljplanen hör gestaltningssprogram för Kvarnholmen etapp 2 – Centrala kvarnområdet. Det förtydligar detaljplanens intentioner och utgör underlag för kommande projekterings- och granskningsinsatser. Plankartans bestämmelser avseende utformning och utförande hänvisar till gestaltningssprogrammet.

Totalt innehåller detaljplanen ca 50 000 kvm ljus BTA varav ca 25 000 kvm ljus BTA utgörs av tillkommande bebyggelse. Utöver detta tillkommer ca 3700 kvm BTA i den nya byggnaden Magasin V. Detaljplanen ger möjlighet till en flexibel användning och ska omfatta minst 17 000 kvm BTA verksamhetslokaler. Ett i dagsläget rimligt antagande skulle ge ca 320-340 lägenheter.

Detaljplanen utgör etapp 2 av utbyggnaden på Kvarnholmen och följer i huvudsak godkänt planprogramms riktlinjer. Detaljplanen för etapp 1 omfattar bebyggelsen vid det norra kajområdet. Närmast kommande detaljplaner kommer att omfatta intilliggande områden.

PLANDATA



Detaljplan etapp 1 – Norra Kajområdet och etapp 2 – Centrala kvarnområdet

Läge

Planområdet är beläget på Kvarnholmen i nordvästra delen av Nacka omedelbart intill farleden till Stockholm. Planområdet avgränsas norrut av kommungränsen mot Stockholm – Djurgården samt gränsen för detaljplan för etapp 1 och omfattar Kvarnholmens centrala delar med dess industribebyggelse samt en del naturmark på berget i väster.

Areal

Planområdet omfattar ca 11,0 ha, varav ca 6,0 ha är vattenområde.

Markägoförhållanden

All mark inom området ägs av Kvarnholmen Utveckling AB 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 rekreativliv, 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 obyggda 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. Avgränsning på fastlandet har i översiktsplanen normalt bedömts till 300 m. Värdet 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.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär att någon nu gällande miljö kvalitetsnorm ej överskrids.

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

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".

Kvalitetsprogram för Nackas norra kust

Kvalitetsprogram för Nackas norra kust utgör ett kommunalt dokument, antaget av fullmäktige 1999, i syfte att ange riktlinjer för hur riksintresset för kulturminnesvärden kan tillgodoses. För det aktuella planområdet har kvalitetsprogrammet gett följande rekommendationer:

- *Viktiga platsbildningar och siktlinjer ska tas till vara.*
- *Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och anläggningar ska restaureras och återanvändas.*
- *Befintlig bebyggelse ska bevaras i största möjliga utsträckning.*
- *Ny bebyggelse ska inordnas i den befintliga strukturen och anpassas genom att ges en enkel, värdig men individuell gestaltning av hög arkitektonisk kvalitet.*
- *Ett antal till- och nybyggnader kan tas bort då de kommit att skymma utblickar mot vattnet eller har en för området avvikande volym eller gestaltning.*
- *Stor omsorg ska läggas på utformningen av kajen så att dess karaktär bevaras.*

Strandskydd

Strandskydd råder 100 m från strandlinjen in på land och ut i vattnet. Detta innebär att större delen av bebyggelsen norr om Tre Kronors väg förutom Makaronifabriken (hus 16) och det planerade hus 60 omfattas av strandskyddet.

Detaljplaner

Hela Kvarnholmen har tidigare saknat detaljplan. Detaljplan för etapp 1 – Norra Kajområdet antogs i kommunfullmäktige den 2 mars 2009.

Program för planområdet

Ett program som omfattar hela Kvarnholmen, Hästholmssundet och östra Gäddviken godkändes av kommunstyrelsen den 18 september 2006, § 153. Denna detaljplan utgör den andra etappen i planläggningen av området.

Programmet anger de övergripande förutsättningarna för att utveckla Kvarnholmen genom detaljplaneläggning. 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.

Antikvarisk förundersökning

Inför programarbetet togs en antikvarisk förundersökning för kvarnområdet och bostäderna fram. En fördjupad förundersökning har senare tagits fram.

Behovsbedömning

Kommunens bedömning är att genomförande av detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. De för projektet relevanta miljöfrågorna belyses dock i en s.k. miljöredovisning.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

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 inseglsleden 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.

En bro byggdes över Hästholmssundet och 1932 tillkom även en övre brobana, vilken anslöt till det nya bostadsområdet som KF lät uppföra. Den övre brobanan revs 1985.

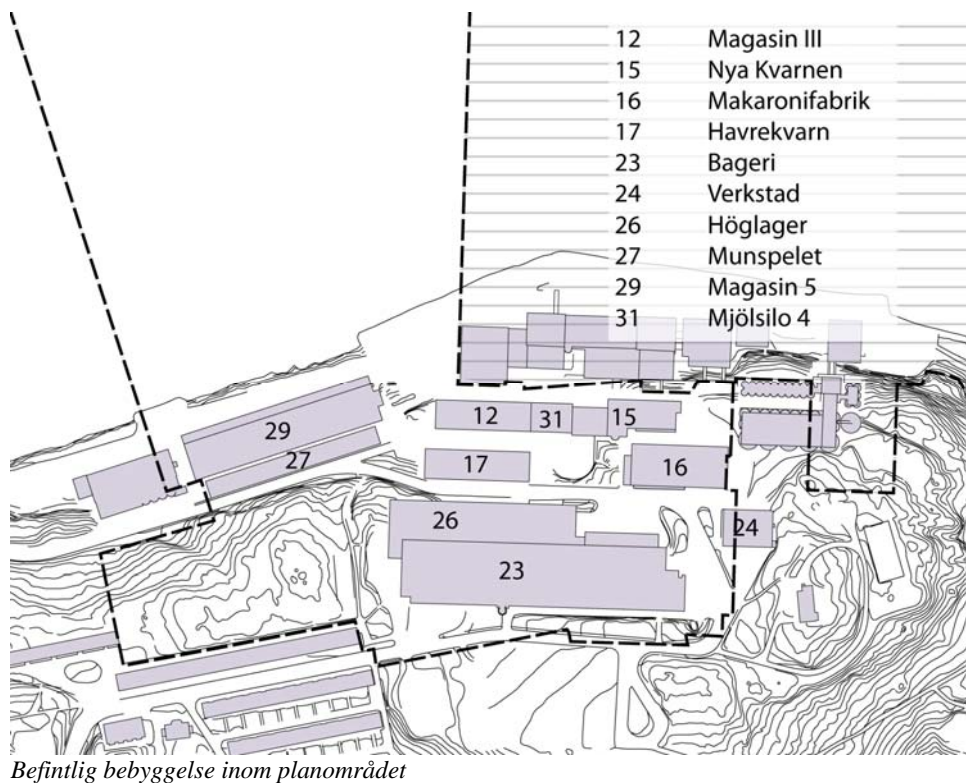
De äldre byggnaderna står till viss del oanvända, andra delar nyttjas för verksamheter såsom lager, några mindre företag samt skollokaler, bl a Nackademin och Kvarnholmsgymnasiet. Höglaget (26) från 1977 används bl a som inspelningsstudio. Inga bostäder finns inom planområdet.

Kulturmiljö

Kvarnområdet är unikt bland svenska industrianläggningar och rymmer ett vitt spektrum av olika kulturhistoriska kvaliteter med tyngdpunkt på samhälls-, arkitektur- och industrihistoria.

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.

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



Befintlig bebyggelse och kaj

Inom planområdet återfinns några av Kvarnholmens mest karaktäristiska byggnader från funktionalismens genombrottstid; Havrekvarnen (17) och Makaronifabriken (16). Framförallt Havrekvarnen (17) har välbevarade interiörer som uppvisar en hög grad av ursprunglighet och även den maskinella utrustningen är i stor utsträckning bevarad. Betongstommens bjälklag och putsade väggar, trapphus och rumsindelning är intakta liksom silorna. Den industriella processen i Havrekvarnen är avläsbar i den kvarvarande produktionstekniska utrustningen.

Arkitektoniskt representerar Munspelet (27) en vidareutveckling av detta ”moderna” projekt. Byggnad 12, 16, 17, 23, 24, 27 och 31 har ett högt kulturhistoriskt värde och/eller är särskilt viktiga från stadsbildssynpunkt. Höglagret (26) och Nya kvarnen (15) har ett mindre kulturhistoriskt värde även om de bidrar som en del av helheten.

Av stor betydelse för miljön är också den breda hårdgjorda kajen, som delvis ingår i planområdet. Kajplanet består av en äldre del - samtida med huvudkvarnen. Under kvarnrådets expansion har kajplanet byggts ut med en ca 10 m bred betongkaj på pålar.

Stads- och landskapsbild

Kvarnholmen som helhet är starkt präglad av det dramatiska naturlandskapet med sin förkastningsbrant och sina sprickdalar. Berget, vattnet och den karaktärsfulla skärgårdsvegetationen är tillsammans med holmens kraftfulla industriebyggnader de grundläggande landskapselementen. Dessa bildar tillsammans en variationsrik och särpräglad helhet, som påverkar stora delar av Stockholms inlopp. Från kajen öppnar sig vyer med långa siktlinjer utmed framförallt Stockholms inlopp och mot Djurgården. Bergsslutningarna är på flera ställen så branta att det inte går att ta sig fram mellan höjplatån och kajnivån.

Vegetation

Större delen av planområdet är bebyggt eller hårdgjort och saknar helt naturlig vegetation. Den enda naturliga vegetationen inom planområdet finns i den högt belägna naturmarken i områdets västra del. Vegetationen består i huvudsak av skog av hållmarkskaraktär.

Lokalklimat

Norra delen av planområdet är skuggat större delen av dagen, både från de befintliga byggnaderna och från förkastningsbranten. Kajen med hamnplanen är endast solbelyst under eftermiddagen och kvällen. Den södra plandelen har mycket gynnsammare klimatförutsättningar än den norra såväl ur vindexponerings- som solbelysnings-synpunkt. Kvarnholmen har ett s.k. dämpat sjölägesklimat med mindre dygns- och årstidsvariationer än normalt.

En vindstudie från SMHI konstaterar att Kvarnholmen har ett vindutsatt läge eftersom det ligger utmed vattnet. De relativt höga husen och de stora höjdskillnaderna ökar

vindutsattheten. Det är vanligast med västvindar under hela året och det är dessa man bör skydda sig mot.



Foto från norr

Mark- och terrängförhållanden

Planområdet består i princip av två nivåer. Det är dels kajnivån som till stora delar består av fyllnadsmassor och ligger på ca +2 m över havet, dels urbergsplatån – den övre och till stora delar avsprängda nivån, som inom planområdet ligger på max ca +36 m över havet. Mellan dessa nivåer har utsprängningar för bebyggelse och anläggningar gjorts i förkastningsbranten. Inslagen av lösa jordlager – förutom fyllnadsmassor, är starkt begränsade eller nästan obefintliga inom planområdet. Vid naturmarken i väster finns ett tunt lager morän.

Förorenad mark

Enligt den översiktliga miljöbedömningen som gjordes i samband med planprogrammet finns det inga dokumenterade markföroreningar inom planområdet. Inom planområdet finns två oinklädda berggrum som använts som oljecisterner. Dessa är belägna mellan 9–22,5 m under vattenytan. Berggrummen är till stor del vattenfyllda idag.

Radon

Området är klassat som normalriskområde för radon.

Fornlämningar

Industriområdet 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

Delar av planområdet är idag inte tillgängligt för allmänheten. Höga staket markerar de stängda områdena.

Service

Planområdet innehåller idag vissa lokaler för skolverksamhet. I övrigt finns det ingen kommersiell eller offentlig service.

Vattenområden

En del av planområdet omfattas av vattenområde. Detta är en del av farleden in till Stockholm. Ca 100 m från kajen finns ett grund som delar farleden i två delar.

Gator och trafik

Gatunät

Kvarnholmen nås idag från Henriksdals trafikplats via Kvarnholmsvägen. Därifrån har området två alternativa tillfartsvägar, dels via bron över Hästholmssundet, dels via Finnbergstunneln under Finnberget. Planområdet nås idag från Mjölnavägen vid kajen samt från befintliga Tre Kronors väg.

Eftersom planområdet är ett nedlagt industriområde och det inte finns några egentliga gator förutom de befintliga Tre Kronors väg och Mjölnavägen får gående och cyklister samsas med biltrafiken på körytorna.

Trappförbindelser

Utvändig kommunikation mellan Kvarnholmets övre och nedre nivå saknas inom planområdet. Förbindelser finns endast invändigt i byggnaderna.

Parkering

Det finns endast ett fåtal markerade parkeringsplatser inom planområdet. Parkering sker dessutom på ej markerade platser mellan byggnaderna.

Kollektivtrafik

Kvarnholmens kollektivtrafik försörjs via buss till/från Slussen och Nacka sjukhus. Busshållplatser finns längs befintliga Tre Kronors väg.

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

Marken inom kajområdet är hårdgjord och dagvatten avleds till Saltsjön.

Värme

Befintlig bebyggelse värmeförsöks av en tillfällig panna inom planområdet.

El

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

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Tanken är att Kvarnholmen 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 har varit att skapa allmäntillgängliga gator, torg och offentliga platser, centrumverksamheter i bottenvåningarna mot allmän gata, samt service och skola som öppnar sig mot platserna.

Den övergripande planidén för Kvarnområdet följer befintlig planstruktur. De fyra parallella öst-västliga blocken är fortsatt tydliga med sina karaktäristiska långa utblickar in mot Stockholm och ut mot skärgården. I bebyggelsens långa linjer finns glipor och gränder som ger möjlighet till passager och utblickar på tvären i strukturen. Detta skapar möjligheter för en varierad och spännande upplevelse av miljön.

I planförslaget finns två offentliga rum, det centrala rummet och det kulturella rummet. Det centrala rummet är den plats Kvarnholmens lokala service samlas kring med skola, livsmedelsaffär m m. Det kulturella rummet består egentligen av två platser på olika nivåer (kajplan och havreplan), som länkas samman. Kring det kulturella rummet finns goda möjligheter för mer publika verksamheter som även vänder sig till besökare utifrån, t ex restaurang, museum, evenemang.

Detaljplanen ger möjlighet att använda bebyggelsen för bostäder och verksamheter. En stor del av befintlig bebyggelse kommer att restaureras och ges ett nytt innehåll och de karaktäristiska siktlinjerna öppnas upp genom att senare tillägg tas bort. Ombyggnad och förändring ska ske med hänsyn till det kulturhistoriska värdet och riksintressen.

Munspelet (27) och Havrekvarnen (17) utmärker sig till karaktär och historiskt sammanhang och ska vid en ombyggnad återgå till ursprungligt utseende.

Ny bebyggelse fogas in i den befintliga planstrukturen och placeras inom de öst-västliga bebyggelselinjerna. Ny bebyggelse ersätter byggnad 15, 26, 29 och 31. Delar av Bageriet (23) rivs och ersätts av ny bebyggelse och en stor central gård. Verkstaden (24) rivs för att skapa en bättre platsbildning och i kommande detaljplan möjliggöra uppförandet av en skolbyggnad. Den nya bebyggelsen längs befintliga Tre Kronors väg kommer att ha lokaler/verksamheter i gatuplan och entréer mot gatan. Fasaderna är släta, utan utkragande balkonger eller takfot mot gatan, men har ett friare och öppnare uttryck mot gårdarna.

Lämpligt läge för förskola finns i den västra delen av Bageriet (23).

Kvarnholmens övergripande färgskala präglas av de många tegelbyggnadernas samstämda nyanser. Munspelet (27) och Havrekvarnen (17) skiljer dock ut sig som ljusa byggnader som även fortsättningsvis ska få framträda i sina ursprungliga kulörer. De tillkommande byggnaderna ska inordna sig i harmoni med teglets kulörer.

Gator och gränder ska rustas upp och gestaltas enhetligt. Materialval och utförande ska ske med ett fåtal material som knyter an till den industriella karaktären som domineras av asfalt med inslag av gatsten/natursten. Gator har beläggning av asfalt och avgränsas med bred kantsten i granit. Torg och platser har beläggning av smågatsten/natursten.

Kajnivån ska förbindas med övre nivåer via flera trapp- och rampsystem. Ett viktigt rörelsestråk är den vertikala förbindelsen som även innehåller en allmän hiss för att säkerställa tillgängligheten för rörelsehindrade m.fl.

Kajen kommer att rustas upp och ska utformas för ett fungerande samspel mellan köryta, gång- och cykelstråk, parkering, angöring och vistelseyta. Den västra delen ska vara konstruerad för att möjliggöra tillfällig angöring för fartyg vid särskilda tillfällen. I anslutning till hamnplanen anläggs en angöringsplats för båtar i reguljärtrafik samt för taxibåtar.

Totalt innehåller detaljplanen ca 50 000 kvm ljus BTA varav ca 25 000 kvm ljus BTA utgörs av tillkommande bebyggelse. Utöver detta tillkommer ca 3700 kvm BTA i den nya byggnaden Magasin V. Detaljplanen ger möjlighet till en flexibel användning men ger dock minst 17 000 kvm ljus BTA verksamhetslokaler. Ett i dagsläget rimligt antagande skulle ge ca 320-340 lägenheter.

Mark och vegetation

Vegetation

Marken väster om Bageriet (23) planläggs som allmän plats – naturmark. Makaroniparken (norr om hus 60), Bagerigården (söder om hus 62, 63, 64), Magasinsgången (norr om hus 12, 31, 15) och Siloplatsen (öster om hus 15) är underbyggda parker och platser/stråk på kvartersmark som ska planteras med träd och annan växtlighet. Bjälklag med tillräckligt jorddjup för planteringar ska anordnas.

Lokalklimat

Gränderna mellan husen får slagskuggor från höga byggnader och kommer att vara dåligt solbelysa under stora delar av dagen. De byggnader som är orienterade mot det centrala Kvarnholmstorget och på holmens topp kommer få relativt goda solförhållanden. Även friytorna på Kvarnholmens högparti kommer att ha gynnsamma solförhållanden.

Enligt SMHI:s vindstudie är det svårt att skydda sig mot de förhärskande västvindarna när det gäller kajen. På den plats som bildas vid hamnplan finns trots detta goda möjligheter att etablera uteservering och vistelseytor i kvällssolsläge. Ett skärmtak ska kunna uppföras som klimatskydd vid servering.

Stads- och landskapsbild

Landskapsbilden för planområdet som helhet kommer i stort att bevaras då detaljplanen medför att stor del av den befintliga bebyggelsen bevaras och skyddas. Där bebyggelse ersätts med ny ska denna uppföras i samma volym som befintliga byggnader, för att behålla befintlig silhuettverkan mot farleden. Den bebyggelse som i huvudsak är skymd från farleden, t ex Bageriet (23), får kompletteras med nya volymer.

Befintlig bebyggelse

Ny användning

För att ge goda möjligheter att återanvända värdefull bebyggelse medger detaljplanen följande: Munspelet (27), Havrekvarnen (17), Makaronifabriken (16) och den östra delen av Bageriet (23) får enbart användas till centrumverksamheter.

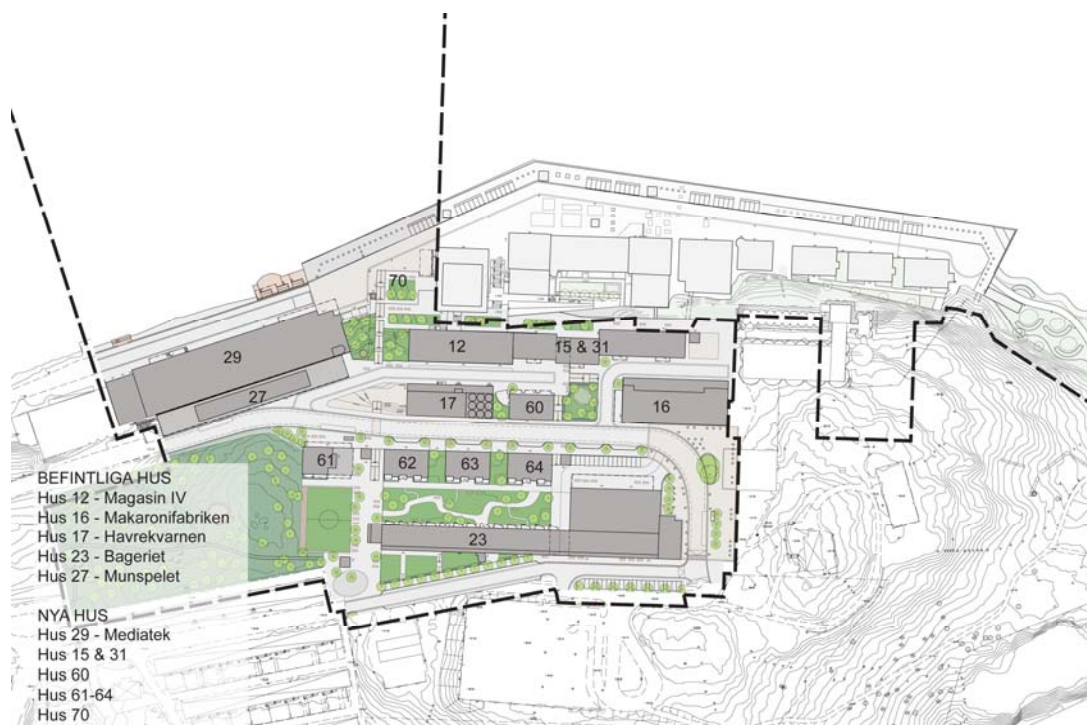
Magasin IV (12) och Bageriet (23) får användas till bostäder och centrumverksamheter. Markplan mot allmänna platser får inte innehålla bostäder. Centrumverksamhet kan vara butiker, service, kontor, bibliotek, teater, kyrka, föreningslokaler, restaurang, hotell, vårdlokaler, utbildningslokaler m.m. som bör ligga centralt. Med utbildningsverksamhet avses verksamhet som har ringa krav på friytor, som t ex gymnasie- eller eftergymnasial utbildning. Verksamheten får inte vara störande för intilliggande bostäder och parkeringsbehovet måste kunna tillgodoses. För att klara kombinationen av verksamheter införs restriktioner på bl a parkeringsbehovet, se nedan under parkering.

Kulturhistoriskt värde

De kulturhistoriska värdena inom området skyddas genom planbestämmelse med bl a rivningsförbud och skydd mot förvanskning enligt PBL 3:12. Allmänt gäller att

ombyggnader och förändringar ska ske med hänsyn till det kulturhistoriska värdet och det riksintresse miljön utgör. Planbestämmelser avseende utformning och utförande hänvisar till gestaltungsprogrammet.

I riksintresset ligger den karaktäristiska silhuetten som Kvarnholmens stora byggnader på höjden tecknar. Fasader som är exponerade mot farleden bedöms vara särskilt känsliga varför fasadernas huvudsakliga uttryck ska bevaras. Möjligheten att varsamt förändra övriga fasader är något större. Hiss- och trapphus får dras upp till taket för att tillgängliggöra takterrasser.



Illustrationsplan, befintliga och nya hus.

Havrekvarnen (17) och Munspelet (27)

Byggnaderna får inte rivas och byggnadernas kulturhistoriska värde får inte förvanskas. Båda byggnaderna har genomgått mer eller mindre genomtänkta ombyggnader, som minskat det ursprungliga värdet och därför ska ombyggnad sträva mot ett återställande till ursprunglig gestaltning. Det ska samtidigt vara möjligt att bereda utrymme för ny verksamhet och nya funktioner. Det skall vara möjligt att på Havrekvarnen skapa en ny entré samt utföra håltagningar mellan befintliga plåtsilobehållare. Havrekvarnens interiör ska i så stor utsträckning som möjligt återställas till ursprungligt skick gällande invändiga ytskikt (golv, väggar, tak), färgsättning, stomme och övriga byggnadsdetaljer. Väl valda delar ur den produktionstekniska utrustningen sparas som ska illustrera förlopp i tillverkningsprocessen som transport, lagring och bearbetning av havren. Dessa utgör driftsystem som transmissioner med hjul och axel, flera rens- och

siktmaskiner, transportör samt de träinklädda elevatorerna som löper genom flera våningsplan.

Munspelets tillagda souterrängvåning får vara kvar och kan kompletteras och förbindas med ny kajbyggnad. Se gestaltningsprogram, sid. 30-33 och 40-43.

Makaronifabriken (16)

Byggnaden får inte rivas. Byggnadens yttre ska bevaras. Se gestaltningsprogram, sid. 56-57.

Byggnaden är ännu i gott tekniskt skick efter den genomgripande ombyggnad för skolverksamhet som genomfördes år 2000. Exteriört påbyggdes makaronifabrikens lägre volym med en våning och interiört ändrades bl.a. planlösningar samtidigt som den höga maskinhallen åt öster och entréhallen mot norr togs tillvara och integrerades i den nya helheten. Interiört är det huvudsakligen dessa två ursprungliga rumsgestaltningar som ska tas tillvara: dels entréhallen från norr med överljus och trapparrangemang, dels den f.d. maskinhallen med höga fönsterpartier mot söder och norr. Den sammanhållna gestaltningen av maskinhallens höga rum och byggnadsdelar ska bibehållas - trappan mot norr, glaspartierna och de olika våningsplanens bjälklagskanter. Rummet kan utvecklas genom att den tidigare öppenheten till produktionshallen på huvudvåningen återskapas.

Verkstaden (24)

Byggnaden har i den antikvariska förundersökningen klassats som en byggnad av särskild vikt från stadsbildssynpunkt. Programmet medger dock samtidigt en påbyggnad i två våningar, vilket i grunden kommer att förändra byggnadens karaktär. Planförslaget innebär är att byggnaden rivs för att möjliggöra en bättre platsbildning och i kommande detaljplan möjliggöra uppförandet av en skolbyggnad med ändamålsenliga lokaler, vilket inte bedöms möjligt genom om- och tillbyggnad av befintligt hus. En rivning betyder samtidigt att kvaliteter kan tillskapas genom att ett större torg möjliggörs på denna centrala plats i området.

Magasin IV (12)

Byggnaden får inte rivas. Byggnadens yttre skall bevaras alternativt ändras varsamt i enlighet med gestaltningsprogram, sid. 26-29.

Bageriet (23)

Delar av byggnaden får inte rivas och ska byggas om varsamt enligt gestaltningsprogrammet. Det senare tillbyggda Höglagret (26) får rivas då det i den antikvariska förundersökningen saknar klassning som kulturhistoriskt värdefull. Planen medger även att Bageriets ombyggda halldel, belägen mellan Höglagret och Bageriets södra del rivs. Hallens ursprungliga fasad är förvanskad och det yttre sammanhang där den uppfördes är förändrat och svårt att återställa. Sammantaget har möjligheten att bygga bostäder i Bageriets södra del värderats högre än nyttjande och återställande av

den i hög grad ombyggda hallkonstruktionen. När Halldelen och Höglagret rivs behöver Bageriet kompletteras med ny fasad mot gården. Se gestaltungsprogram, sid. 34-39.

Magasin V (29)

Denna byggnad har ej klassats som byggnad av kulturhistoriskt värde eller av särskild vikt från stadsbildsynpunkt. Byggnaden får i enlighet med programmet rivras.

Nya Kvarnen (15) och Mjölsilo 4 (31)

Nya Kvarnen har ej klassats som kulturhistoriskt värdefull eller av särskild vikt ur stadsbyggnadssynpunkt och får därför rivras. Mjölsilon har i den antikvariska förundersökningen klassats som byggnad av särskild vikt från stadsbildsynpunkt. Byggnaden är dock helt sluten och saknar bjälklag och fönster. En ombyggnad för ny användning skulle kräva stora ingrepp och förändringar av fasaderna, vilket skulle resultera i att byggnadens karaktär helt försvinner. Ett bevarande i befintligt skick skulle innebära att byggnaden framöver endast får en mycket begränsad användning - till exempel som lagerlokal. Ett ställningstagande för bevarande skulle inte stå i samklang med planprogrammets intentioner om en levande stadsdel.

Planförslaget medger därför är att både hus 15 och 31 får rivras och ersättas med nya byggnader som till utbredning och volym utförs lika befintliga.

Tillfälliga tillbyggnader får avlägsnas. Förbindelsegångar som inte bevaras kan omtolkas t.ex. som konstnärlig gestaltning.

Tillkommande bebyggelse

Ny bebyggelse infogas i den befintliga planstrukturen och placeras inom de östvästliga bebyggelselinjerna.

Ny bebyggelse ersätter Nya kvarnen (15) och Mjölsilo 4 (31). Byggnadernas volym ska för att behålla siluetten överensstämma med befintliga byggnadsvolymer enligt illustration i gestaltungsprogrammet. Den nya byggnadsvolymen ska liksom befintliga byggnadsvolymer uppföras i tre inbördes livförskjutna byggnadskroppar. Husen har entré och angöring från Havregränd respektive Makaronigränd. Portik i 3-4 våningar ska öppnas genom byggnaden för centralt gångstråk. Se gestaltungsprogram, sid. 46-47.

Flera av de gränder och utrymmen som bildas mellan byggnaderna får underbyggas med parkeringsgarage. Gårdsbjälklag ska vara planterbart med tillräckligt jorddjup för buskar och träd.

Nya bostadshus kompletterar miljön längs den befintliga Tre Kronors väg. Den nya bebyggelsen har stor betydelse för stadsmiljön längs Kvarnholmens centrala gata. Samtliga byggnader kommer att ha lokaler i gatuplanet och entréer mot befintliga Tre Kronors väg. Bebyggelsen på södra sidan om gatan uppförs på platsen för Höglagret (26), som rivs. Bebyggelsen består av fyra huskroppar med gemensam

sockelvåning som rymmer entréer, lokaler och infart till garage. Hus 61 har på grund av sitt läge söder om Havrekvarnen och det centrala trappstråket givits en framträdande gestaltning. Byggnaden skiljer sig från de övriga husen i höjd och färgsättning men också i gestaltning genom en indragen extra takvåning och en delvis öppen våning ovan sockeln – se gestaltungsprogram, sid. 50-53.

En ny huskropp (hus 60) får uppföras på norra sidan av befintliga Tre Kronors väg - mellan Havregrynskvarnen och Makaronifabriken och anpassas i höjd till dessa. Se gestaltungsprogram, sid. 48-49.

Den östligaste delen med silotornet och den södra fasaden av Bageriet bevaras i huvudsak och kompletteras med nya öppningar för portik, fönster och dörrar. Bageriets södra del får byggas på med två våningar, indragna från sydfasaden. En ny byggnadsdel uppförs mot gården. Se gestaltungsprogram, sid. 34-39.

Utrymmet mellan husen får underbyggas för att möjliggöra parkeringsgarage. Gårdsbjälklag ska vara planterbart med tillräckligt jorddjup för buskar och träd.

En ny byggnadsvolym, som i höjd ska underordna sig Munspelets bågformade grundfundament ersätter den befintliga Magasin 5 (29) längs Mjölnavägen. Byggnaden för centrum användning föreslås bli en stor och flexibel hall för t ex inspelningar för tv, shower, konserter, events, premiärvisningar, kongresser m.m. Hallen mäter 100 m i längd, drygt 25 m i bredd och ca 10 m i fri höjd. Hallens publika entré ska vara placerad mot hamnplanen. Planerad verksamhet kan dra stor publik samt speciella transporter, varför kraven på god angöring för lastfordon samt god/hög utrymningskapacitet. Under byggnaden planeras garage för verksamhetens parkeringsbehov med infart som även kan nyttjas för angöring till bostadsgarage i angränsande kommande detaljplan. Byggnaden längs kajen får förbindas med Munspelets souterrängvåning, så att samma verksamhet kan nyttja de båda byggnaderna. Se gestaltungsprogram, sid. 44-45.

För att kunna nå parkeringsgaragen som planeras under bebyggelsen utan att passera genom bostadsentreerna får mindre byggnader för hiss och trappa till garage uppföras. Dessa är placerade lätt tillgängliga vid de nord-sydliga stråken. Byggnaderna ska utformas enligt de principer som redovisas i gestaltungsprogrammet, se sid. 39 och 91, och uttrycka en samhörighet med kaj- och parkbyggnaderna i detaljplan etapp 1.

Kajen

Kajen är ett viktigt offentligt rum på Kvarnholmen och ska utformas för ett fungerande samspel mellan köryta, gång- och cykelstråk, parkering, angöring, vändplan och vistelseyta. Utformning, materialval och disposition ska utföras enligt gestaltungsprogram, sid. 80-81. Kajen behöver av konstruktionsskäl breddas och förlängs något. Större delen av kajen ingår i detaljplan för etapp 1.

Kajens västra del vid hamnplan ska vara konstruerad för att möjliggöra tillfällig anöringsplats för fartyg. Syftet är att fartyg ska kunna angöra kajen vid särskilda tillfällen/evenemang. I anslutning till kajplanet anläggs en anöringsbrygga för båtar i reguljärtrafik och taxibåtar. Utformning av kajen redovisas i gestaltungsprogrammet.

Strandlinjen längs Mjölnavägen behöver stabiliseras med ny strandskoning och befintlig kaj (Foderkajen) rivs.

Hamnplanen är vänd mot väster och solbelyst under eftermiddag och kväll. Placeringen längs kajstråket och vid hållplatsläget för båttrafik gör platsen central och lämplig för verksamheter som uteservering. Vid uteserveringen får ett större skärmtak uppföras för klimatskydd. Platsen ska inrymma vändplan.

Trappan mellan den befintliga Tre Kronors väg och hamnplan består av en lång rak trappa med vilplan som ansluter till angränsande terrassnivåer och gränder. Vid sidan av trappan ordnas ”bergsparker” och gårdar med planterbart bjälklag med tillräckligt jorddjup för buskar och träd. Intill trappan placeras en allmän hiss med gångbroar till de olika anslutande planen för att skapa en fullt tillgänglig förbindelse mellan dessa delar av Kvarnholmens. Trappa, hiss m.m. ska utformas enligt gestaltungsprogram, sid. 82-83.

Service

Kvarnholmens centralpunkt med livsmedelsbutik m.m. planeras framför allt i Bageriets (23) östra del mot den nya torgbildningen. Planen medger dock att samtliga befintliga byggnader kan innehålla centrumverksamhet och service. Bottenvåningar mot allmän plats ska även i de flesta tillkommande byggnader innehålla centrumfunktioner. Den nya byggnaden som föreslås vid hamnplan är tänkt att innehålla en restaurang. Förskolor får inrymmas i byggnader för både skol- och bostadsändamål.

Friytor

Torg

Vid befintliga Tre Kronors väg finns inom planområdet två av Kvarnholmens viktiga allmänna platser, torget framför Makaronifabriken (Kvarnholmstorget) och platsen väster om Havrekvarnen (Havrekvarnstorget). Över Kvarnholmstorget passerar gatan med bil- och busstrafik, men platsen ska upplevas som en sammanhängande yta. Två befintliga stora ekar ger karaktär åt platsen och ska bevaras.

Havrekvarnstorget utgör entré framförallt till Havrekvarnen men även till Munspelet. Terrängen lutar och därför förses platsen med sittbara gradänger vända mot vattnet och utsikten.

Gårdar

Kvarnholmen erbjuder sammanhängande naturmarkspartier med utsikt och rekreativsmöjligheter. Mellan Bageriet (23) och de nya husen 62, 63, 64 etableras en större bostadsgård med viss offentlig karaktär ovanpå garage. Gården har koppling både

till det centrala torget, det stora trappstråket, bollplan, lekplats och angränsande naturmark. Gårdsbjälklaget ska vara planterbart med tillräckligt jorddjup för buskar och träd och kan även innehålla en mindre lekplats.

På flera av husen tillåts takterrasser som kan erbjuda solbelysta friytor med utsikt. Dessa blir ett viktigt komplement till övrig yttre miljö.

Naturmark

Naturmarken i den västra delen av området säkerställs i planen som allmän plats – naturmark. Platsen har ett högt och fritt läge och kan kompletteras med utsiktsplats och samlingsplats för spontana aktiviteter. Intill detta område planeras en allmän bollplan.

Vattenområden

Jämfört med befintliga förhållanden föreslås begränsade förändringar i vattenområdet. Förändringarna består av en mindre utökning av kajen och en brygga för angoring av båtar i linjetrafik. För arbeten i vattnet har miljödom sökts.

Bergrum

Detaljplanen medger att bergrum för parkering får anläggas under del av planområdet, med anslutning till kvarnen Tre Kronor inom detaljplanen för etapp 1. Infart till bergrummet sker från kajen genom kvarnbyggnaden. Bergrummets anläggande får inte påverka ovanliggande bebyggelse.

Ovanför delar av bergrumsgaraget får även parkeringsgarage under bebyggelsen i denna detaljplan utföras, med en lägsta tillåtna schaktnivå på +17,0 m över nollplanet. Denna detaljplan gäller i detta avsnitt från nivån +14,0 m och däröver nollplanet. Det är möjligt att utföra båda garagen, men det kräver att omfattande förstärkningsarbeten utförs.

Gator och trafik

Gatunät

Den befintliga Tre Kronors väg är Kvarnholmens centrala gata med bil-, buss-, cykel- och gångtrafik. Gatans standard behöver förbättras genom breddning för förbättrad tillgänglighet för t ex busstrafik. Gatan måste sänkas från Havrekvarnen för att minska lutningen upp till den högsta punkten vid Bageriet. Kurvradier behöver förbättras enligt gestaltningsprogram. Cykelkörfält är markerade i körbanan och gångbanan är förhöjd och separerad från övriga trafikslag. I gränderna samsas trafikslagen på gemensam yta utan nivåskillnad. Kajen utformas för bil-, gång- och cykeltrafik.

Allmänna gator samt gator och gränder på kvartersmark ska gestaltas enligt gestaltningsprogram. Materialval och utförande präglas av en enkelhet med ett fåtal material med en prägel som knyter an till den befintliga industriella karaktären som domineras av asfalt med inslag av gatstensytor/natursten. Gatorna beläggs med asfalt och avgränsas med bred kantsten i granit. Planerade gatusektioner framgår i gestaltningsprogram.

Gång- och cykelstråk

Ett gång- och cykelstråk löper parallellt med körbanan på kajen och på Mjölnarvägen och fortsätter österut längs stranden. Stråket ingår i den övergripande strandpromenaden längs kustlinjen.

Kajplanens nivå ska förbindas med områdets övre nivåer via flera gångförbindelser med trapp- eller rampsystem. Dessa är av stor vikt för områdets stråk, rörelsemönster och etablering av verksamheter. Det centrala och mest viktiga stråket är den vertikala förbindelsen med trappa, allmän hiss och gångbro mellan kajen och den övre nivån.

Parkering

Parkering ska huvudsakligen ske i garage. Med hänsyn till Kvarnholmens läge och framtida transportinfrastruktur ska följande parkeringsnorm uppnås:

Bostäder: 0,9 pl/lägenhet á 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. I parkeringsgaraget vid det befintliga Bageriet behöver även ca 40-50 parkeringsplatser reserveras för skolan som planeras i kommande detaljplan.

Tre parkeringsgarage planeras inom planområdet. Parkeringsgarage i max tre plan kan anläggas sammanhängande under hus 15, 31 och 60. Garaget rymmer ca 170 platser, om det byggs ut i två plan och in-/utfart sker i slutet av Havregränd. Parkeringsgarage i tre plan kan anläggas under gården vid Bageriet (23) och de nya husen 61, 62, 63, 64. Garaget rymmer ca 500 platser och in-/utfart sker från den befintliga Tre Kronors väg. Parkeringsgarage i ett plan kan byggas under Magasin V (29) och rymma ca 100 platser.

Detaljplanen medger även möjlighet till markparkering vid Bageriet för kunder och hämtning/lämning för skolan som planeras i kommande detaljplan. Markparkering planeras även vid Thunströms väg. Sammantaget finns ca 70 platser inom mark- och gatuparkering. Planen skapar totalt möjlighet för ca 930 parkeringsplatser.

En parkeringsberäkning har gjorts utifrån ett i dagsläget rimligt antagande om fördelning av bostäder och verksamheter. Det totala behovet blir då omkring 660 parkeringsplatser. Det överskott av parkeringsplatser som skapas planeras att utnyttjas för angränsande och senare detaljplaneetappers parkeringsbehov.

Kollektivtrafik

Kvarnholmen försörjs med buss som trafikerar Tre Kronors väg. Busshållplats planeras vid Havrekvarnstorget och i anslutning till Kvarnholmstorget. Avstånd mellan husentré och busshållplats är som mest ca 200 m inom planområdet.

Hållplats för kollektiv båttrafik planeras inom planområdet vid hamnplan på kajen. Bryggan ska medge plats för tre båtar i linjetrafik samt taxibåt.

Tillgänglighet

Nivåskillnaderna mellan de allmänna ytorna inom planområdet (kajen, Havrekvarnstorget/gatan och bollplanen) är stora. Det centrala trappstråket och hissen med tillhörande gångbro är länken mellan två av dessa nivåer och ska medge en god tillgänglighet. Både den yttre miljön och bebyggelsens inre ska i första hand uppfylla tillgänglighetskraven enligt Boverkets byggregler, BBR. Vissa delar, som Magasinsgången och delar av Thunströms väg, är inte tillgänglighetsanpassade på grund av topografin. Samtliga byggnadsdelar på de aktuella sträckorna är dock tillgängliga via andra entréer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Allmänna ledningar förläggs huvudsakligen inom allmän platsmark. Plats för pumpstation och andra tekniska utrymmen reserveras i utrymme mot berget väster om den allmänna hissen. Utrymmet angörs från hamnplanen vid kajen.

Dagvatten

Större delen av planområdet består av hårdgjorda ytor och berg i dagen varför möjligheten till infiltration är begränsade. Dagvatten som rinner längs bergskammen ner mot kajen och dagvatten från kajområdet samlas upp i ledning och leds ut till Saltsjön på flera platser. Saltsjön liksom Svindersviken bedöms som mindre känsliga för tillförsel av dagvatten. U-områden är utlagda i gränderna för att omhänderta dagvatten mm från de övre delarna av Kvarnholmen.

Värme

Planområdet avses värmeförsörjas genom fjärrvärme.

El

Plats för elnätstation och andra tekniska utrymmen reserveras i utrymme mot berget väster om den allmänna hissen, vid hamnplan på kajen.

Avfall

Soprum för samtliga avfallsfraktioner ska finnas i bebyggelsens bottenvåningar. Vid hämtning angör sopbil husen från allmän gatemark eller kvartersgata. Vid Havregränd och Makaronigränd är utrymmet så begränsat att det endast är möjligt att anordna backvändning för sopbil. Återvinningsstation ska finnas utanför planområdet.

Upphävande av strandskydd

För att kunna genomföra detaljplanen är det nödvändigt att upphäva strandskyddet för kvartersmark och kajområde. Motivet till att upphäva strandskyddsförordnandet är att de tidigare verksamheterna redan har begränsat friluftslivet och tagit de aktuella mark- och vattenytorna i anspråk. En stor del av den bebyggelse som omfattas av detaljplanen är befintlig och den tillkommande bebyggelsen uppförs på redan ianspråktagen mark. Detaljplanen möjliggör samt säkerställer allmänhetens tillträde till kustlinjen genom att kajen planläggs som allmän plats.

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.

Fördjupad riskanalys för påsegling

Resultatet av riskanalysen för påsegling är att det inom 15 m från kaj ska hållas fritt från byggnader med verksamhet där personer stadigvarande kan vistas. Kajplanet ska dimensioneras för krafter som utgår från det normalt största förekommande fartyg som trafikerar aktuell farled. Området mellan byggnader och kajkant kan användas för anläggningar där människor har god uppsikt och kan förväntas upptäcka ett fartyg i god tid för att kunna sätta sig i säkerhet. Exempel på nyttjande som är förenligt med kraven på säkerhet är parkering, promenadstråk etc.

Buller

Riksdagen har beslutat om riktlinjer för trafikbuller. De bör i normalfallet inte överskridas vid nybyggnad av bostäder eller vid nybyggnad eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur. Gällande riktvärde för ekvivalentnivå vid fasad utomhus är 55 dB(A). I enlighet med Boverkets allmänna råd kan i centrala lägen eller andra lägen med bra kollektivtrafik i vissa fall avsteg från dessa värden göras, men ekvivalentnivån ska vara högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet.

Bullerberäkningar har gjorts enligt den trafikprognos som tagits fram av Ramböll 10/4 2008 som redovisar trafikmängder på den befintliga Tre Kronors väg när Kvarnholmen är fullt utbyggd. Omkring 8200 fordon per vardagsmedeldygn beräknas passera då broförbindelse mot Nacka centrum är utbyggd.

En bullerutredning har genomförts av ÅF-Ingemanssons. Fasader mot befintliga Tre Kronors väg utsätts för ekvivalenta ljudnivåer mellan 60-65 dBA vid 50 km/h och standardbeläggning.

Utredningen visar följaktligen att riktlinjer för trafikbuller inte kan uppnås. Av Boverkets allmänna råd för buller i planeringen framgår att i lägen där den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 60-65 dBA, kan nya bostäder i vissa fall medges under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller

Ljuddämpad sida (45-50 dBA vid fasad). Minst hälften av boningsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot en tyst eller ljuddämpad sida.

Det bör alltid vara en strävan att ljudnivåerna på den ljuddämpade sidan är lägre än 50 dBA. Där det inte är tekniskt möjligt att klara 50 dBA utmed samtliga våningsplan på ljuddämpad sida bör det accepteras upp till 55 dBA vid fasad.

Det är möjligt att uppföra bostäder med en planlösning där minst hälften av boningsrummen får en ljuddämpad sida. Samtliga lägenheter får tillgång till ljuddämpad uteplats eller balkong mot gården. Husets skärmande effekt gör att ljudnivåerna mot gården kommer ligga på nivåer under 55 dBA ekvivalent nivå. Tillåten bullernivå i bostäderna regleras i planbestämmelse.

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.

Ekonomi

Exploatören bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt, såsom teknisk kontroll och fastighetsbildning m.m., kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Tidsplan

Samråd	2:a kv. 2009
Utställning	4:e kv. 2009
Kommunfullmäktiges antagande	2:a kv. 2010

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH ÖVRIGA

Magnus Bäckström	Planarkitekt	Planenheten
Per Jerling	Planarkitekt	Planenheten
Cristin Ulvsbäck Lindh	Exploateringsingenjör	Exploateringsenheten
Elisabeth Rosell	Landskapsarkitekt	Planenheten
Gisela Tibblin	Kommunantikvarie	Planenheten
Johan Aspfors	Kommunantikvarie	Planenheten
Therese Sjöberg	Planarkitekt	Planenheten

PLANBESKRIVNING

Asta Pylkkänen	Karttekniker	Planenheten
Birgitta Held Paulie	Miljöbevakare	Miljöenheten
Odd Störtebecker	Bygglovhandläggare	Bygglovenheten
Marina Arnshav	Bygglovhandläggare	Bygglovenheten
Viktor Fridh	Lantmätare	Lantmäterienheten
Mahmood Mohammadi	Trafikingenjör	Trafik, Natur & Fritid
Per Johnsson	Projektingenjör	VA & Avfall
Marilou Hamilton	VA-ingenjör	VA & Avfall
Ulrika Jameson	Exploateringsingenjör	Sweco
Martin Asp	VD	Kvarnholmen Utveckling AB
Ulf Herder	vVD	Kvarnholmen Utveckling AB
Hans Eriksson	Projektledare	Kvarnholmen Utveckling AB
Jan Eriksson	Projektledare	Kvarnholmen Utveckling AB
Johan Nyrén	Arkitekt	Nyréns Arkitektkontor
Jens Almström	Arkitekt	Nyréns Arkitektkontor
Johan Nicklasson	Arkitekt	Nyréns Arkitektkontor
Sofia Uddén	Arkitekt	Nyréns Arkitektkontor
Sofia Westerlund	Planeringsarkitekt	Nyréns Arkitektkontor
Henrik Storm	Planeringsarkitekt	Nyréns Arkitektkontor
Bengt Isling	Landskapsarkitekt	Nyréns Arkitektkontor
Mårten Setterblad	Landskapsarkitekt	Nyréns Arkitektkontor
Urban Nilsson	Byggnadsantikvarie	Nyréns Arkitektkontor

JUSTERING

Efter utställningen har planförslaget justerats. Byggrätt för hiss har flyttats på Siloplatsen, norr om Makaronifabriken.

Planenheten

Andreas Totschnig Planchef	Magnus Bäckström Planarkitekt	Per Jerling Planarkitekt
-------------------------------	----------------------------------	-----------------------------

Antagen av kommunfullmäktige
2010-06-14 § 127

Viveca Bremmer/planassistent

ANTAGANDEHANDLING



GESTALTNINGSPROGRAM DETALJPLAN FÖR DEL AV KVARNHOLMEN, ETAPP 2 - CENTRALA KVARNOMRÅDET, NACKA KOMMUN

FEBRUARI 2010
KFKS 2007/893 214
PROJEKTNR: 9151

INNEHÅLL

BAKGRUND	5
PLATSENS HISTORIA	7
KULTURHISTORISKT VÄRDE	11
Dokumentvärde	12
Upplevelsevärde	14
STADSBILDSANALYS	15
ÖVERGRIPANDE PLAN- OCH GESTALTNINGSIDÉ	19
BYGGNADSUTFORMNING	
Hus 12 - Magasin IV	26
Hus 17 - Havrekvarnen	30
Hus 23 - Bageriet	34
Hus 27 - Munspelet	40
Hus 29 - Magasin V	44
Hus 15 & 31	46
Hus 60	48
Hus 61	50
Hus 62-64	52
Hus 70	54
Hus 16 - Makaronifabriken	56
GATOR / GRÄNDER	
Tre Kronors väg	60
Thunströms väg	65
Mjölnavägen	69
Havregränd	72
Makaronigränd	74
PLATSER / PARKER	
Kvarnholmsbryggan	78
Hamnplan	80
Kajtrappan och hissen	82
Havrekvarnstorget	84
Kvarnholmstorget	86
Bagerigården	88
Siloplatsen	91
Makaroniparken	92
Magasinsgången	94
Naturmark	95
BELYSNINGSPROGRAM	98
SKYLTPROGRAM	102
KONST	104

BAKGRUND

Syftet

Detta gestaltningsprogram tillhör detaljplanen för Kvarnholmen etapp 2 – Centrala Kvarnområdet, Kvarnholmen, Nacka kommun. Programmet förtydligar detaljplanens intentioner och utgör underlag för kommande projekterings- och granskningsinsatser. Plankartan hänvisar i bestämmelser avseende utformning och utförande till gestaltningsprogrammet.

Gestaltningssprogrammet har upprättats av Nyréns Arkitektkontor i samarbete med planenheten, Nacka kommun och Kvarnholmen Utvecklings AB. Underlag i form av gatuprojektering har tillhandahållits av Ramböll AB, belysningsprogram har upprättats av Ljusstämning, utredningar för hus 29 - Magasin V har gjorts av BAU arkitekter. Programmet redovisar gemensam, mellan parterna överenskommen ambitionsnivå för projektets fortsatta bearbetning och genomförande.

Processen

I början av 1990-talet lades produktionen av livsmedel ner på Kvarnholmen och sedan dess har olika utvecklingsmöjligheter diskuterats och utretts. KF Fastigheter AB genomförde som underlag för en planläggning parallella arkitektupdrag i egen regi under våren och hösten 2002, där området förutsattes omvandlas till en citynära stadsdel med stark egen identitet och en mångfald av verksamheter. Ett programförslag togs sedan fram av planenheten, Nacka kommun i samarbete med KF Fastigheter AB med olika arkitektkontor för de olika delarna. Programförslaget var föremål för samråd och remiss under tiden 18 juni - 15 september 2003. Det bearbetade programmet godkändes av kommunfullmäktige 18 september 2006.

Inför plansamrådsfasen bildade KF Fastigheter AB tillsammans med JM AB det gemensamma bolaget Kvarnholmen Utvecklings AB med syftet att fortsätta utveckla Kvarnholmen till en stadsdel. Planprogrammet ligger till grund för detaljplanläggning och Kvarnholmen delas in i flera detaljplaneetapper. Detta gestaltningsprogram hör till den andra detaljplanen.



Kvarnområdet idag från norr.

PLATSENS HISTORIA

Historia

Kvarnholmen, som ursprungligen hette Hästholmen, var med undantag av ett brännvinsbränneri och en krog i stort obebyggd fram till slutet på 1700-talet, då några 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. Bygget hade föregåtts av omfattande sprängningsarbeten där 14 000 kubikmeter av den höga förkastningsbranten förvandlades till sprängmassor som sedan användes till att utöka strandlinjen. På berget, söder om kvarnen, lät bolaget uppföra två byggnader för sina anställda. De flesta anställda bodde dock på annat håll vilket innebar problem då ön saknade landförbindelse. Till ön fick man ta sig antingen med egen båt eller med den ångslup som även trafikerade andra industriområden utmed kusten.

Med Kooperativa Förbundets 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 nystartade arkitektkontor fick 1924 i uppdrag att under ledning av arkitekten Eskil Sundahl utarbeta en utbyggnadsplan som några år senare skulle resultera i en helt ny typ av industriområde - såväl innehållsmässigt som planmässigt och arkitektoniskt. För Kooperativa Förbundet handlade det inte enbart om att bygga upp en modern och rationell industrianläggning utan även om att skapa en god livsmiljö för sina anställda. Det blev KF-arkitekten Olof Thunström som 1928 kom att rita bostadsområdet på Kvarnholmen – ett bostadsområde som helt skulle genomsyras av den begynnande funktionalismens arkitektoniska och bostadssociala idéer.

En bro byggdes över Hästholmssundet och några år senare – 1932 - tillkom även en övre brobana, vilken anslöt till det nya bostadsområdet. Den övre brobanan revs dock 1985. I syfte att skapa en effektiv och säker transportväg till industrin på Kvarnholmen fyllde man på 1970-talet också igen sundet och sprängde tunnar genom Finnberget.



Kajen och Kvarnen Tre Kronor omkring 1904-1912.

Platsen

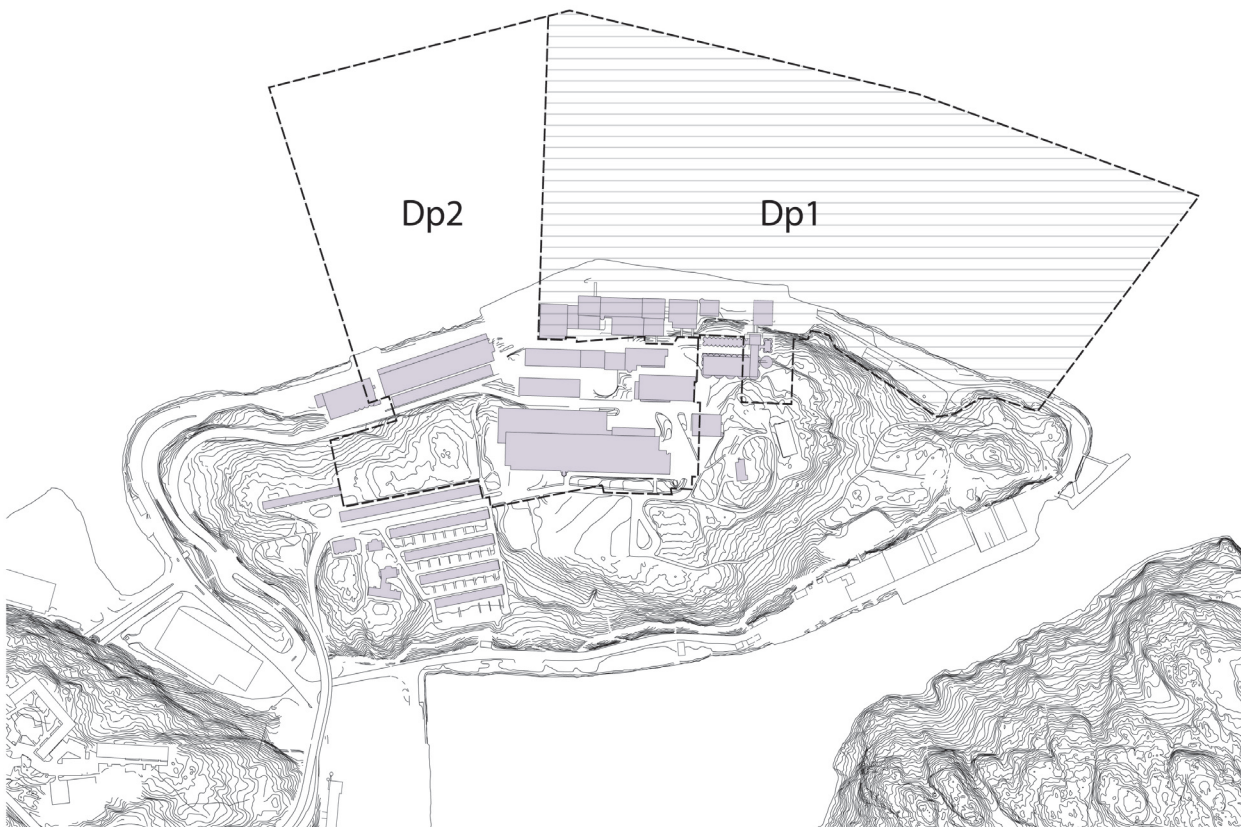
Det centrala industriområdet är utformat efter en plan om fyra parallella öst-västliga block med trappade husvolym. Bebyggelsen domineras av stora och enkla volymer, i huvudsak i tegel. Byggnaderna är på sina håll förbundna med varandra med plåtinklädda gångar, hängande i luften.

Området har en övre och en nedre nivå med en höjdskillnad på upp till 30 meter. På den nedre nivån invid kajen ligger den äldre industrianläggningen, vars artikulerade tegelfasader står i kontrast till funkisfasaderna på den övre nivån.

Det finns två kommunikationsstråk till området. Ett nedre leder till kajnivån och ett övre leder upp på Tre Kronors väg förbi de stora industribyggnaderna upp till platån och bostadsområdet.

Det är en tät industrimiljö som samtidigt bjuder på en variation av vyer i form av öppningar, genomblickar och rum. Gatunätets huvudriktning erbjuder utblickar mot Stockholms karaktärsbyggnader. Tvärs "långgatorna" får man andra utblickar - längre över landskapet och kortare genom gränderna mot vattnet.

Detta gestaltungsprogram tillhör Detaljplan för del av Kvarnholmen, Etapp 2 – Centrala Kvarnområdet, som omfattar större delen av den centrala bebyggelsen kring Tre Kronors väg.



Karta över Kvarnholmen idag med planområdet markerat.

KULTURHISTORISKT VÄRDE

DOKUMENTVÄRDE
UPPLELSEVÄRDE

Kulturhistoriskt värde

Inför programarbetet lät KF Fastigheter ta fram en antikvarisk förundersökning för öns kulturhistoriskt intressanta bebyggelse. Nedan sammanfattas det kulturhistoriska värdet inom detaljplaneområde 2.

Dokumentvärde

Detaljplan 2 omfattar den del av kvarnområdet som ligger i och ovanför förkastningsbranten d.v.s. endast byggnader som uppförts under den tid Kooperativa förbundet drev industrin. Qvarnaktiebolaget Tre kronors anläggning köptes på 1920-talet av KF. 1924 fick KF:s arkitektkontor under Eskil Sundahls ledning i uppdrag att utarbeta en utbyggnadsplan. 1927 -28 uppfördes Havrekvarnen (17). Byggnaden hör till de tidigaste funktionalistiska byggnaderna och kom därmed att bidra till dess genombrott i Sverige. Den arkitektoniska omorienteringen blev särskilt tydlig på Kvarnholmen genom att KF:s direktör Albin Johansson samarbetade med KF:s unga progressiva arkitektkontor. Från 1920-talets mitt till 1970-talet blev verksamheten bredare och förutom kvarnar fanns här även industriellt bageri och makaronifabrik. Det värde som miljön rymmer gör Kvarnholmen till en milstolpe i svensk *byggnadshistoria*.

Kvarnholmen intar en central position i den svenska arkitekturhistorien som en av de mest betydelsefulla exponenterna för det funktionalistiska genombrottet i allmänhet och för KF:s sakliga industribyggande i synnerhet. Inom detaljplaneområde 2 återfinns flera av KF:s tidiga byggnader vilka utgör exponenter för denna pionjärtid. Detta utgör grunden för områdets *arkitekturhistoriska värde*. Det arkitekturhistoriska värdet i kvarnområdet ligger i den sammanhållna helheten: att byggnadsvolymer från olika tider balanseras mot varandra, mot terrängen och vattenrummet och gör det till en varierad miljö med unika kvaliteter. Samtidigt är området sammansatt med avseende på funktioner, utformning och tillkomsttid. Ny maskinell teknik har kontinuerligt gett upphov till allt från justeringar till mer genomgripande ändringar av industribebyggelsen. Det finns anledning att lyfta fram ett antal byggnader med särskilt högt arkitekturhistoriskt värde: Havrekvarnen (17), Makaronifabriken (16) och Munspelet (27). Utan dessa byggnader skulle området inte ha ett kulturhistoriskt värde av internationell räckvidd.

Kvarnholmen är med sina f.d. industrier, bostäder, service och sin disponentvilla ett samhällshistoriskt koncentrat av vad man inom Kooperationen och i det socialdemokratiskt styrda Sverige i stort strävade efter. Här är mönstersamhället genomfört i form av ett rationellt, sakligt men på samma gång ljusst, hygieniskt och humanistiskt brukssamhälle. I detta tidigt realiserade folkhem kunde framtiden anas samtidigt som verksamheten var fast förankrad i en ärvd patriarkal industriell struktur. Detta utgör områdets *samhälls- och socialhistoriska värde*.


Ändamålsenlighet och modernitet var viktiga styrande begrepp för KF:s arkitektkontors arkitektur. För att uppnå detta användes ofta den nyaste byggnadstekniken och de nyaste, gärna industriellt producerade, materialen. I detta fall var emellertid ändamålsenligheten och det faktum att KF byggde för egen förvaltning så starkt styrande faktorer att det inte var fråga om att använda alltför obeprövade lösningar eller material. Havrekvarnens stomme är av formgjuten betong där pelare i fasad klätts och utfackningar fyllts med det nya byggnadsmaterialet gasbetong. Inklädnaden har gjorts på utsidan för att undvika kondens på bjälklagen närmast yttervägg. I arkitekten Arthur von Schmalensees presentationsartikel i Byggmästaren 1928 framskyftar hur han av arkitektoniska skäl hade föredragit en invändig beklädnad men att det estetiska offrats till förmån för det byggnadstekniskt mer lämpliga. Flera av de byggnader som uppfördes under de följande åren gavs ett gemensamt tema genom att dessas betongstommar bekläddes med helsingborgstegel d.v.s. ett traditionellt fasadmaterial. Vid 1960-talets början uppfördes kvarnens nya huvudkontor med byggnadskroppar stående på pelare (pilotis) av armerad betong, fasadpartier helt i glas och flexibelt väggsystem för cellkontor. Dualismen mellan att använda beprövade material och metoder och viljan till att vara samtida är utmärkande för Kvarnholmen och bär därmed det *byggnadsteknikhistoriska värdet*.

Det rationella fabriksbyggandet var, med amerikanska tayloristiska förebilder, sedan 1910-talet väl etablerat i Sverige. Områdets *teknikhistoriska värde* ligger i att KF representerar en ny fas i denna tradi-

tion. Funktionalismens arkitekter ville på ett än tydligare sätt integrera produktionen med arkitekturen dels genom att sätta sig in i processerna, dels genom att låta funktioner, människor och utrustning synas och ta sig uttryck i den fysiska formen. Denna vilja tog sig tydliga uttryck i Makaronifabriken (16) och Havrekvarnen (17). Av dessa har i dag Havrekvarnen en, till stora delar, bevarad maskinell utrustning.

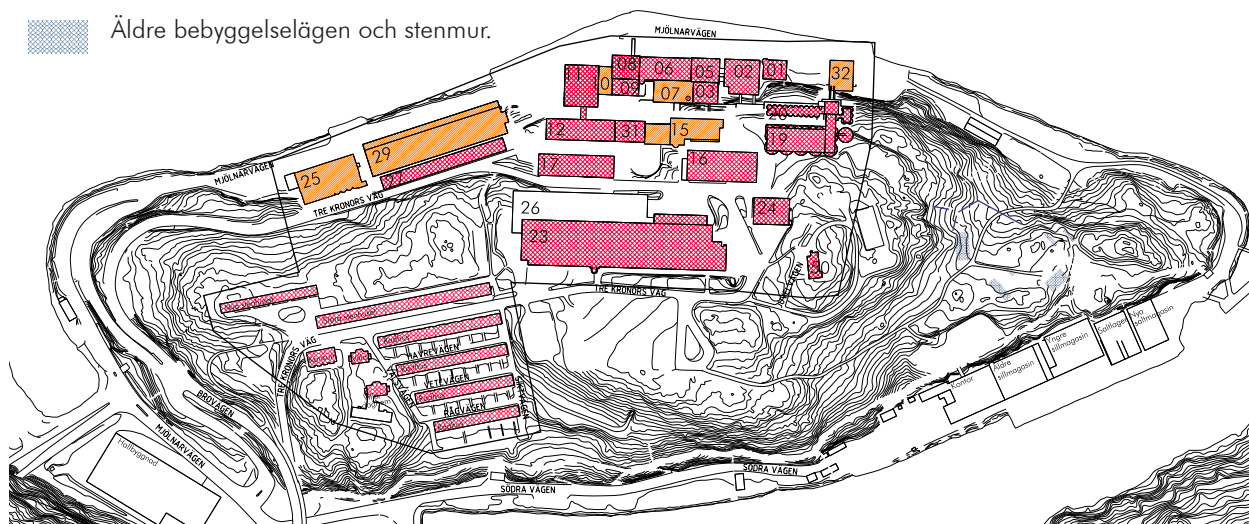
Bebyggelsemiljöns grundstruktur är till våra dagar väl bevarad d.v.s. den representerar en hög grad av *autenticitet*. Ändringar har företagits men de har inte rubbat den starka helheten. Generellt sett har byggnadernas exteriörer bevarats. Ändringar har gjorts men ingen byggnad har i grunden förvanskats. Invändigt har däremot flera byggnader byggts om. Den största skillnaden är i allmänhet att den maskinella utrustningen avlägsnats men att interiörerna i övrigt finns kvar eller kan återskapas.

Ur regionalt perspektiv intar den sedan 1990-talets början nedlagda livsmedelsindustrin en särställning. Ett viktigt skäl är att det av denna, i Stockholmsregionen tidigare så välrepresenterade, näringsgren inte återstår många anläggningar som är i drift eller som återbrukats. De f.d. industribyggnaderna på Kvarnholmen bär ett *representativt värde* då de idag är sällsynta byggnader från en i regionen borttynad näringsgren. Kvarnholmen tillsammans med Gasverket i Hjorthagen är de enda ännu välbevarade f.d. industriområdena i centrala Stockholms närhet. Av de många anläggningar som KF drev runt om i landet är Kvarnholmen det område som bevarats mest intakt. I området finns även flera exempel på tidig svensk funktionalism med Kooperationen både som beställare och arkitekt gör området internationellt intressant.

 Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde och/eller är särskilt viktig ur stadsbildssynpunkt.

 Som en del av helheten bidrar byggnaden till kunskapen om områdets kulturhistoriska värde.

 Äldre bebyggelselägen och stenmur.



01 Kontors- och bostadshus
02 Silo 3
03 Korngrynskvarn
05 Silo- och rensverksbyggnad
06 Kvarn
07 Värmecentral
08 Magasin 1
09 Magasin 2
10 Mjölpackning
11 Magasin 3
12 Magasin 4
15 Nya kvarnen

16 Makaronifabrik
17 Havregrynskvarn
19 Spannmålssilo 4
20 Spannmålssilo 5
23 Spisbrödsfabrik
24 Verkstad
25 Foderfabrik
26 Höglagret
27 Nya kontoret
29 Magasin 5
32 Spannmålmottagning

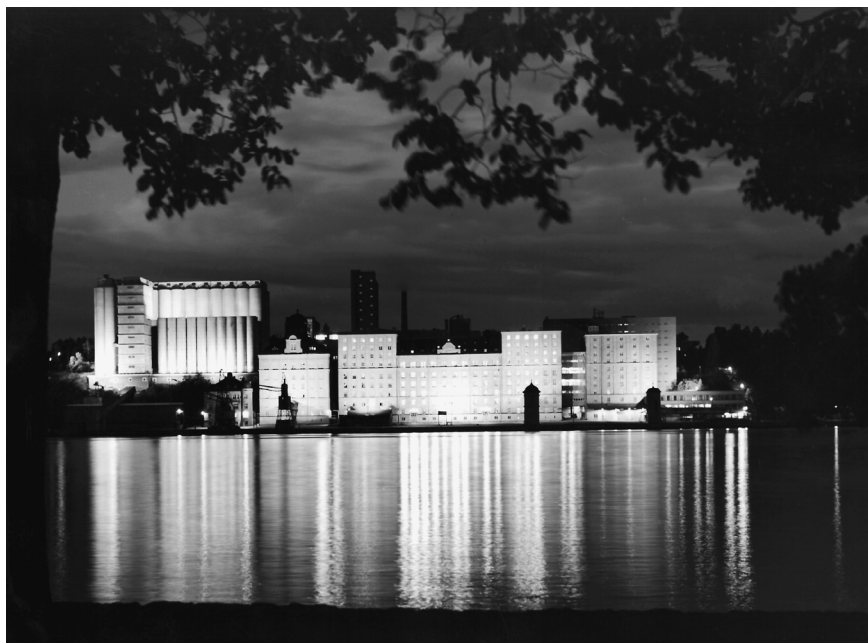
Upplevelsevärde

Bebyggelsen på Kvarnholmen är även ur arkitektonisk synvinkel sammansatt av olika delar. Organisationen i plan kan förefalla strikt: utbyggnaden följer givna linjer med utgångspunkt från den gamla kvarnens riktning och läge vid Saltsjön. Den dramatiska topografin och det faktum att enskildheterna är påtagligt individualistiskt formade ger området en variation som bidrar till dess särart. De byggnader som uppfördes i KF:s regi har en personlig gestaltning som sammanhänger bl.a. med olika arkitekters temperament som här kom till uttryck. Dessutom var den ena uppgiften inte den andra lik. Gemensamt var dock det stränga kravet på ändamålsenlighet, vilket intimt hänger samman med KF:s anda som handlade om hushållning och kvalitet. Funktionalistisk form med enkla medel bär områdets *arkitektoniska värde*.

Kvarnholmens höga höjd som en del av förkastningen, dess skärgårdskaraktär med trädbevuxna klippor samt dess ojämförliga läge vid Stockholms inlopp och i söder omfluten av Svindersvikens vatten ger mycket goda grundförutsättningar. Trots att holmen bebyggts med industri och bostäder har kvaliteterna tagits väl tillvara och bebyggelsen har karaktären av landmärke i staden och fungerade som en symbol för KF då anläggningen var i drift. Kontrasten mellan den kärva industrimiljön, skärgårdslandskapet och de vida utblickarna över vattenytorna representerar starkt miljöskapande värden. I förhållande till det större stadslandskapet och grannkommunerna har Saltsjösidan i norr störst betydelse. Här råder ännu de gamla kvarnbyggnaderna. Ur det lokala perspektivet på ön, längs Tre kronors väg, fungerar bebyggelsen miljöskapande.

Ett 100-årigt kontinuitetsvärde har brutits genom att produktionen lagts ned. Genom sin roll som ägare och utvecklare av området finns dock kopplingen till KF ännu kvar. I egenskap av ett sammanhållet industrikomplex för livsmedelsproduktion har Kvarnholmen fungerat som en stark symbol för den kooperativa rörelsen och i överförd bemärkelse som symbol för folkhemmet.

Specifikt för industrimiljöer är att helheten är viktigare än delen och att det historiska skeendet är viktigare än en enskild epok. Kvarnholmens industrimiljö har sitt värde i att delarna ingår i ett produktionstekniskt samband och att miljön beskriver en process. Det pedagogiska värdet på Kvarnholmen är starkt genom att vi ännu kan läsa industri- och samhällshistoria i landskap och bebyggelse. Såväl den tidiga industrialismen som dess modernistiska vidareutveckling blir här tydlig. Processen är möjlig att följa - lossning från fartyg/lastbil uppfordring för förvaring i silo, torkning, rensning, siktning, malning, vägning, tappning på säck, lastning på fartyg/lastbil alternativt för vidarebefordran inom området som råvara för bröd eller makaroner.



Kvarnholmen sett från Djurgården 1945.

STADSBILDSANALYS

Stadsbildsanalys

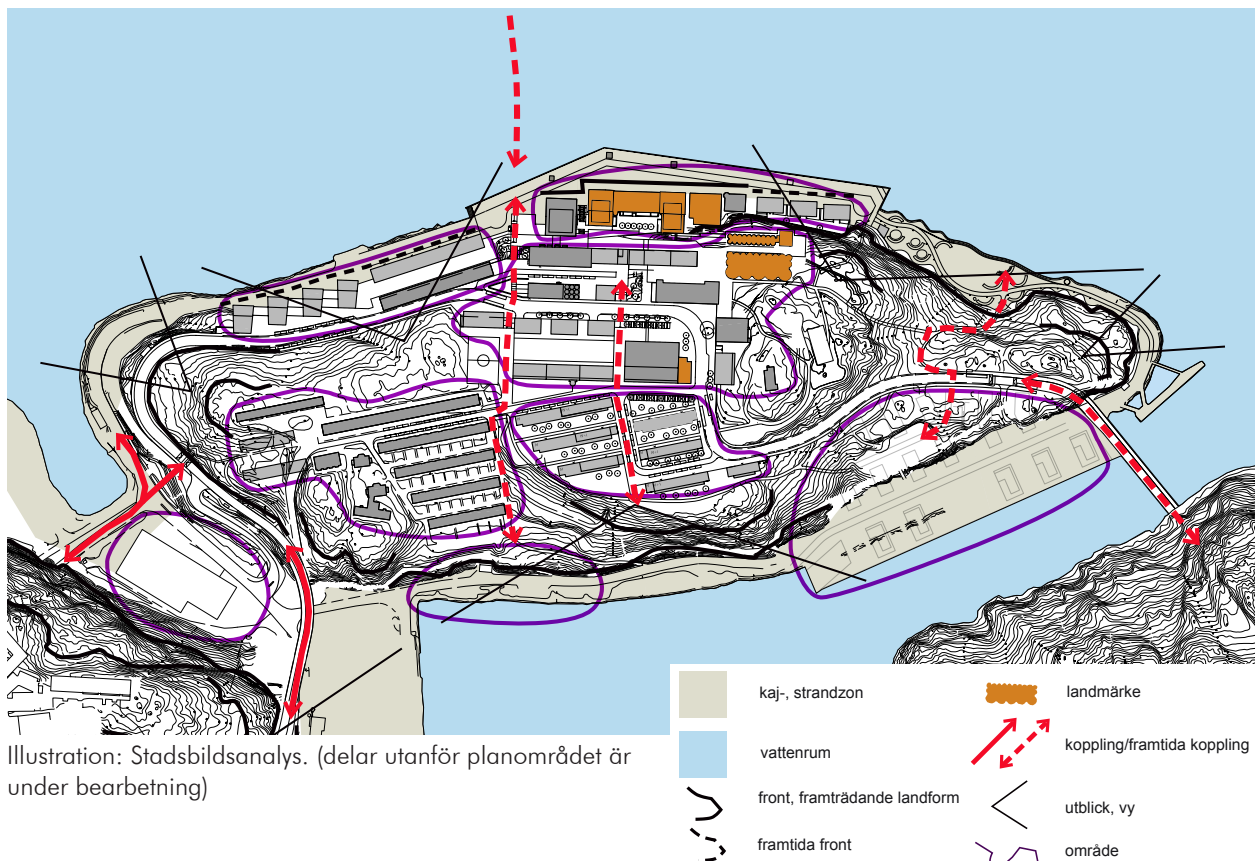
Kvarnholmen är starkt präglad av det dramatiska naturlandskapet med sin förkastningsbrant. Berget, vattnet och den karaktärsfulla skärgårdsvegetationen är tillsammans med holmens kraftfulla industribebyggelse de grundläggande stadsbildselementen. Dessa bildar tillsammans en variationsrik och särpräglad helhet, som påverkar stora delar av Stockholms inlopp och som även kan upplevas från norra Sicklaön.

Kvarnholmens norra och södra sida har helt skilda karaktärer. Den norra sidan är storskalig, karg och starkt påverkad av den tunga industribebyggelsen. Utblickarna är långa, vattenrummet stort och präglat av den omfattande båttrafiken. Den södra sidan vetter mot ett mycket trängre vattenrum - Svindersviken. Här finns ett fåtal större byggnader, atmosfären är ljusare och varmare. Utblickarna är mestadels kortare och från Sillkajen tornar Ryssbergen upp som en brant grön vägg i söder.

I Kvarnholmens varierande topografi finns flera punkter med magnifik utsikt mot i stort sett alla väderstreck. Här öppnar sig vyer med långa siktlinjer utmed framförallt Stockholms inlopp och mot Djurgården.

Kvarnholmen nås idag endast från två förbindelser över Hästholmssundet. Via dessa har Kvarnholmen förbindelse med Finnboda, Henriksdal, Danvikstull osv. I planeringen ingår en ny högbro från Kvarnholmens östra del över Svindersviken med förbindelse mot centrala Nacka, liksom en tilläggningsplats för kollektiv båttrafik vid norra kajen.

Bebyggelsen på Kvarnholmen är idag tydligt indelad i områden. Kvarnområdet är den centrala bebyggelsen på öns högpunkt. Inom denna, men ändå åtskild genom nivåskillnad och avsaknad av förbindelser i markplan, ligger bebyggelsen längs kajen. Ytterligare ett avläsbart område är bostadsbebyggelsen på höjden. Även Sillkajen är ett avgränsat område även om det mesta av bebyggelsen där avlägsnats.



Stadsbildsanalys inom planområdet

Planområdet sträcker sig från kajen i norr upp till platån mitt på ön. Kvarnholmens framträdande landform med den tydligt markerade bergssidan delar planområdet i två huvudsakliga nivåer. Bebyggelsen inom planområdet har en linjerad, enhetlig riktning med öst-västlig placering. Bebyggelsen bildar tre tydliga linjer med en i planen adderad fjärde längs Tre Kronors väg. Bebyggelsen längs Tre Kronors väg och gränderna bildar ett tydligt område som skiljer sig nivåmässigt från den norra kajbebyggelsen, och arkitektoniskt och innehållsmässigt från den södra bostadsbebyggelsen.

Bebyggelsens långa linjer ger siktlinjer i öst-västlig riktning. Åt väster kan innerstaden ses och åt öster öppnar sig skärgården. Öppningar i byggnadslinjerna ger möjligheter till passager och korta utblickar på tvären i strukturen. Bagerisilon inom planområdet är ett av Kvarnholmens höga landmärken, väl synligt och identifierbart från Stockholms innerstad och inlopp. För att öka orienterbarheten på ön accentueras vissa karakteristiska byggnader som fungerar som lokala landmärken inom planområdet. Befintliga hus som Munspelet (hus 27) och Havrekvarnen (hus 17) lyfts fram samtidigt som nybyggnader med särprägel, hissen och hus 61, placeras för att understryka det viktiga tillkommande trappstråket.

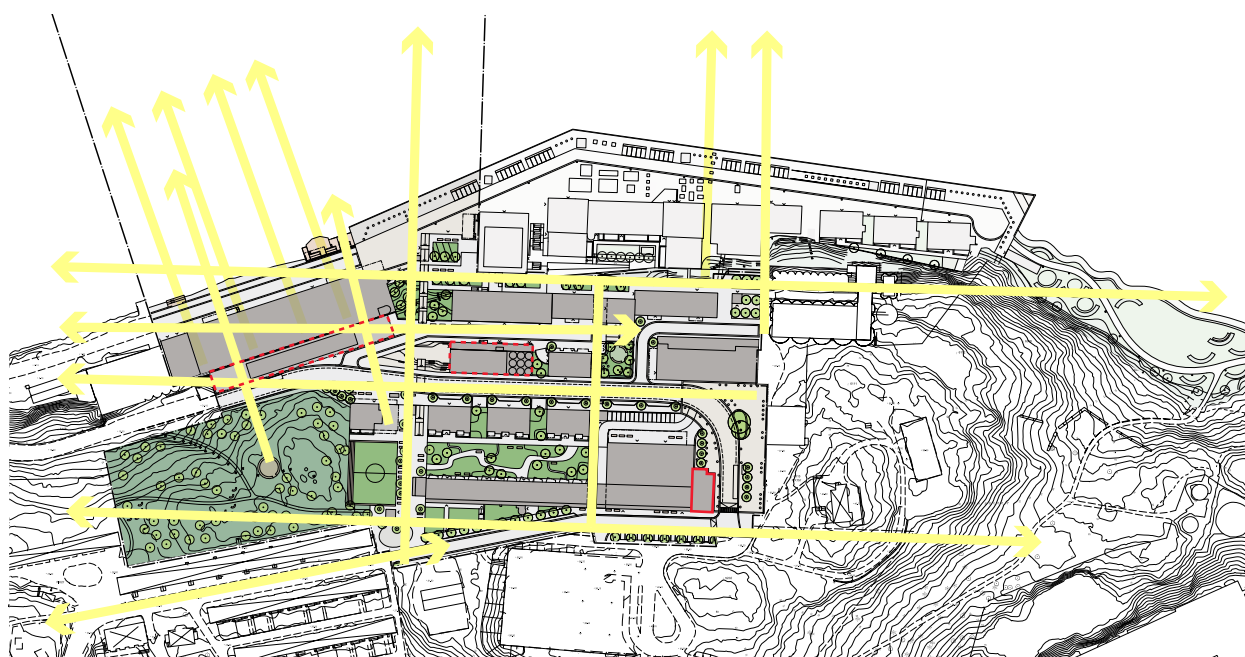


Illustration: Siktlinjer öppnas upp genom att sentida tillägg tas bort. Lokala landmärken (streckad röd linje) tillsammans med landmärken på distans (heldragen röd linje) förbättrar orienterbarheten på Kvarnholmen.



Illustration: Vy från Djurgården, avser etapp 1 och 2.

Tre Kronors väg passerar planområdet som öns centrala stråk och kommunikationsåder. Planområdet saknar idag tydligt definierade offentliga platser med mötesfunktioner. Kvarnholmen behöver även kompletteras med kommunikationsstråk tvärs över ön. Den viktigaste nya förbindelsen blir det planerade trappstråket med vertikal förbindelse öster om Munspelet som binder samman kajnivån med det centrala kvarnområdet och platån söder om Bageriet. Även de med Tre Kronors väg parallella gränderna förtydligas som stråk genom att tillägg som försvårat eller i vissa fall omöjliggjort passage tas bort. Genom att stråken binds samman med varandra skapas förutsättningar för trygga, tillgängliga och attraktiva miljöer.

I korsningspunkterna mellan stråken tillskapas nya offentliga platser. Vid Bageriet återfinns Kvarnholmstorget som blir Kvarnholmens nya centrala plats. De idag tydliga fronterna mellan naturmark och bebyggelsen bibehålls och förstärks.

Det överordnade syftet med att tillskapa nya stråk och platser är att knyta ihop de olika områdena som idag upplevs som skilda från varandra till förmån för en sammanhängande stadsväv. Genom att flera olika landmärken, stråk och platser anordnas skapas en hierarki i stadsrummet som gör att flera olika rum, från offentligt till privat, kan rymmas på Kvarnholmen.

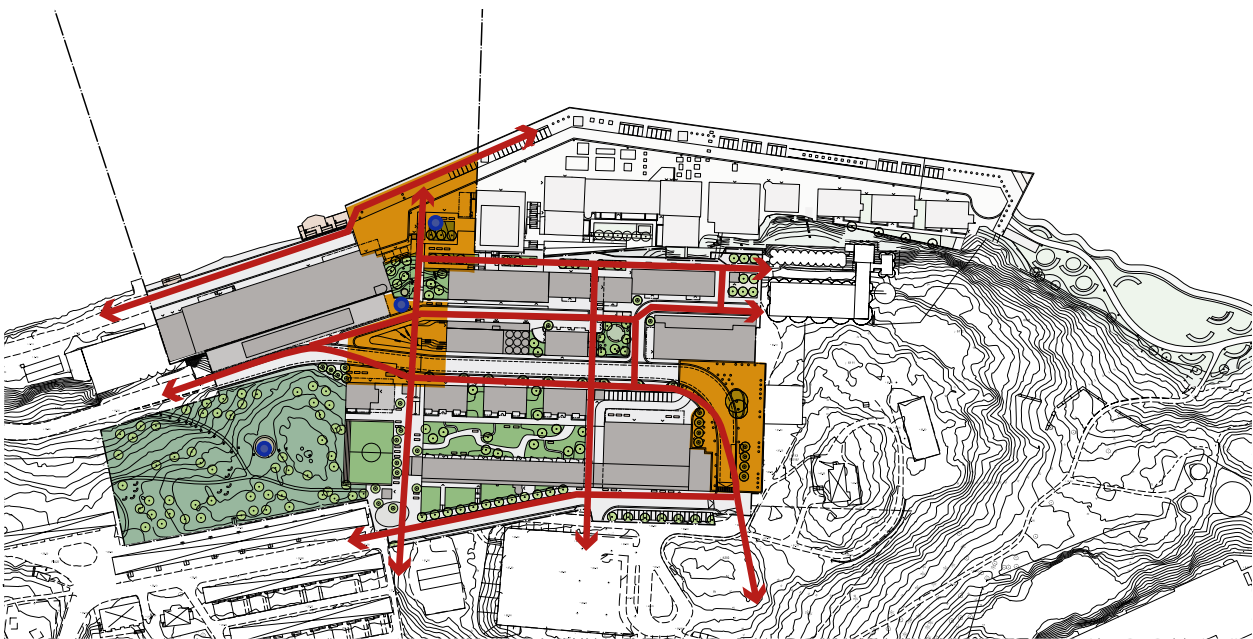


Illustration: Viktiga stråk (röda pilar), offentliga platser (orange) och utsiktspunkter (blå) inom planområdet. Analys utanför planområdet ej redovisad.

ÖVERGRIPANDE PLAN- OCH GESTALTNINGSIDÉ

BAKGRUND	5
PLATSENS HISTORIA	7
KULTURHISTORISKT VÄRDE	11
Dokumentvärde	12
Upplevelsevärde	14
STADSBILDSANALYS	15
ÖVERGRIPANDE PLAN- OCH GESTALTNINGSIDÉ	19
BYGGNADSUTFORMNING	
Hus 12 - Magasin IV	26
Hus 17 - Havrekvarnen	30
Hus 23 - Bageriet	34
Hus 27 - Munspelet	40
Hus 29 - Magasin V	44
Hus 15 & 31	46
Hus 60	48
Hus 61	50
Hus 62-64	52
Hus 70	54
Hus 16 - Makaronifabriken	56
GATOR / GRÄNDER	
Tre Kronors väg	60
Thunströms väg	65
Mjölnavägen	69
Havregränd	72
Makaronigränd	74
PLATSER / PARKER	
Kvarnholmsbryggan	78
Hamnplan	80
Kajtrappan och hissen	82
Havrekvarnstorget	84
Kvarnholmstorget	86
Bagerigården	88
Siloplatsen	91
Makaroniparken	92
Magasinsgången	94
Naturmark	95
BELYSNINGSPROGRAM	98
SKYLTPROGRAM	102
KONST	104

Övergripande plan- och gestaltningsidé

Kvarnholmen är en unik plats med unika möjligheter att utvecklas till en attraktiv stadsdel. Den tidigare industrimiljön har stora värden ur kulturhistoriskt och arkitektoniskt perspektiv, som starkt präglar miljön. Den dramatiska topografin, närliggande naturmarken och utsikten mot både Stockholms innerstad och skärgård är utmärkande förutsättningar för en intressant plats.

Den övergripande planidén för Kvarnområdet utvecklar den planstruktur som etablerades under KFs utbyggnad av området. De fyra parallella öst-västliga blocken är fortsatt tydliga med sina karaktäristiska långa utblickar in mot Stockholm och ut mot skärgården. I bebyggelsens långa linjer finns glipor och gränder som utvecklas till passager och utblickar på tvären i strukturen. Det ger en miljö som är varierad, spännande och med en höjdskala och täthet som är unik.



Illustration: Illustrationsplan etapp 2.

Genom att skapa nya stråk och platser knyts de delar av Kvarnholmen som idag upplevs som skilda från varandra ihop till en sammanhängande stadsväv. En hierarki i stadsrummet skapas som rymmer flera olika rum, från offentliga till privata. Inom planområdet skapas tre nya platser, Kvarnholmstorget, Havrekvarnstorget och Hamnplan. Torgen blir några av de nya mötesplatser Kvarnholmen behöver. Utöver torgen adderas ett flertal mindre parker och gröna rum, till den idag i stort sett helt hårdgjorda miljön. Parkerna är viktiga för närrekreation och lek och sammanbinds via stråken med de naturområden som redan finns på ön.

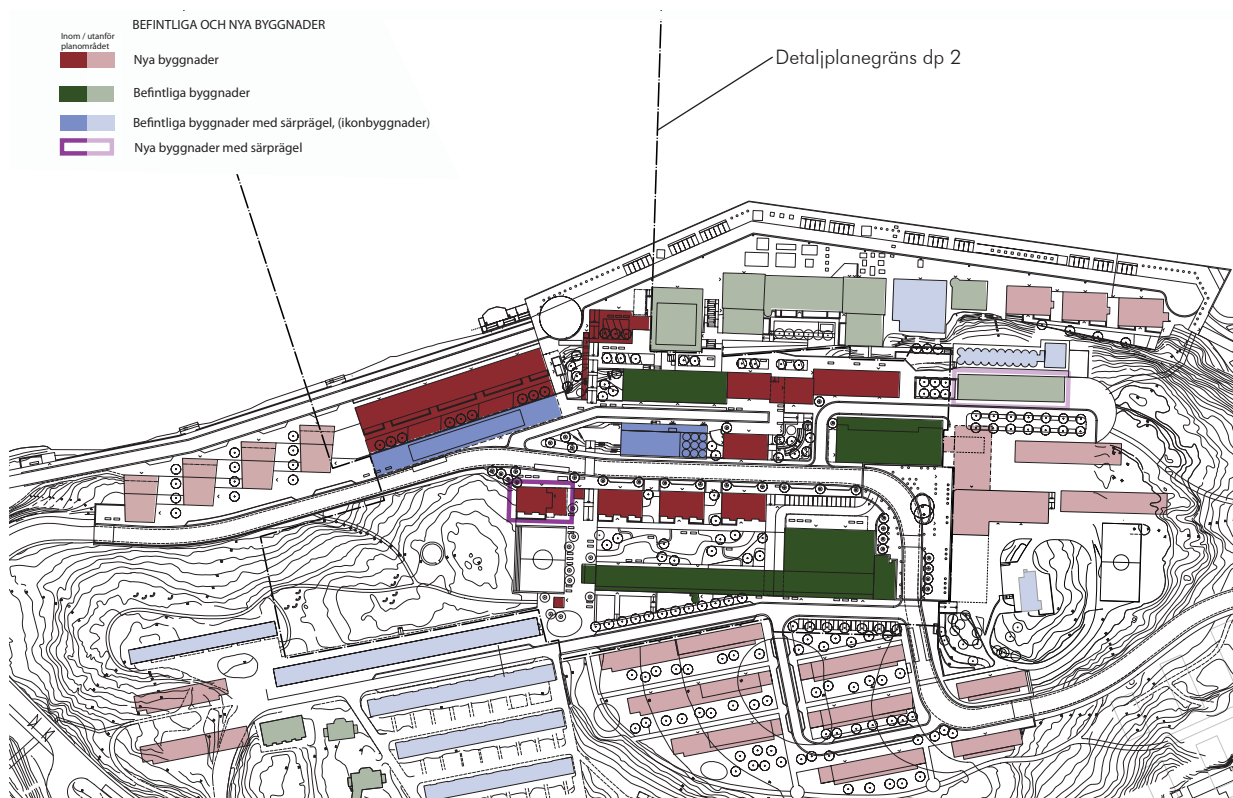


Stråken behöver bli fler och inte minst kompletteras med kommunikationsstråk tvärs över ön och de topografiska begränsningarna. Kajens nivå ska förbindas med Kvarnområdets mellan- och övre nivåer via flera trapp- eller rampsystem. Dessa nya kommunikationer är av yttersta vikt för att skapa, rörelsemönster och attraktivitet för etableringar av verksamheter. Inom planområdet ligger det centrala och viktigaste trappsystemet som även har en vertikal förbindelse med hiss. Hissen förbinder flera av de viktiga nivåerna så att tillgängligheten säkerställs.

En stor del av befintlig bebyggelse kommer att restaureras och ges ett nytt innehåll. Ombyggnad och förändring ska ske med hänsyn till det kulturhistoriska värdet och det riksintresse miljön i sin helhet utgör. Inom planområdet finns två byggnader som till karaktär och historiskt sammanhang utmärker sig extra; Munspelet (hus 27) och Havrekvarnen (hus 17). Dessa byggnaders fasader ska vid en ombyggnad återgå till ursprungligt utseende och åter få träda fram bland Kvarnholmens byggnader, som märkesbyggnader och symboler för olika tidsepoker i utbyggnaden. De båda byggnaderna har också hög arkitektonisk kvalitet och stort kulturhistoriskt värde samtidigt som de har en framträdande position i den nya stadsplanen.

Ny bebyggelse fogas in i den befintliga planstrukturen och placeras inom de öst-västliga bebyggelselinjerna. Inom det aktuella planområdet innebär det ny bebyggelse som ersätter hus 15, 31 och 26 samt kompletteringar av bebyggelsen längs Tre Kronors väg. Delar av Bageriet (hus 23) rivs och ersätts av ny bebyggelse och en stor central gård/park. Den bebyggelse som ersätter hus 15 och 31 ska på ett självklart sätt inordna sig i bebyggelselinjen med Magasin IV (hus 12) och utföras volymmässigt lika de byggnadskroppar den ersätter, så att siluettverkan mot farleden bibehålls. Magasin V (hus 29) längs Mjölnavägen, ersätts med en sammanhängande byggnadsvolym med planerad användning som mediahall. Byggnaden får sammankopplas med Munspelets souterrängvåning men ska i höjd underordna sig Munspelets bågformade grundfundament.

Den nya bebyggelsen längs Tre Kronors väg har stor betydelse för stadsmiljön längs Kvarnholmens centrala gata. Samtliga dessa byggnader kommer att ha lokaler i gatuplan och entréer mot Tre



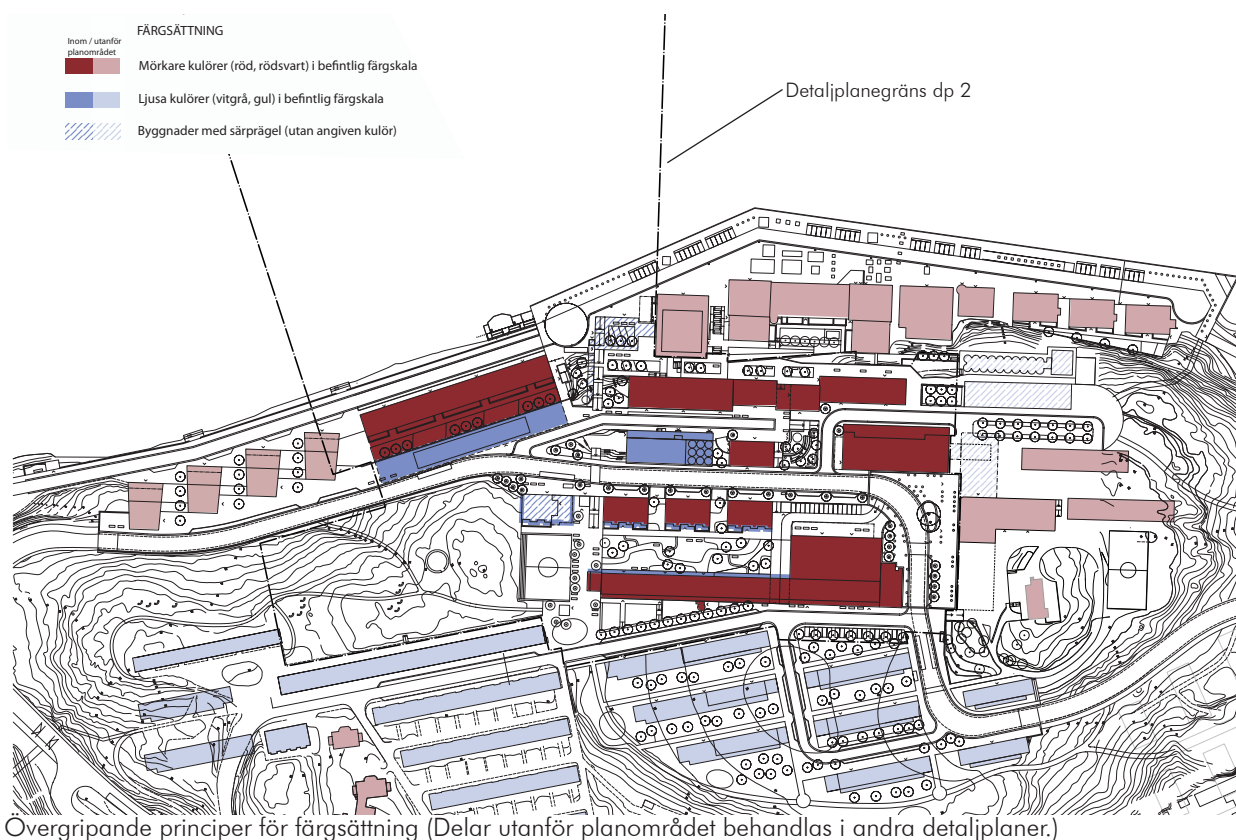
Övergripande förhållningssätt till nya och befintliga byggnader. (Delar utanför planområdet behandlas i andra detaljplaner.)

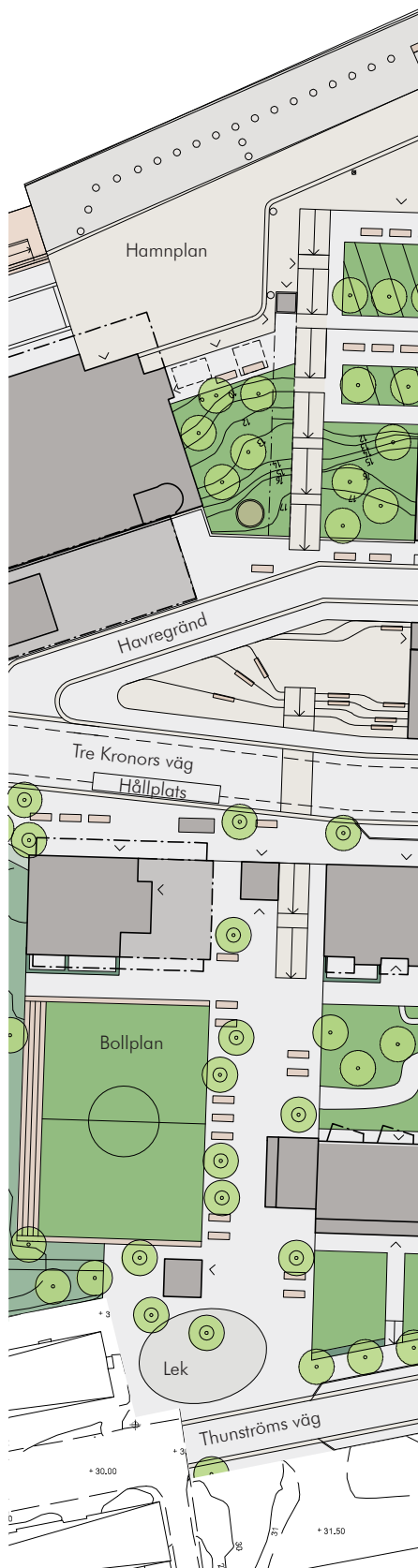
Kronors väg. Fasaderna är släta och utan utskjutande balkonger, burspråk eller tak mot gatan, för att ej konkurrera med befintliga byggnader som karaktäriseras av släta fasader utan markerade tak. Mot gården kan de nya husen ges en friare och mer varierad gestaltning. Det västra huset i raden längs Tre Kronors väg (hus 61) bildar fond mot Havrekvarnstorget och är exponerat mot vattnet. Huset tillåts urskilja sig och utformas mer fristående i samspel med Havrekvarnen och Munspelet som har en särställning i strukturen.

Den övergripande färgskalan på Kvarnholmen präglas av de många tegelbyggnadernas samstämda nyanser. Från teglets färgskala urskiljer sig Munspelet och Havrekvarnen som ljusa närmast vita byggnader. En överordnad tanke är att dessa byggnader även fortsättningsvis ska få framträda som ljusa i sina ursprungliga kulörer och att de tillkommande byggnaderna inordnar sig längs Tre Kronors väg i harmoni med teglets kulörer. Det nya huset vid Havrekvarnstorget kan dock utmärka sig bland tillkommande byggnader och utföras ljusst liksom de angränsande Havrekvarnen och Munspelet.

Tre Kronors väg, liksom övriga mindre gränder, kommer att rustas upp och gestaltas enhetligt. Materialval och utförande präglas av en enkelhet med ett fåtal material med en prägel som knyter an till den befintliga industriella karaktären som domineras av de asfalterade ytorna med inslag av gatsten. Gatorna asfalteras och avgränsas med bred kantsten i granit. Torg och platser beläggs med smågatsten eller platsgjutet betong.

Flera, för Kvarnholmen i sin helhet, viktiga nya offentliga platser återfinns inom planområdet. Det centrala nord-sydliga trappstråket med den raka trappan med utsikt mot Djurgården är ett viktigt inslag som förbinder kajen och Hamnplan med den övre nivån. Stråkets gestaltning bygger på en lång rak trappa med vilplan som ansluter till angränsande terrassnivåer och gränder. Även Havrekvarnstorget, Tre Kronors väg och bollplanen vid Bageriet förbinds med varandra via stråket. Vid Bageriet (hus 23) och Makaronifabriken (hus 16), nära Tre Kronors vägs högsta punkt, skapas en central plats, Kvarnholmstorget, mot vilken service med bl a livsmedelsbutik och skola kommer att vända sig.





Hamnplan, där Kvarnholmens centrala trappstråk och hiss landar är vänd mot väster och solbelyst under eftermiddag och kväll. Placeringen längs kajstråket och vid hållplatsläget för båttrafik gör platsen central och lämplig för uteservering.

Kvarnholmen erbjuder sammanhängande naturmarkspartier med fantastisk utsikt och attraktiva rekreativsmöjligheter, men inom de bebyggda delarna är dock miljön i hög grad hårdgjord och friytorna begränsade. Inom dessa delar är avsikten att anlägga mindre gårdsmiljöer för de närboendes användning. Mellan Bageriet och de nya husen längs Tre Kronors väg etableras en större gård med offentlig karaktär, Bagerigården. Gården har koppling både till det centrala torget, Kvarnholmstorget, det stora trappstråket, bollplan, lekplats och angränsande naturmark. Mellan huskropparna anläggs små halvprivata parker som fungerar som gårdar för de boende. Den mest privata typen av friytor är de takterrasser som föreslås på vissa av husen.

Genom att skapa ett system av platser och stråk med olika grad av offentlig karaktär ges förutsättningar för olika typer av stadsliv vid olika tillfällen.

När nu Kvarnholmens utveckling går in i en ny fas är det viktigt, att liksom KF på 1920-talet, ta fasta på och utveckla befintlig struktur vidare. Det övergripande gestaltningsmässiga värdet kommer även fortsättningsvis ligga i helheten: byggnadsvolymer och förändringar från olika tider balanseras mot varandra, mot terrängen och vattenrummet vilket gör Kvarnholmen till en unik stadsmiljö att leva och vistas i.

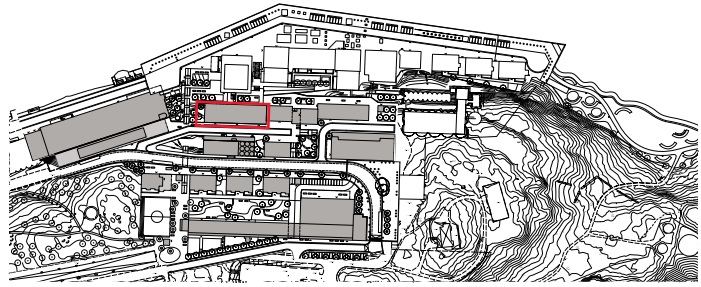
0 10 20 m

Illustration: Det centrala nord-sydliga trappstråket förbinder Kvarnholmens olika nivåer.

BYGGNADSUTFORMNING

BAKGRUND	5
PLATSENS HISTORIA	7
KULTURHISTORISKT VÄRDE	11
Dokumentvärde	12
Upplevelsevärde	14
STADSBILDSANALYS	15
ÖVERGRIPANDE PLAN- OCH GESTALTNINGSIDÉ	19
BYGGNADSUTFORMNING	
Hus 12 - Magasin IV	26
Hus 17 - Havrekvarnen	30
Hus 23 - Bageriet	34
Hus 27 - Munspelet	40
Hus 29 - Magasin V	44
Hus 15 & 31	46
Hus 60	48
Hus 61	50
Hus 62-64	52
Hus 70	54
Hus 16 - Makaronifabriken	56
GATOR / GRÄNDER	
Tre Kronors väg	60
Thunströms väg	65
Mjölnavägen	69
Havregränd	72
Makaronigränd	74
PLATSER / PARKER	
Kvarnholmsbryggan	78
Hamnplan	80
Kajtrappan och hissen	82
Havrekvarnstorget	84
Kvarnholmstorget	86
Bagerigården	88
Siloplatsen	91
Makaroniparken	92
Magasinsgången	94
Naturmark	95
BELYSNINGSPROGRAM	98
SKYLTPROGRAM	102
KONST	104

HUS 12 - MAGASIN IV



Förutsättning

Hus 12 avslutar Kvarnområdets andra bebyggelselinje åt väster och fungerar genom sitt läge, sin enkla, kraftfulla volym och materialverkan starkt miljöskapande. Byggnaden är uppförd i souterräng, längs förkastningsbrantens utsträckning. Byggnaden är en "hörnsten" som ger stadga i kvarnområdets bebyggelsestruktur.

Interiören har ett på samma gång kärvt och vårdat uttryck. Orsaken står att söka dels i byggnadens konstruktion, dels i magasinfunktionens rationella och ekonomiska planlösning.

Planbestämmelser

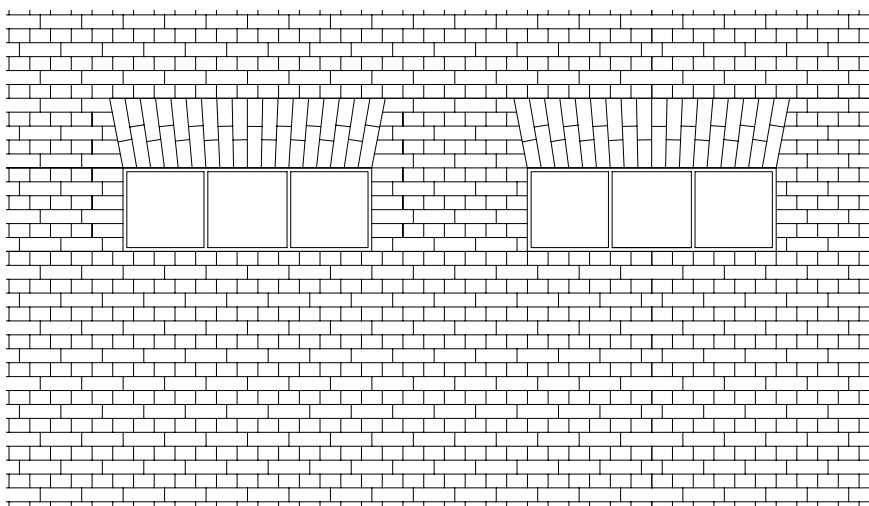
Detaljplanen anger att byggnaden får användas till bostäder och centrumverksamhet som t.ex. butiker, service, kontor, bibliotek, teater, kyrka, föreningslokaler, restaurang, hotell, vårdlokaler och utbildningslokaler. Markplan mot allmän plats får inte inredas till bostad. Takterrass får anordnas och trapphus får skjuta upp över högsta totalhöjd. Byggnaden får inte rivas. Byggnadens yttre ska bevaras alternativt ändras i enlighet med gestaltungsprogrammet. Detaljplanen anger att hela området är en kulturhistoriskt värdefull miljö och att åtgärder som kan förvanska denna miljö får inte vidtagas.



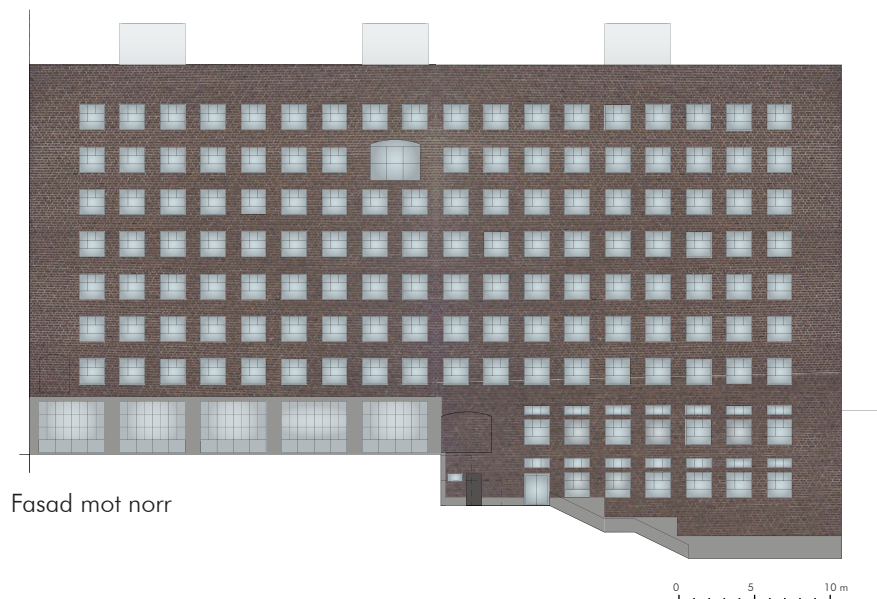
Vy mot öster. Befintligt utseende.



Vy mot söder. Befintligt utseende.



Befintligt utseende: fasaddetalj



Utformning

Entréer

Nya entréer och fönsterpartier får tas upp i byggnadens markplan. Entréer för angöring placeras mot söder, Havregränd. Trapphusen ska även ha entréer mot norr och gångstråket.

Fasader mot norr/söder

Fasaden ska behålla sitt släta uttryck och starka murverkan. Befintliga fönster får ersättas med större men med bibehållen karaktär. I fasad synligt rakt slaget valv ska behållas, varför nya fönster ej får vara bredare än befintliga. Nya fönster ska sättas i fasadens ytterliv lika befintliga fönster. Nya fönster utförs med tunna profiler.

I lägen där fasad varit motbyggd eller spänger anslutit får avvikande fönster utföras.

Fasader mot öster/väster

Fasad får sparsamt kompletteras med nya fönster enligt fasadillustration. Eventuella små gluggfönster placeras djupt sittande för att behålla gavlarnas slutenhet.

Material/färgsättning

Ursprungliga material och färgsättning ska användas. Reparationer ska ske med material och metod i enlighet med, eller anpassat till, ursprungligt utförande. Borttaget tegel kan med fördel återanvändas vid reparationer och liknande.

Balkonger

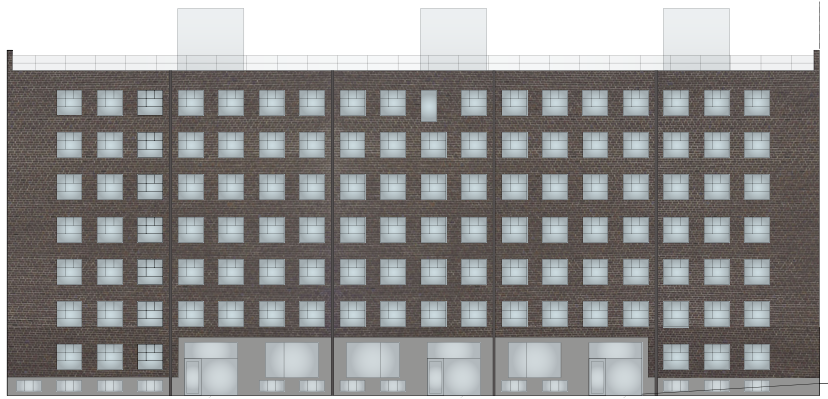
Fasader får ej kompletteras med utanpåliggande balkonger men kan förses med inglasade loggior innanför fasadlivet.

Tak

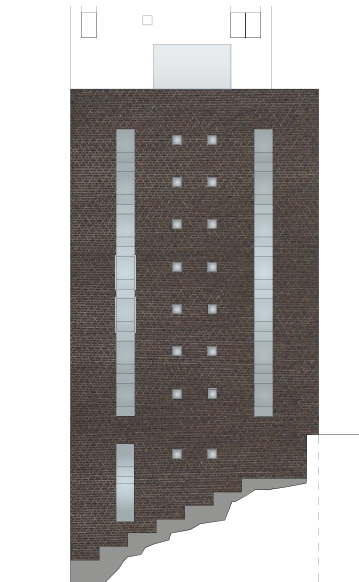
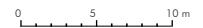
Terrass får anordnas på taket varvid trappa och hiss får dras upp. Befintlig barriär mot norr, öster och väster samt räcke mot söder ska bevaras/restaureras.

Gård

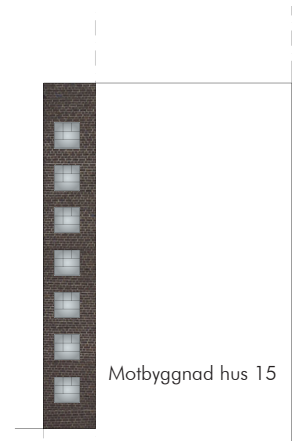
Utemiljöer för närrekreation ska anläggas i gångstråket norr om byggnaden samt i anslutning till Havregränd. (se kapitel platser/parker) Denna yta för närrekreation kompletteras med möjlighet att anlägga takterrass.



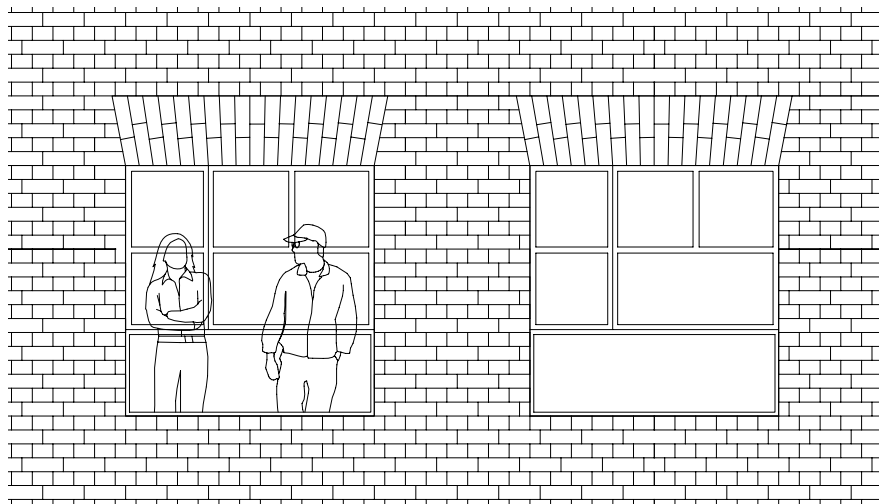
Fasad mot söder



Fasad mot väster

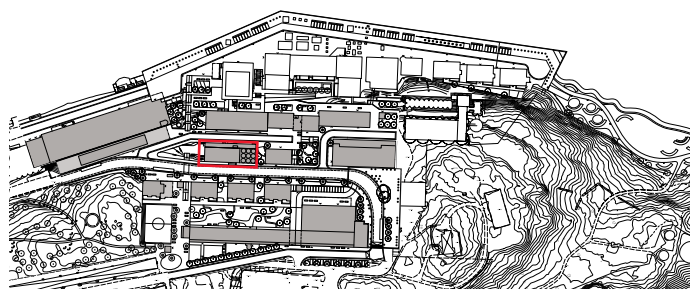


Fasad mot öster



Fasaddetalj med nya större fönster med bibehållen karaktär.

HUS 17 - HAVREKVARNEN



Förutsättning

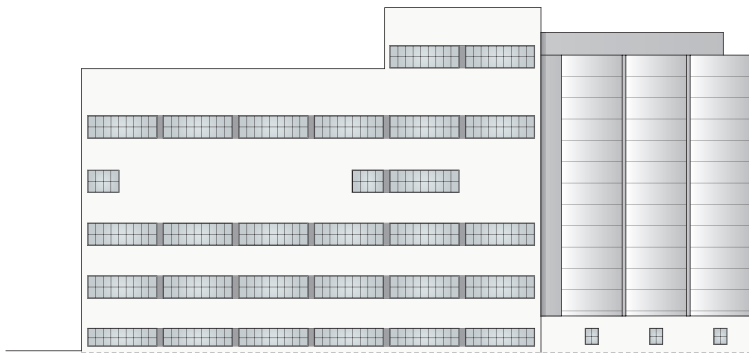
Havrekvarnen från 1920-talets slut är ett av de byggnadsverk som kommit att symbolisera funktionalismens genombrott i Sverige. Byggnadens centrala läge i kvarnområdet ger byggnaden goda förutsättningar att fungera som ett nav i området. Byggnadens exteriör har en hög grad av ursprunglighet, även om ändringar och tillägg gjorts genom åren. Även interiören uppvisar en hög grad av ursprunglighet. Kontinuerligt har mindre åtgärder genomförts - ommålning, mindre tillägg som lättväggar, nya rum i bottenvåning och våningen 1 tr samt hissinstallation. Tilläggen är emellertid formmässigt underordnade. Vad avser skyddsbestämmelser för delar av interiören, som ytskikt och invändiga byggdelar, fasta inredningar samt maskinell utrustning, hänvisas till planbeskrivning och plankarta. Byggnaden är i mycket dåligt skick.

Planbestämmelser

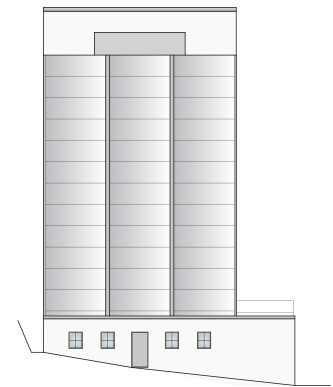
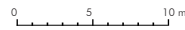
Detaljplanen anger att byggnaden får användas till centrumverksamhet som t.ex. butiker, service, kontor, bibliotek, teater, kyrka, föreningslokaler, restaurang, hotell, vårdlokaler och utbildningslokaler. Byggnaden får inte rivras. Byggnadens yttre ska bevaras alternativt får ändringar utföras som innebär återställande till ursprunglig utformning. Detaljplanen anger att hela området är en kulturhistoriskt värdefull miljö och åtgärder som kan förvanska denna miljö får inte vidtagas.



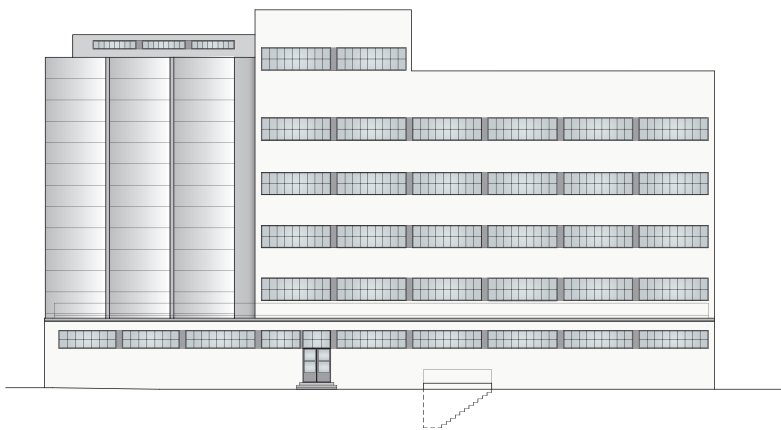
Vy mot öster. Befintligt utseende.



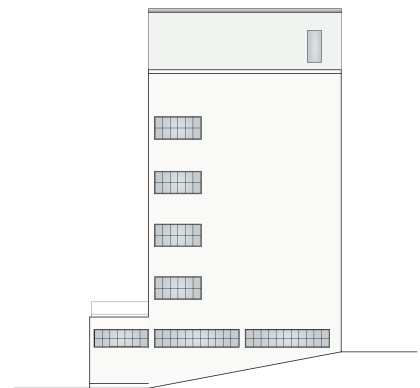
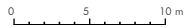
Fasad mot söder
Ursprungligt utförande



Fasad mot öst
Ursprungligt utförande



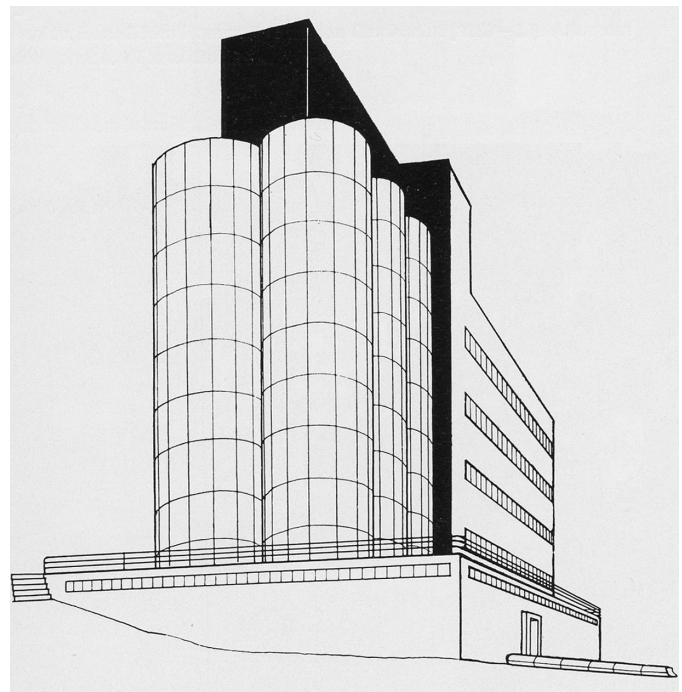
Fasad mot norr
Ursprungligt utförande



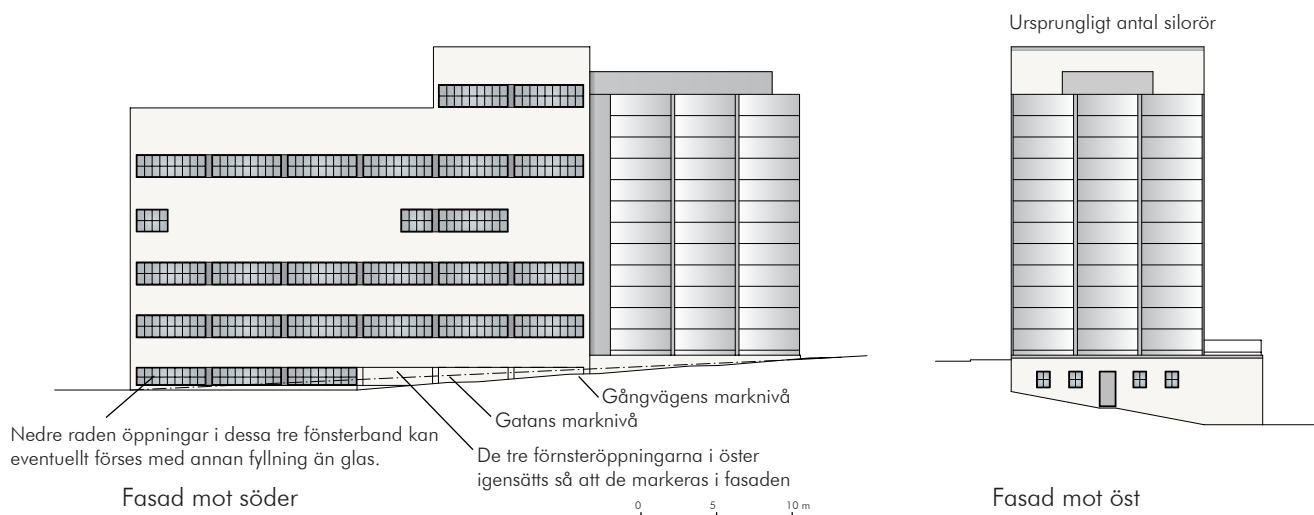
Fasad mot väst
Ursprungligt utförande



Vy från nordöst, ursprungligt utförande



Tidig perspektivskiss från nordöst



Utformning

Entréer

Nya entréer får tas upp i byggnadens markplan mot väster, Havrekvarnstorget samt vid norrsidans östra hörn. I övrigt nyttjas ursprungliga entréer mot norr, Havregränd, samt mot öster.

Fasader

Fasader ska återgå till ursprungligt utseende och en restaurering ska syfta till ett återställande. Ursprunglig fönstersättning ska bevaras/rekonstrueras, undantaget nedersta fönsterraden mot Tre Kronors väg där anpassning till ny gatunivå får ske, se bildtext. Sex silorör får tas bort, så att endast de nio ursprungliga kvarstår. Silorören får inredas och försees med glastak för ljusinsläpp men fasaden ska bibehållas, dock får ljusinsläpp i länkdelen mot norr göras. Gatans marknivå kommer att höjas jämfört med befintlig marknivå.

Material/färgsättning

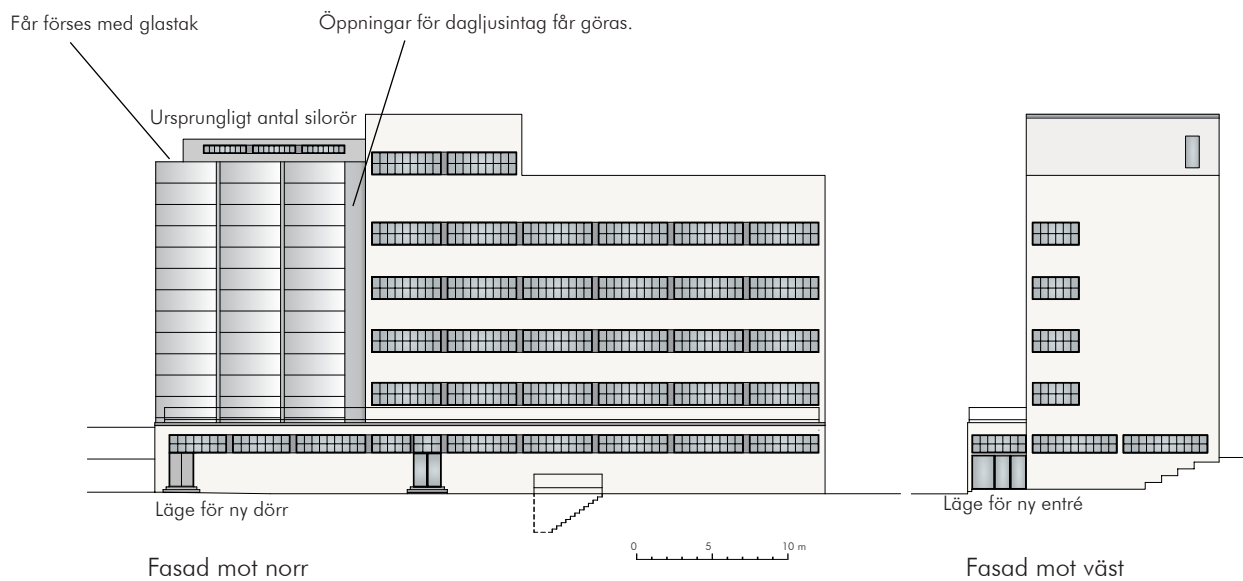
Ursprungliga material och färgsättning ska användas. Reparationer ska ske med material och metod i enlighet med, eller anpassat till, ursprungligt utförande.

Balkonger

Fasader får ej kompletteras med balkonger.

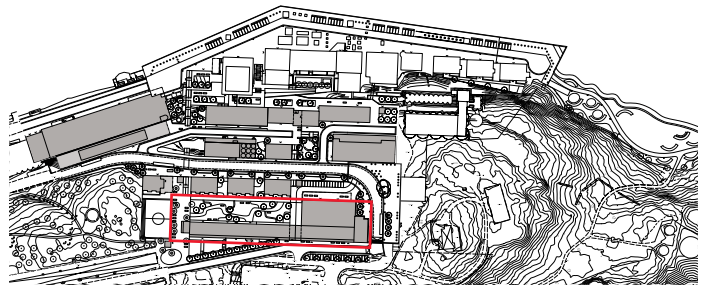
Tak

Terrass får anordnas på taket. Takterrass avslutas med barriär med ursprunglig höjd och utförande. Räcke för att klara säkerhetskrav placeras innanför barriär så att det ej är synligt i fasad. Silorörens överdel får försees med glastak för ljusinsläpp.



Gatuperspektiv: Tre Kronors väg mot öster med Havrekvarnstorget i förgrunden.

HUS 23 - BAGERIET



Förutsättning

Byggnaden är tillsammans med kvarnbyggnaderna vid kajen industriområdets enskilt största enhet. Genom dess avsevärda utbredning och centrala läge på platåns hjässan har den en stark verkan på den fysiska miljön. Bageriets silo är ett av Kvarnholmens tydligaste landmärken, väl synligt t ex från Stockholms innerstad. Byggnaden fungerar som industriområdets front mot bostadsbebyggelsen i söder. Bageriet har under årens lopp byggts om och kompletterats flera gånger.

En ny fasad får uppföras mot norr och gården, där Höglagret och halldelen rivs. Bageriets östra del, med sin placering vid det blivande centrala torget, planeras bli Kvarnholmens centrum med bra läge för service. Markplanet i Bageriets västra del som vänder sig mot naturmark och planerad bollplan har goda förutsättningar att inrymma t ex förskola.



Syd- och östfasad. Befintligt utseende.



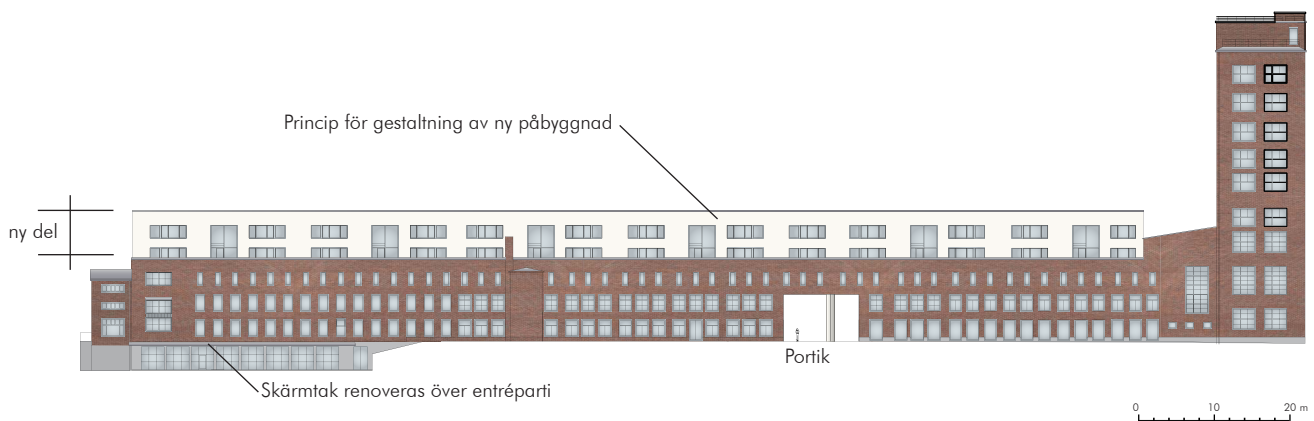
Vy från nordost innan Höglagret byggdes ut i väster.
Halldelen är ännu ursprunglig.

Planbestämmelser

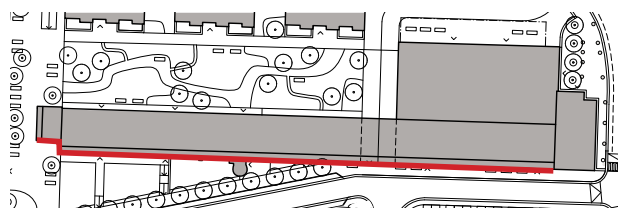
Detaljplanen anger att byggnaden får användas till bostäder och centrumverksamhet som t ex butiker, service, kontor, bibliotek, teater, kyrka, föreningslokaler, restaurang, hotell, vårdlokaler och utbildningslokaler. Delen längst i öster får ej innehålla bostäder i markplan mot allmän plats. Centrumdelen får inte innehålla bostäder. Delar av byggnaden får inte rivas. I dessa delar ska byggnadens yttre bevaras alternativt ändras i enlighet med detta gestaltungsprogram. I söder får påbyggnad uppföras till en högsta totalhöjd av +53,0 m över nollplanet. Påbyggnad ska vara indragen 2,5 m från söderfasaden. Portik ska finnas med en minsta bredd av 9,5 m och en minsta höjd av 5,5 m. Skärmtak i norr ska bevaras. Gården får byggas under planterbart bjälklag. Detaljplanen anger att hela området är en kulturhistoriskt värdefull miljö och åtgärder som kan förvanska denna miljö får inte vidtagas.



Flygfoto från sydost. Bageriets långa sydfasad bildar Kvarnområdets gräns mot söder.



Fasad mot söder



Utformning, fasad mot söder

Entréer

Nya entréer och fönsterpartier får tas upp i byggnadens markplan. Skärmtak över entré till souterrängplan renoveras.

Fasader

Befintlig fasad ska bevaras men nya fönster och entréer får tas upp, enligt fasadillustration. Det är viktigt att byggnadens karaktärsfulla långa linje bevaras. För att ge plats för nord-syd passage genom Bageriet, med centralt gångstråk och bilangöring till service, får en portik i två våningar öppnas, motsvarande 2-3 pelarfack i bredd.

Bageriet får byggas på med två nya våningar, indragna från den befintliga söderfasaden.

Material/färgsättning

I de delar som ska bevaras ska ursprungliga material och färgsättning användas. Reparationer ska ske med material och metod i enlighet med, eller anpassat till, ursprungligt utförande.

Nya påbyggda våningar utförs i avvikande material och ljus kulör, t ex vit eller ljusgrå puts, lika den nya gårdsfasaden.

Balkonger

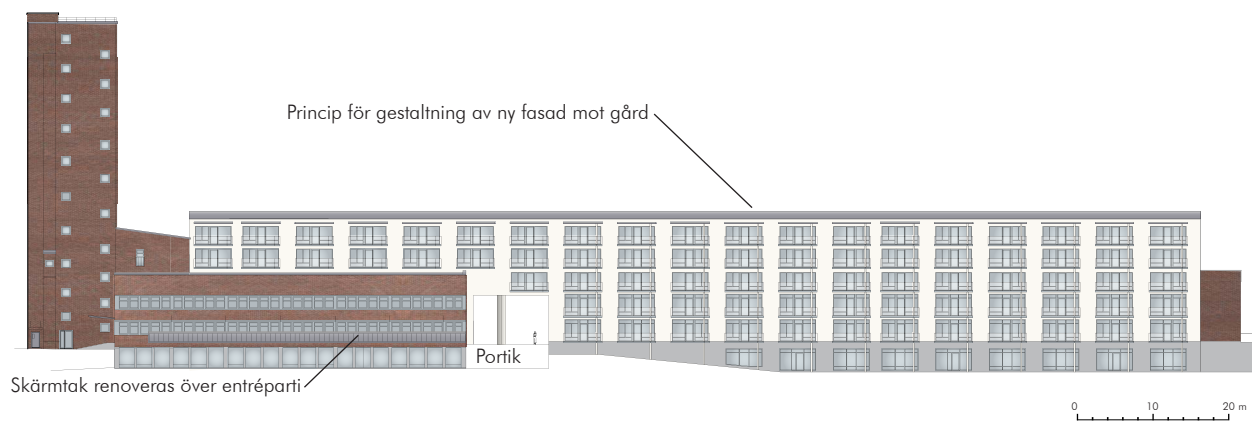
Fasad mot söder får ej kompletteras med balkonger.

Tak

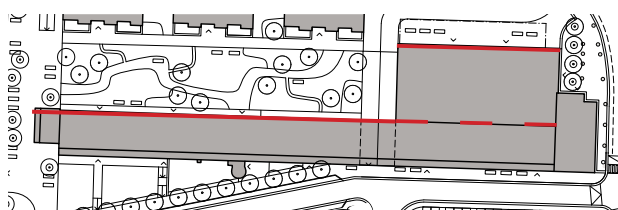
Takterrass får utföras mot söder till den nedre av de nya påbyggda våningarna. Takterrass avslutas med barriär som utgörs av ursprungligt takkrön. Eventuellt kompletterande räcke får ställas innanför barriär.

Förgård

Mellan Thunströms väg och Bageriets södra fasad anläggs förgård. Om förskola inryms i souterrängplan kan den västra delen av förgården användas som förskolegård.



Fasad mot norr



Utformning, ny fasad mot norr

Fasader

Bageriets ombyggda halldel och Höglagret får rivas. Bageriets motbyggda sida mot norr får en ny fasad. Denna del av Bageriet får byggas på med två nya våningar, indragna från den befintliga söderfasaden.

Material/färgsättning

Bageriets nya gårdsfasad utförs i avvikande material och ljus kulör, t ex vit eller ljusgrå puts, lika indragen våning mot söder.

Balkonger

Bageriets nya fasad mot norr och gården får utföras med balkonger.

Utformning, befintlig dels fasad mot norr

Entréer

Nya entréer och fönsterpartier får tas upp i byggnadens markplan. Över det som idag är Bageriets inlastning, skyddar ett stort skärmtak som ska bevaras, renoveras och nyttjas som skärmtak över entréparti till centrum.

Fasader

Befintlig fasad ska bevaras men nya fönster och entréer får tas upp, enligt fasadillustration.

Material/färgsättning

I de delar som ska bevaras ska ursprungliga material och färgsättning användas. Reparationer ska ske med material och metod i enlighet med, eller anpassat till, ursprungligt utförande.

Balkonger

Fasad mot norr på befintlig del får ej kompletteras med balkonger.

Förgård

Förgård till befintlig låg del av Bageriet beskrivs under kapitel platser/parker, Kvarnholmstorget.

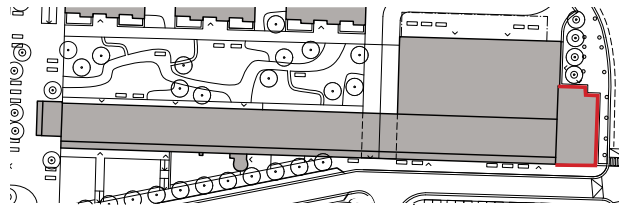


Fasad mot söder



Fasad mot öster

Exempel på utformning med befintliga bjälklagslägen



Utformning, Silofasader

Entréer

Nya entréer får tas upp i silons markplan.

Fasader

Silons fasader får kompletteras med nya fönster.

Material/färgsättning

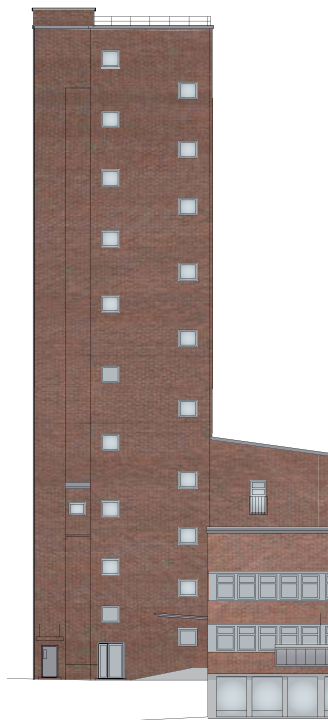
Ursprungliga material och färgsättning användas. Reparationer ska ske med material och metod i enlighet med, eller anpassat till, ursprungligt utförande.

Balkonger

Silons fasader får ej kompletteras med utanpåliggande balkonger men kan förses med loggior/indragna balkonger innanför fasadlivet. Eventuella indragna balkonger ska vara inglasade.

Tak

Takterrass får utföras på silons nedre taknivå.



Fasad mot norr



Fasad mot öster

Exempel på utformning med nya bjälklagslägen

0 5 10 m

Gård

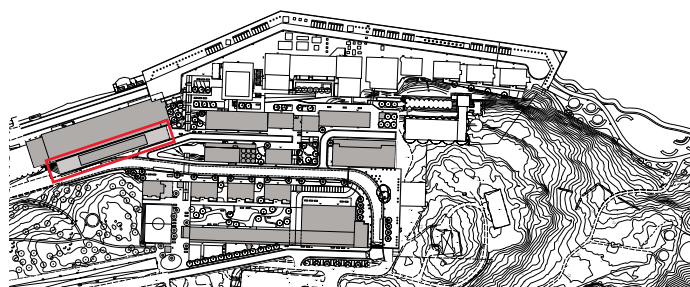
Gård får underbyggas med garage. Gårdsbjälklaget ska vara planterbart med tillräckligt jorddjup för träd, perenner och gräsmattor. Bageriet och angränsande nya hus längs Tre Kronors väg ska ha entréer även mot gården. Gården ska inrymma mindre lekplats. Gården ska ansluta till två centrala gångstråk med förbindelser mot Tre Kronors väg och vidare mot bebyggelsen vid kajen resp bebyggelsen på platån söder om Bageriet. Utformningen ska vara av offentlig karaktär. Allmän utemiljö i övrigt kring Bageriet redovisas under kapitel platser/parker.



Illustration: Förslag på en möjlig utformning av gård och förgård.

0 5 20 m

HUS 27 - MUNSPELET



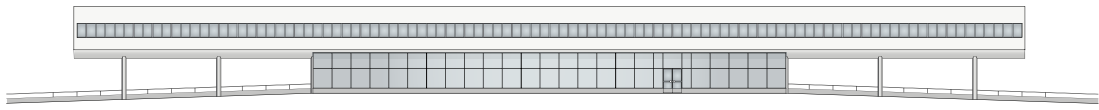
Förutsättning

Den drygt 100 meter långa byggnaden speglar KF expansion och utveckling på Kvarnholmen under 1960-talet. "Munspelet" är en byggnadsvolym som balanserar utkragande från och längs med förkastningens höjdkurvor. Byggnadens långt drivna modernistiska arkitektur är spektakulär främst genom sin placering och genom den ursprungligen öppna entrévåningen.

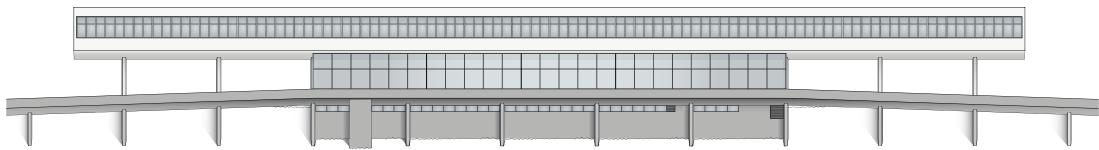
Byggnaden består av en komposition av två byggnadsdelar, den ena under markplan (souterräng) samt en tvåvåningsbyggnad i glas och betong stående på den förra. Byggnaden har en bottenvåning, vars fasader består av glaspartier, samt en utkragad putsad övervåning med kontinuerliga fönsterband utmed bägge långsidorna. Det är framförallt det omsorgsfulla utförandet in i minsta detalj som bidrar till att det djärva arkitektoniska greppet håller. Den glasade entrévåningen i gatuplanet var ursprungligen endast en tredjedel så stor som idag och centralt placerad under den "svävande" övervåningen. Då framstod också bågformen längs Tre Kronors väg som ett tydligt gestaltningsmotiv, ett motiv även tydligt från vattnet. Bottenvåningens sentida inbyggnad har påverkat byggnadens ursprungliga gestaltning negativt. Interiören präglas av det dagsljus som flödar in via fönsterbanden.



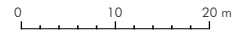
Vy från nordost - befintligt utseende



Fasad mot söder, ursprungligt utförande



Fasad mot norr, ursprungligt utförande

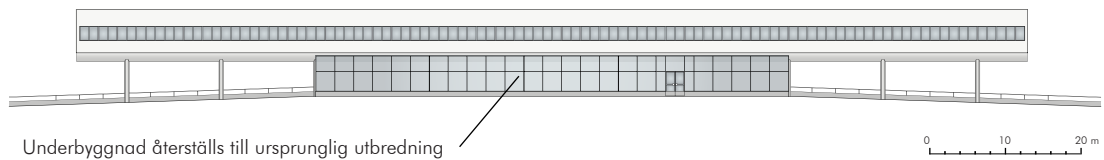


Planbestämmelser

Detaljplanen anger att byggnaden får användas till centrumverksamhet som t.ex. butiker, service, kontor, bibliotek, teater, kyrka, föreningslokaler, restaurang, hotell, vårdlokaler och utbildningslokaler. Byggnaden får inte rivas. Byggnadens yttre ska bevaras alternativt får ändringar utföras som innebär återställande till ursprunglig utformning. En del av utrymmet i markplan ska vara allmänt tillgängligt till en fri höjd av 3,4 m. Detaljplanen anger att hela området är en kulturhistoriskt värdefull miljö och åtgärder som kan förvanska denna miljö får inte vidtagas.



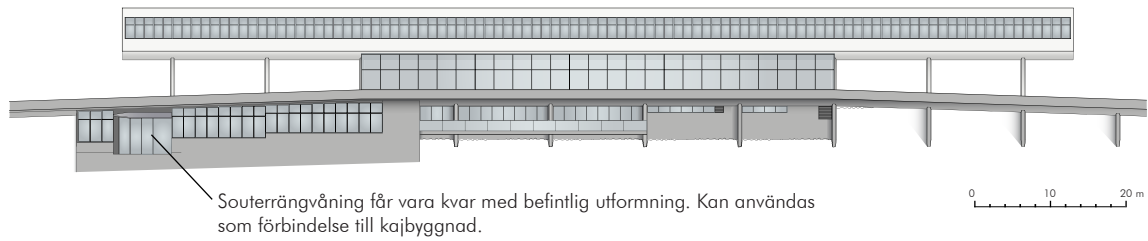
Vy från nordost, ursprungligt utseende



Fasad mot söder

Utformning

Entréer	Byggnaden har entréer och angöring från Tre Kronors väg.
Fasader	Fasader ska återgå till ursprungligt utseende och en restaurering ska syfta till ett återställande som framhäver det svävande uttrycket i överbygganden och sockelns bågform. Souterrängvåningen som delvis kommer att skymmas av nybyggnaderna vid kajen får dock vara kvar och får kompletteras så att förbindelse till ny kajbyggnad kan möjliggöras.
Material/färgsättning	Ursprungliga material och färgsättning ska användas. Reparationer ska ske med material och metod i enlighet med, eller anpassat till, ursprungligt utförande.
Balkonger	Fasader får ej kompletteras med balkonger.
Tak	Takterrass får ej utföras.

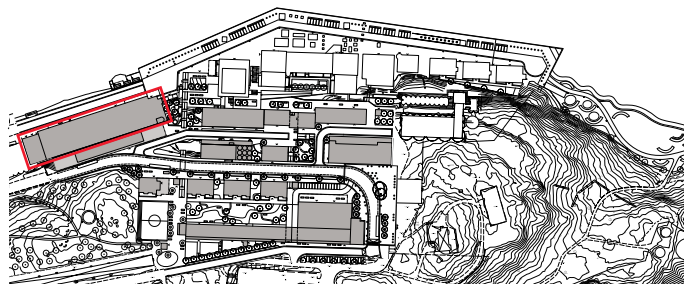


Fasad mot norr



Illustration: Vy från Djurgården. Vyn visar föreslagen bebyggelse i detaljplaneetapp 1 och 2.

HUS 29 - MAGASIN V



Förutsättning

Hus 29 får rivas och ersättas med en ny byggnadsvolym, som i höjd ska underordna sig Munspelets bågformade grundfundament. Byggnaden föreslås bli en stor och flexibel hall för t ex inspelningar för tv, shower, konserter, events, premiärvisningar, kongresser mm. Hallens publika entré ska vara placerad mot Hamnplan. Planerad verksamhet kan dra stor publik och speciella transporter, varför kraven på god angöring för lastfordon och utrymning blir höga. Byggnaden får förbindas med Munspelets souterrängvåning, så att samma verksamhet kan nyttja de båda byggnaderna.

Planbestämmelser

Detaljplanen anger att byggnaden får användas till centrumverksamhet som t.ex. butiker, service, kontor, bibliotek, teater, kyrka, föreningslokaler, restaurang, hotell, vårdlokaler och utbildningslokaler. Längs den norra sidan ska marken vara tillgänglig till en frihöjd av 5,0 m under utkragande delar. Detaljplanen anger att hela området är en kulturhistoriskt värdefull miljö och åtgärder som kan förvanska denna miljö får inte vidtagas.



Illustration: Vy från Hamnplan. (Illustration: BAU Byrån för Arkitektur och Urbanism)



Illustration: Vy från norr. (Illustration: BAU Byrån för Arkitektur och Urbanism)

Utformning

Entréer

Publik entré ska placeras mot Hamnplan. Munspelets entré mot Tre Kronors väg kan, med planerad trapp- och hissförbindelse till nybyggnaden, även användas.

Inlastning

Inlastning kommer att ske mot Mjölnavägen och via en infart väster om hallen. Infarten samutnyttjas för parkering under hallen och kommande bostadshus väster om byggnaden.

Fasader

Den stora fasaden mot Mjölnavägen föreslås dovt, matt till karaktären men med stora sammanhängande glaspardier och utkragande fönsterpartier. Fasaden ska samspela med Munspelets fasad.

Material/färgsättning

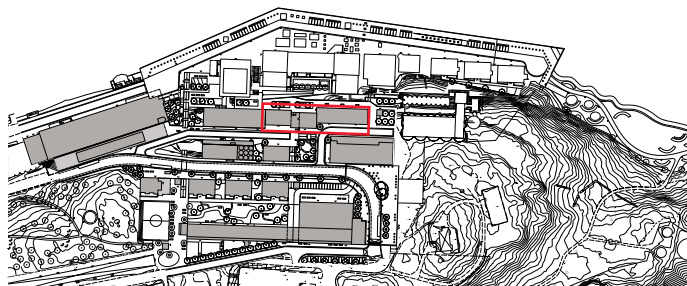
Material och färgsättning ska samspela, inte konkurrera med Munspelets fasader.

Tak

Lågt lutande tak som ansluter till Munspelets souterrängplan.

Övrigt

Två terrasser får anordnas i anslutning till Munspelets souterrängvåning respektive Kvarnholmstrappan.



Förutsättning

Hus 15 och 31 får rivas och ersättas med nya byggnader. Den nya bebyggelsens volym ska i princip överensstämma med befintliga hus enligt fasadillustration, så att siluettverkan mot farleden bibehålls. Den nya byggnadsvolymer ska liksom befintliga byggnadsvolymer, uppföras i tre, inbördes livförskjutna byggnadskroppar. Fasadmateriell och färgsättning kan skilja mellan byggnaderna, på samma vis som befintliga byggnader men ska i huvudsak vara i tegel. Det ska finnas en samhörighet dem emellan och till angränsande hus 12.

Planbestämmelser

Detaljplanen anger att byggnaden får användas till bostäder och centrum. Markplan mot allmän plats får inte inredas till bostad. Takterrass får anordnas och trapphus får skjuta upp över högsta totalhöjd. Portik ska finnas med en minsta bredd av 6,5 m och en minsta höjd av 9,5 m. Detaljplanen anger att hela området är en kulturhistoriskt värdefull miljö och åtgärder som kan förvanska denna miljö får inte vidtagas.

Utformning

Entréer	Entréer för angöring placeras mot söder, Havregränd och Makaronigränd. Trapphusen ska även ha entréer mot norr och gångstråket Magasinsgången.
Fasader	De mot norr utskjutande volymerna ska ha släta fasader med tydlig murverkan. Den indragna volymen kan förses med grunda balkonger. Husens stora skala medger att fönstersättningen med fördel kan placeras så att två plan läsas samman i ett parti. Portik i 3-4 våningar ska öppnas genom byggnaden för centralt gångstråk.
Material/färgsättning	Fasaderna utförs i huvudsak i tegel men andra material i dova kulörer kan vara möjliga.
Balkonger mot norr	Utskjutande volymers fasad mot norr får ej utföras med utanpåliggande balkonger men kan förses med loggior/balkonger innanför fasadlivet. Indragna loggior/balkonger mot vattnet ska vara profillöst inglasade. Den indragna volymens fasad mot norr kan förses med grunda balkonger med synliga räcken. Dessa balkonger får ej skjuta ut utanför angränsande utskjutande volymers fasadliv.
Tak	Terrass får anordnas på taket varvid trappa och hiss får dras upp. Takterrass avslutas mot norr och gavlar med barriär, utformad som uppdragen fasadmur.



0 5 10 m

Fasad mot norr

Princip för gestaltning

Streckad linje visar befintlig huskontur

Indragen volym mot norr får förses
med grunda utskjutande balkonger



0 5 10 m

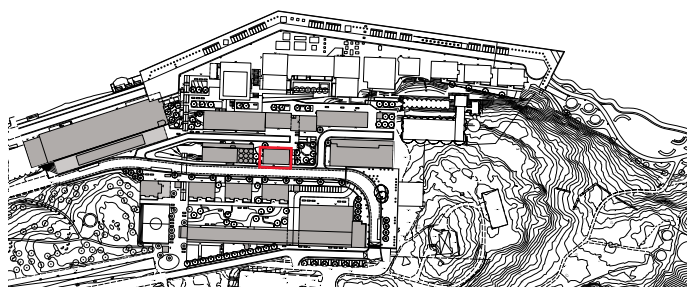
Fasad mot söder

Princip för gestaltning

Streckad linje visar befintlig huskontur

Gård

Utemiljöer för närrecreation ska anläggas i gångstråket Magasinsgången norr om byggnaden. På södra sidan anläggs Makaroniparken och i öster Siloparken för närrecreation (se kapitel platser/parker). Denna ytor för närrecreation kompletteras med möjlighet att anlägga takterrass.



Förutsättning

Nytt hus kan placeras i bebyggelselinjen mellan Havrekvarnen och Makaronifabriken. Byggnaden anpassas höjdmässigt till Havrekvarnen och Makaronifabriken.

Planbestämmelser

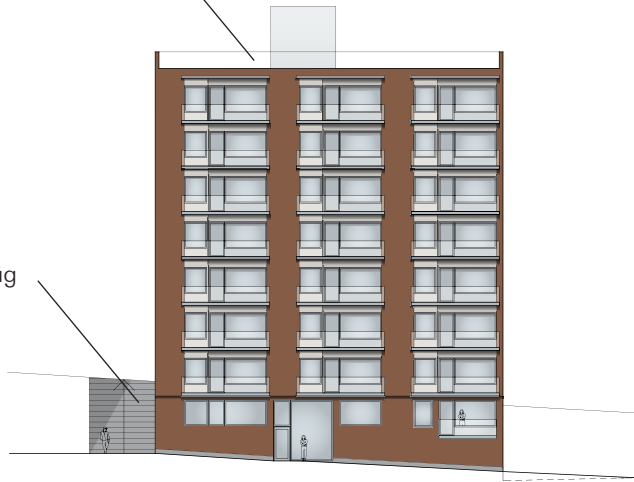
Detaljplanen anger att byggnaden får användas till bostäder och centrum. Markplan mot allmän plats får inte inredas till bostad. Takterrass får anordnas och trapphus får skjuta upp över högsta totalhöjd. Detaljplanen anger att hela området är en kulturhistoriskt värdefull miljö och åtgärder som kan förvanska denna miljö får inte vidtagas.

Utformning

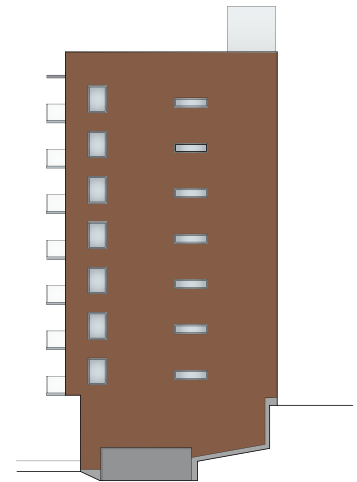
Entréer	Entréer för angöring placeras mot norr, Havregränd och mot söder, Tre Kronors väg.
Fasader	Fasaden mot Tre Kronors väg samt gavlar ska ge ett slätt intryck utan utskjutande delar men kan ha ett friare uttryck mot norr, Havregränd.
Material/färgsättning	Fasaderna utförs i mörk puts alternativt tegel, så att den nya byggnaden urskiljer sig mot Havrekvarnen och ansluter mot Makaronifabriken och husen i norr.
Balkonger	Längs fasad mot Tre Kronors väg ska balkonger vara indragna innanför fasadliv. Längs fasad mot Havregränd får balkonger skjuta ut. Balkonger får inglasas med profillösa glaselement.
Tak	Tak utförs låglutande i mörk plåt, papp, singel eller sedum. Tak får ej sticka ut mot Tre Kronors väg eller gavlar, för att ge fasaderna ett slätt uttryck. Takterrass får anläggas varvid trappa och hiss får dras upp. Om takterrass ej utförs ska tak lutas mot Havregränd.
Gård	I direkt anslutning till hus 60 anläggs Makaroniparken (se kapitel platser/parker). Denna yta för närrecreation kompletteras med möjlighet att anlägga takterrass.

Möjlig takterrass

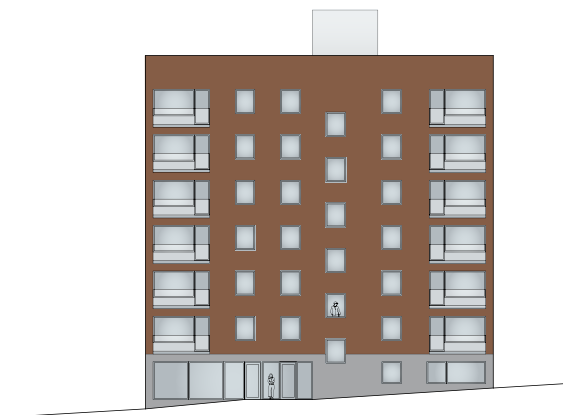
Trappa mot
Tre Kronors väg



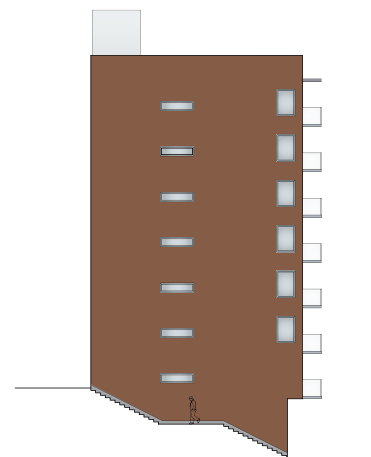
Fasad mot norr
Princip för gestaltning



Fasad mot väst
Princip för gestaltning

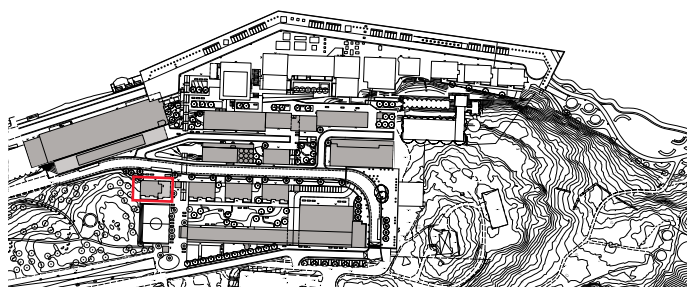


Fasad mot söder
Princip för gestaltning



0 5 10 m

Fasad mot öst
Princip för gestaltning



Förutsättning

Planen medger en ny bebyggelselinje i öst-västlig riktning längs Tre Kronors vägs södra sida. Hus 61 - 64 ska hänga samman. Byggnaderna utförs med en gemensam sockelvåning med entréer, lokaler och in- och utfart till bakomliggande garage. Husen utformas även med en gemensam gård med Bageriet, hus 23. Hus 61 har dock en särställning med sin placering vid Havrekvarnstorget och det centrala trappstråket. Byggnaden är väl synlig från vattnet och Djurgården samt bildar entré till de centrala delarna av Kvarnholmen när man kommer längs Tre Kronors väg. Byggnaden skiljer sig från de övriga tre till karaktär, färgsättning, höjd och utseende. Våningen ovanför sockelvåningen ska på hus 61 vara delvis öppen för utblickar från stråket, bollplanen och gården.

Planbestämmelser

Detaljplanen anger att byggnaden får användas till bostäder och centrumverksamhet som t.ex. butiker, service, kontor, bibliotek, teater, kyrka, föreningslokaler, restaurang, hotell, vårdlokaler och utbildningslokaler. Våningar under markplan mot gård får inte inredas till bostad. Detaljplanen anger att hela området är en kulturhistoriskt värdefull miljö och åtgärder som kan förvanska denna miljö får inte vidtagas.

Utformning

Entréer	Entréer för angöring placeras mot Tre Kronors väg. Trapphuset ska även ha entréer mot gården i söder.
Fasader	Huset ska vara mer konceptuellt i sin utformning och med en karaktär som skiljer sig från hus 62-64:s släthet. Våningen ovan sockelvåningen ska på hus 61 vara delvis öppen. Fasaden får en tydlig horisontalitet med utskjutande kontinuerliga balkonger på långsidorna. Gavlarna har ett slätt, stramt uttryck med ett fåtal detaljer.



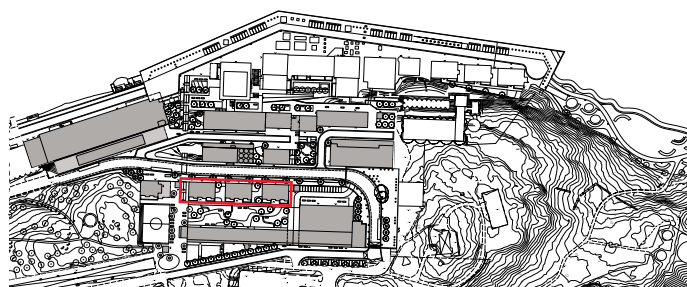
Fasader mot norr (Tre Kronors väg).

Princip för gestaltning. Hus 61 urskiljer sig med en mer öppen våning ovan sockeln samt indragen takvåning och ett svävande tak. Även färgsättning och utformning ska skilja sig från de övriga.

Material/färgsättning	Hus 61 ska urskilja sig kulörmässigt från gruppen i övrigt och ha vita eller ljusgrå putsade fasader likt Havrekvarnen och Munspelet. Innanför balkonger utförs fasader i liggande ekpanel eller likvärdigt med snickerier i kulör som panel. Sockelvåningen mot Tre Kronors väg får en avvikande utformning, med stora glaspartier för entréer och mot lokaler i likhet med hus 62-64. Sockelvåningen kläs i sten av grå kulör.
Balkonger	Längs fasader mot Tre Kronors väg och gården ska balkonger skjuta ut. Balkonger får inglasas med profillösa glaselement.
Tak	Tak utförs låglutande i mörk plåt, papp, singel eller sedum. Byggnaden ska försees med en extra indragen takvåning med ett markerat utskjutande tak.
Gård	Gård får underbyggas med garage. Gårdsbjälklaget ska vara planterbart med tillräckligt jorddjup för träd, perenner och gräsmattor. Bageriet och angränsande nya hus längs Tre Kronors väg har entréer även mot gården. Gården ska inrymma lekplats. Bostäder i gårdsplan ges egna uteplatser. Gården ska ansluta till två centrala gångstråk med förbindelser mot Tre Kronors väg och vidare mot bebyggelsen vid kajen resp bebyggelsen på platån söder om Bageriet. Gångstråkens trappor kommer att skära igenom sockelvåningen.



Illustration: Gatuperspektiv med nya hus 61-64 längs Tre Kronors vägs södra sida sett mot öster.



Förutsättning

Planen medger en ny bebyggelselinje i öst-västlig riktning längs Tre Kronors vägs södra sida. Hus 61-64 ska uttrycksmässigt hänga samman även om hus 61 skiljer ur sig till karaktär, färgsättning, höjd och utseende. Hela bebyggelselinjen utförs med en gemensam sockelvåning med entréer, lokaler och in- och utfart till bakomliggande garage. Husen utformas även med en gemensam gård med Bageriet, hus 23.

Planbestämmelser

Detaljplanen anger att byggnaderna får användas till bostäder med bostadskomplement/verksamheter i våningar under markplan mot gård. Våningar under markplan mot gård får inte inredas till bostad. Detaljplanen anger att hela området är en kulturhistoriskt värdefull miljö och åtgärder som kan förvanska denna miljö får inte vidtagas.

Utformning

- | | |
|-----------------------|--|
| Entréer | Entréer för angöring placeras mot Tre Kronors väg. Trapphusen ska även ha entréer mot gården i söder. |
| Fasader | Fasaderna mot Tre Kronors väg och gavlar ska ge ett slätt intryck utan utskjutande delar men kan ha ett friare uttryck mot gården. |
| Material/färgsättning | Fasaderna utförs i en färgskala besläktad med det befintliga teglets kulörer. Husen kan vara av olika men samstämda kulörer. Fasader mot gård utförs i ljus vit eller ljusgrå kulör. Sockelvåningen mot Tre Kronors väg får en avvikande utformning, med stora glaspartier för entréer och mot lokaler. Sockelvåningen kläs i sten av grå kulör. |



Fasader mot norr (Tre Kronors väg).

Princip för gestaltning. Hus 62- 64 ska uttrycksmässigt hänga samman och utföras på gemensam sockelvåning.

Fasaderna utförs i en färgskala besläktad med det befintliga teglets kulörer. Husen kan vara av olika men samstämda kulörer.

Balkonger

Längs fasad mot Tre Kronors väg och gavlar ska balkonger vara indragna innanför fasadliv. Längs fasad mot gård får balkonger skjuta ut. Balkonger får inglasas med profillösa glaselement.

Tak

Tak utförs låglutande i mörk plåt, papp, singel eller sedum. Tak ska lutas mot gård och får ej sticka ut mot Tre Kronors väg eller gavlar för att ge dessa fasader ett slätt uttryck som är besläktat med de bevarade industrifasaderna.

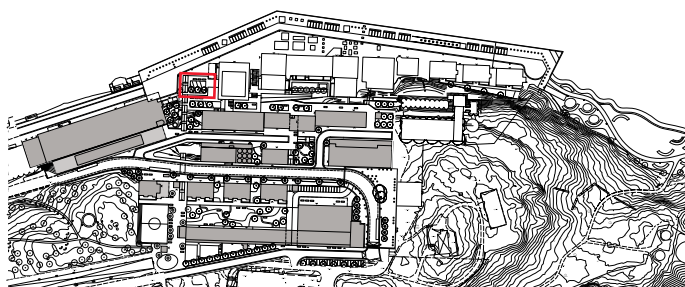
Gård

Gård får underbyggas med garage. Gårdsbjälklaget ska vara planterbart med tillräckligt jorddjup för träd, perenner och gräsmattor. Bageriet och angränsande nya hus längs Tre Kronors väg har entréer även mot gården. Gården ska inrymma lekplats. Bostäder i gårdsplan ges egna uteplatser.

Gården ska ansluta till två centrala gångstråk med förbindelser mot Tre Kronors väg och vidare mot bebyggelsen vid kajen resp bebyggelsen på platån söder om Bageriet. Gångstråkens trappor kommer att skära igenom sockelväningen.



Illustration: Gatuperspektiv med nya hus 61-64 längs Tre Kronors vägs södra sida sett mot öster.



Förutsättning

Platsen där Kvarnholmens centrala trappstråk och hiss landar är vänd mot väster och är solbelyst under eftermiddag och kväll. Placeringen längs kajstråket och vid hållplatsläget för båttrafik gör platsen central och lämplig för verksamheter. I anslutning till hus 11 (detaljplan 1) och trappan föreslås exempelvis en restaurangbyggnad. Byggnaden ska integreras i trapp- och terrasssystemet. Byggnaden vänder sig mot norr och vattnet och kan erbjuda en skyddad uteplats med kvällssol. Teknikutrymmen placeras väster om trapp- och hiss-systemet.

Planbestämmelser

Detaljplanen anger att byggnaden får användas till centrumverksamhet som t.ex. butiker, service, kontor, bibliotek, teater, kyrka, föreningslokaler, restaurang, hotell, vårdlokaler och utbildningslokaler. Detaljplanen anger att hela området är en kulturhistoriskt värdefull miljö och åtgärder som kan förvanska denna miljö får inte vidtagas.

Utformning

Entréer	Entréer med angöring placeras mot Hamnplan. Inlastningsmöjlighet ska ordnas via entré väster om trappan.
Fasader	Fasaden mot vattnet ska ge ett transparent intryck. Övriga fasader ska samordnas med trappan.
Material/färgsättning	Restaurangens fasad mot vattnet ska huvudsakligen vara av glas. Övriga fasader ska vara av ljusgrå sten eller betong. Fasadmaterial ska samordnas med övriga terrasser och trappa.

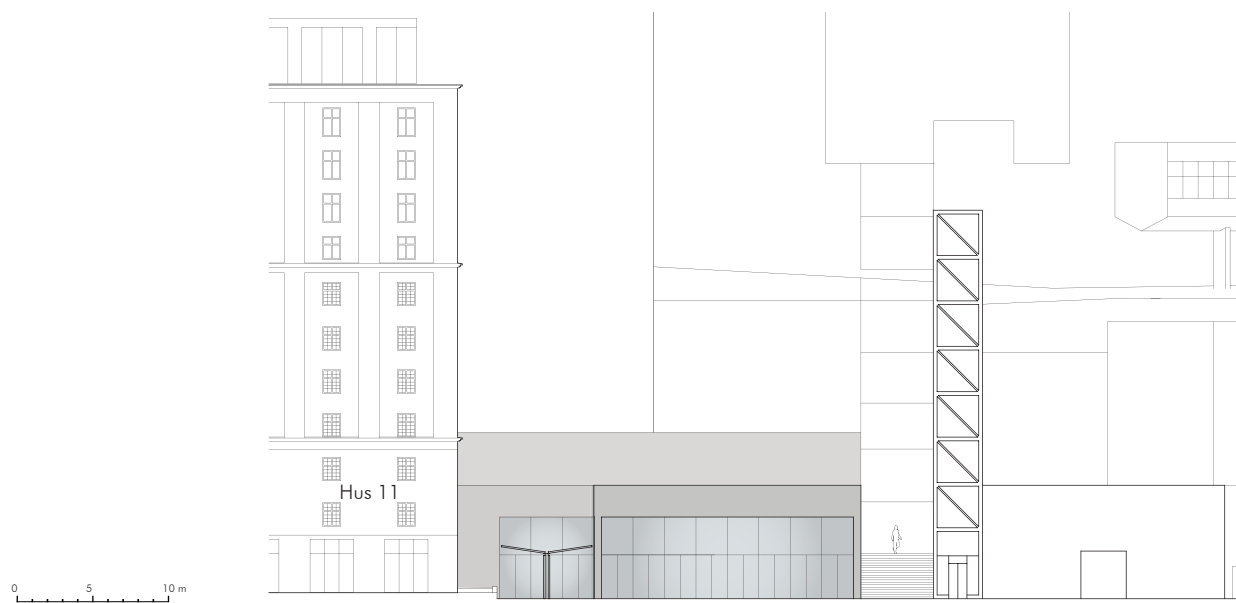


Illustration: Förslag på utformning av restaurangbyggnad och trappa med hiss.



Illustration: Restautangbyggnaden integreras med trappans utformning.

Tak

Taken i terrasssystemet ska utföras som terrasser med planterbara bjälklag. Terrassen anordnas så att den kan anslutas i höjd till trappans vilplan, och hissens stannplan.

Uteservering

Uteservering får finnas på platsen framför restaurangen. Skärmtak/vindskydd över uteservering utförs av glas med stomme av stål i grafitgrå kulör. Under glastak görs ett ribbtak av lackerad ek. Utformningen ska höra samman med övriga komplementbyggnader på kajen.

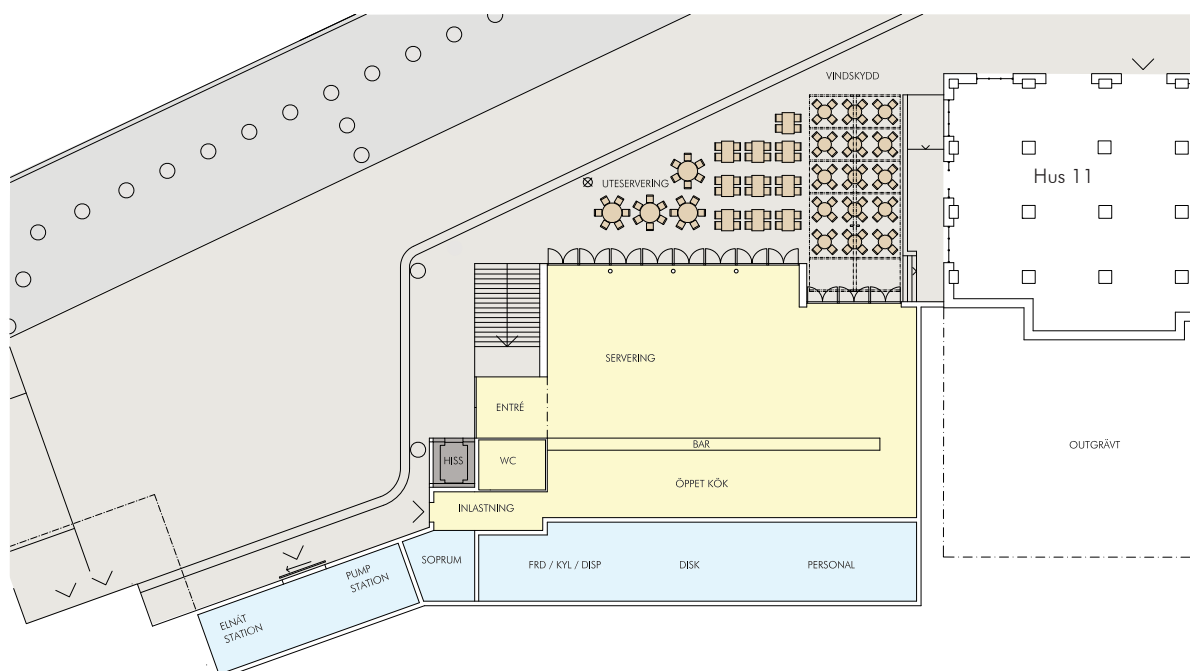
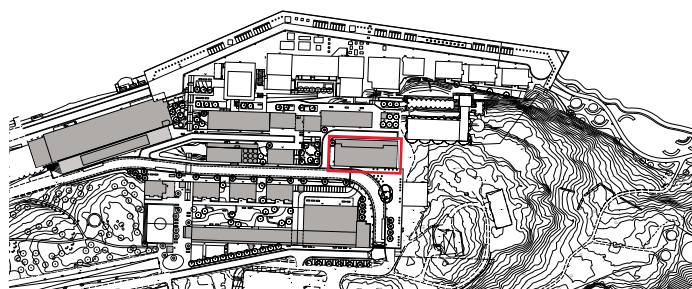


Illustration: Möjlig utformning av uteservering.

0 5 10 m

HUS 16 - MAKARONIFABRIKEN



Förutsättning

Uppe på förkastningen återfinns Makaronifabriken från tidigt 1930-tal. Makaronifabriken har ett regelbundet funktionalistiskt formspråk med platt tak och murar av helsingborgstegel. Fönstren har liggande format och är indragna från fasadlivet. I byggnadens högdal åt öster finns glaspartier i norr och söder vilka bidrar till att ge byggnaden dess karaktär. Byggnadens lägre del har i sen tid byggts på med en indragen våning med glasat yttre fasadskikt. Frånsett påbyggnaden är Makaronifabrikens ursprungliga fasaduttryck välbevarat.

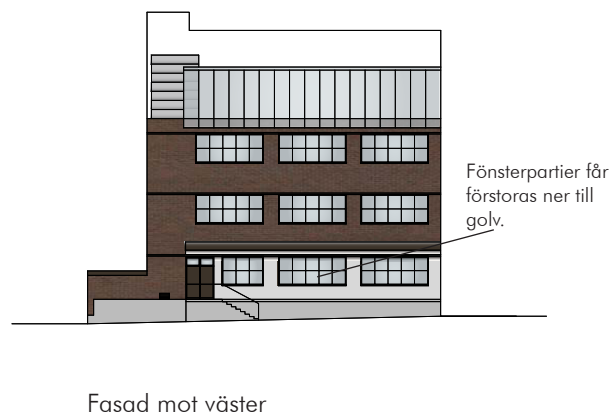
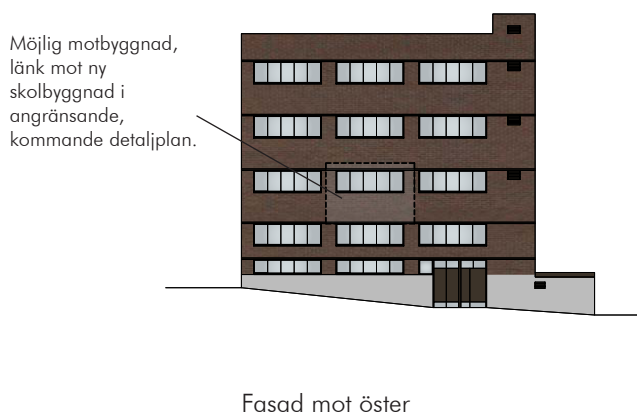
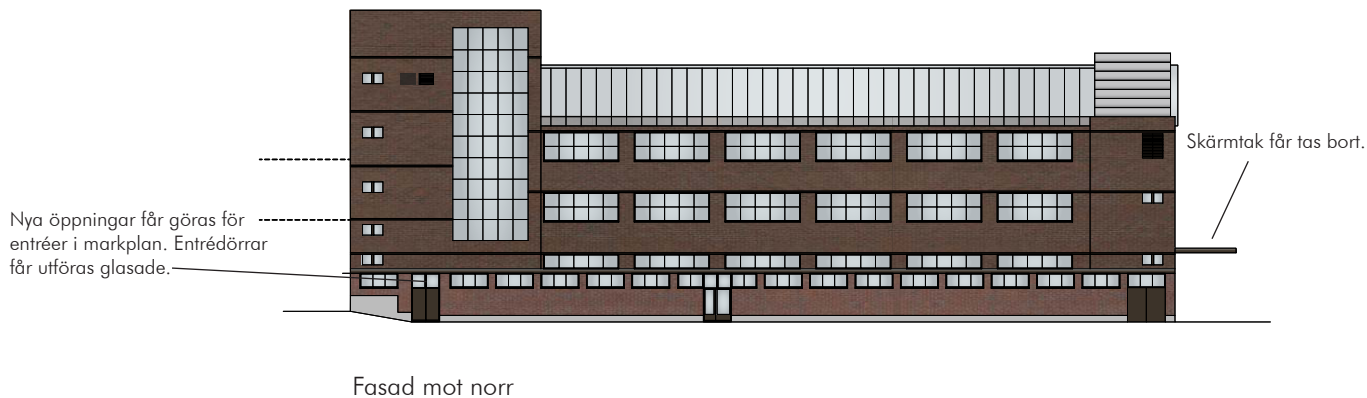
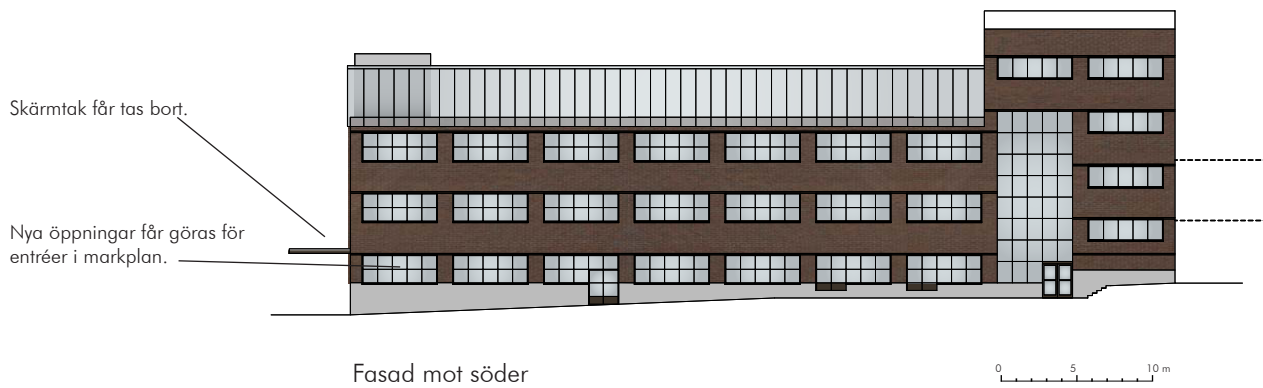
Interiören domineras av den hall där ursprungligen maskinerna för makaronitillverkning stod. På funktionalistiskt manér exponerades maskinerna för omvärlden genom glaspartier i fasad. Interiören har anpassats för utbildningsverksamhet och har därför delats in men den invändiga betongstommens pelare och balkar är i viss utsträckning synliga.

Planbestämmelser

Detaljplanen anger att byggnaden får användas till centrumverksamhet som t.ex. butiker, service, kontor, bibliotek, teater, kyrka, föreningslokaler, restaurang, hotell, vårdlokaler och utbildningslokaler för högre årskurser. Byggnaden får inte rivas. Byggnadens yttre ska bevaras alternativt ändras i enlighet med detta gestaltungsprogram. Detaljplanen anger att hela området är en kulturhistoriskt värdefull miljö och åtgärder som kan förvanska denna miljö får inte vidtagas.

Utformning

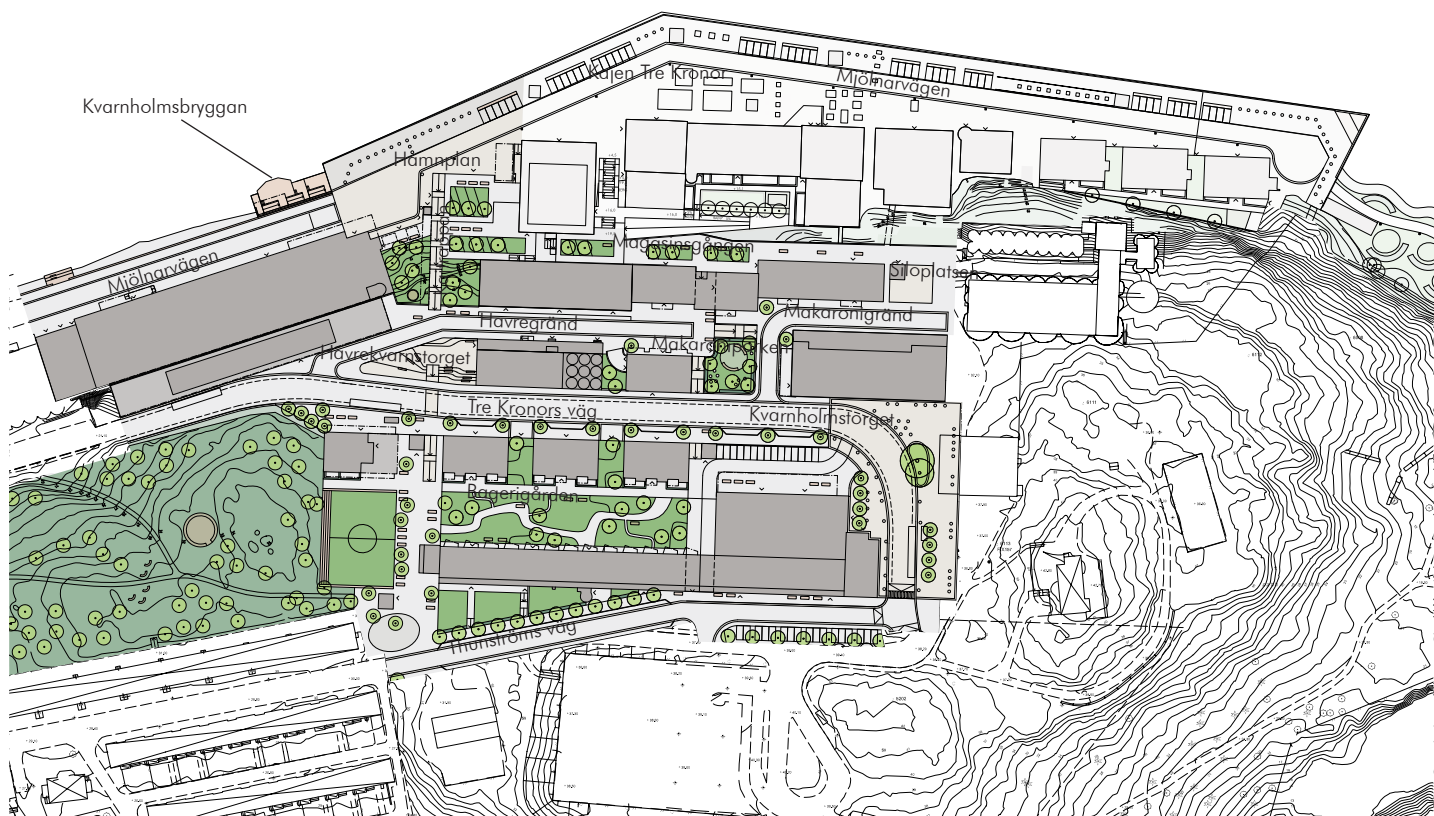
Entréer	Nya öppningar för entréer får tas upp i markplan. Minst en entré ska placeras mot torget. Nya entréer får inte inkräkta på tegelpelare och ska ha ett underordnat utseende. Befintlig entré och entréhall i öster bör även fortsättningsvis användas. Befintliga entréer får glasas.
Fasader	Befintlig fasad ska bevaras, men senare tillägg som takvåning får ändras inom befintlig volym. Även fasad åt öster får förändras med motbyggd länk till skolbyggnad i angränsande kommande detaljplan. Markplanets fönster åt väster, ursprungligen lastportar med lastkaj, får förstöras ner till golv och/eller göras om till fönsterdörrar.
Material/färgsättning	I de delar som ska bevaras ska ursprungliga material och färgsättning användas. Reparationer ska ske med material och metod i enlighet med, eller anpassat till, ursprungligt utförande.
Balkonger	Fasader får ej kompletteras med balkonger.



Tak

Vid eventuell ombyggnad av takvåning får terrass anordnas på taket. Takterrass avslutas med befintlig barriär med ursprunglig höjd och utförande. Räcke för att klara säkerhetskrav placeras innanför barriär. Skärmtak på västra sidan får tas bort, men då ska dess infästning markeras i fasad.

GATOR / GRÄNDER

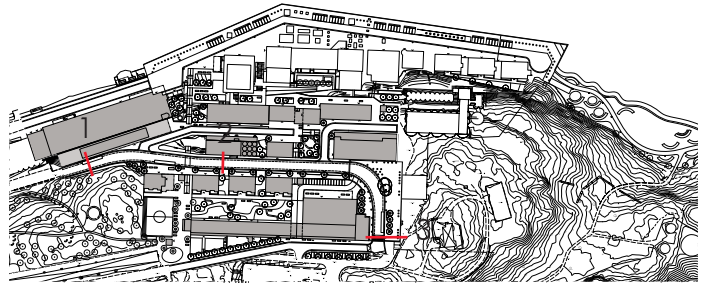


Föreslagna gatunamn på Kvarnholmen, namn ej fastställda.

GATOR / GRÄNDER

BAKGRUND	5
PLATSENS HISTORIA	7
KULTURHISTORISKT VÄRDE	11
Dokumentvärde	12
Upplevelsevärde	14
STADSBILDSANALYS	15
ÖVERGRIPANDE PLAN- OCH GESTALTNINGSIDÉ	19
BYGGNADSUTFORMNING	
Hus 12 - Magasin IV	26
Hus 17 - Havrekvarnen	30
Hus 23 - Bageriet	34
Hus 27 - Munspelet	40
Hus 29 - Magasin V	44
Hus 15 & 31	46
Hus 60	48
Hus 61	50
Hus 62-64	52
Hus 70	54
Hus 16 - Makaronifabriken	56
GATOR / GRÄNDER	
Tre Kronors väg	60
Thunströms väg	65
Mjölnavägen	69
Havregränd	72
Makaronigränd	74
PLATSER / PARKER	
Kvarnholmsbryggan	78
Hamnplan	80
Kajtrappan och hissen	82
Havrekvarnstorget	84
Kvarnholmstorget	86
Bagerigården	88
Siloplatsen	91
Makaroniparken	92
Magasinsgången	94
Naturmark	95
BELYSNINGSPROGRAM	98
SKYLTPROGRAM	102
KONST	104

TRE KRONORS VÄG



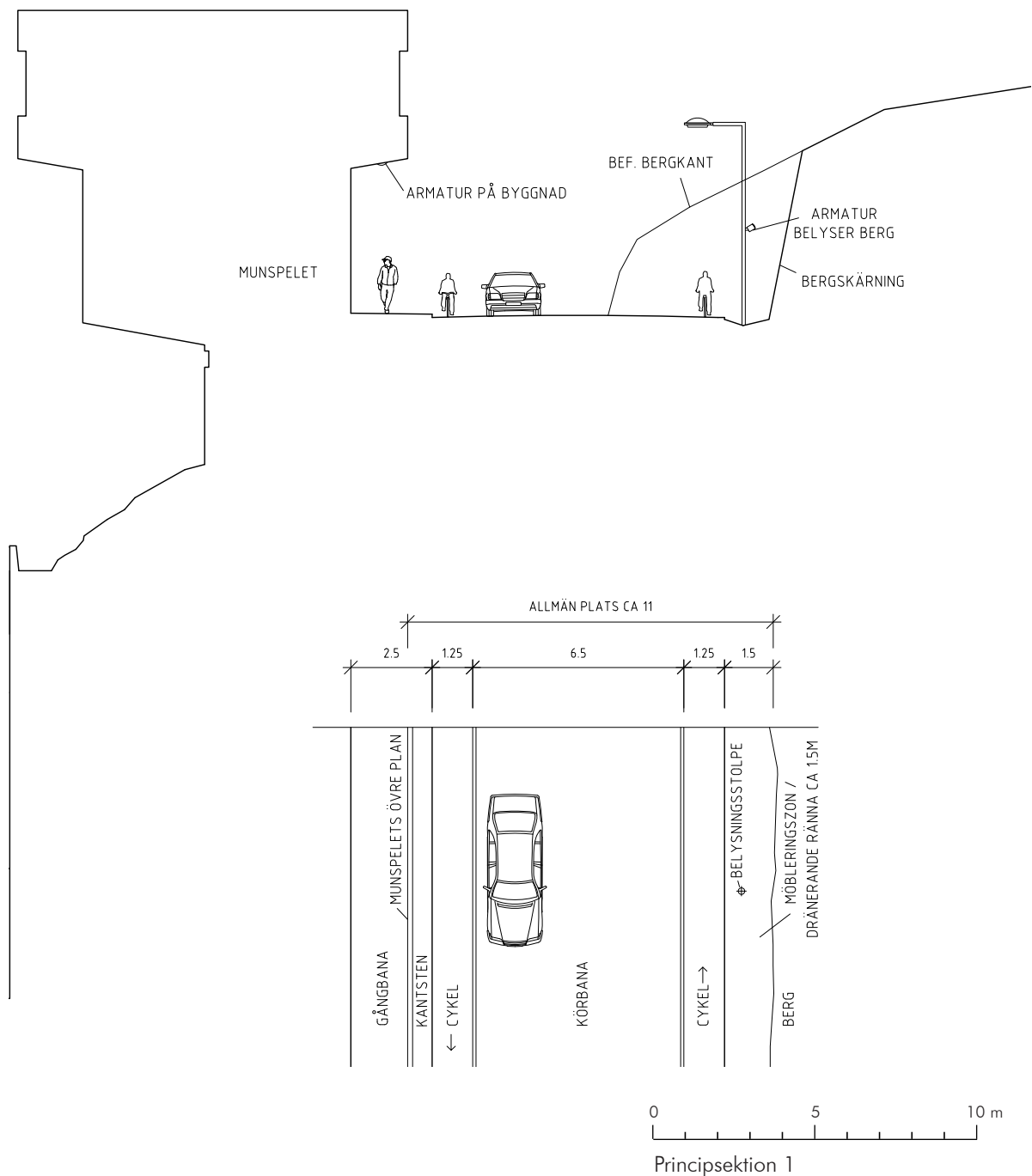
Förutsättning

Tre Kronors väg är stadsdelens huvudgata och binder samman Kvarnholmens centrala delar med Finnberget och Henriksdals trafikplats via Kvarnholmsvägen. När en bro anläggs över Svindersviken kommer Tre Kronors väg även erbjuda en direkt förbindelse till centrala Nacka. Gatan är dimensionerad för busstrafik och har gångbana på en eller två sidor. Cykelbanan är placerad i nivå med körbanan. I de centrala delarna finns kantstensparkering.

Tre Kronors väg ska liksom övriga gränder och gator gestaltas enhetligt. Materialval och utförande präglas av en enkelhet med ett fåtal material med en prägel som knyter an till den befintliga industriella karaktären som domineras av asfalt med inslag av gatstensbeläggning. Gatorna och gångbanorna asfalteras och avgränsas med extra bred kantsten i granit. Där stödmurar och murar krävs utförs dessa av mot brädform platsgjuten betong, alternativt granit eller stål. Räckerna utformas av stål lackerat i grafitgrå kulör.



Illustration: Tre Kronors väg, befintligt utseende i ungefär samma läge som principsektion 1



Material

Gångbana

Körbana

Cykelbana

Kantsten

Belysning

Kulör

Asfalt

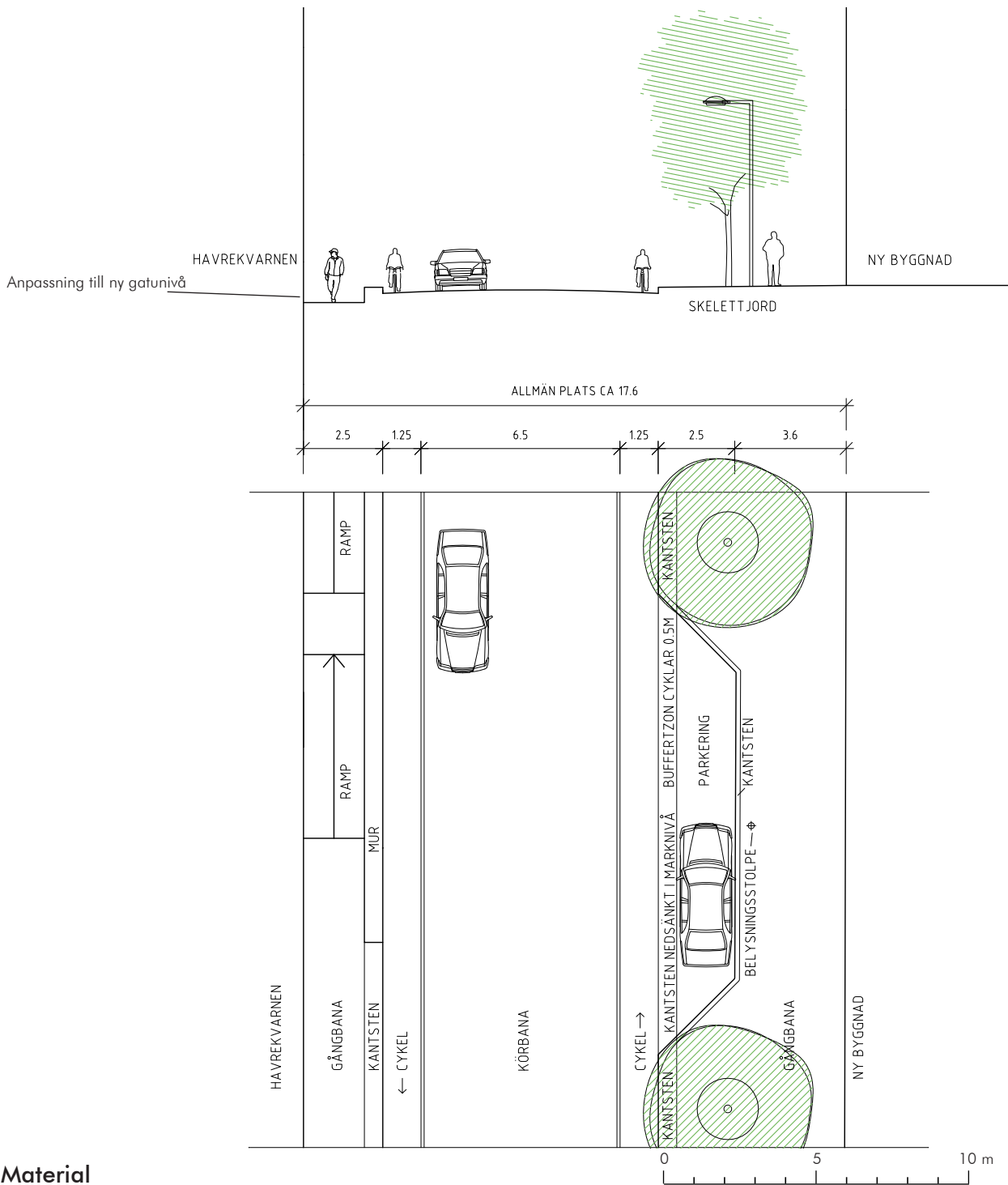
Asfalt

Asfalt, avgränsad mot körbana av målade linjer

Granit, extra bred

Eclatec elipt eller motsvarande enligt belysningsprogram. Infälld armatur under Munspelet som belyser gångbanan.

Stolpar och andra detaljer av metall ska lackeras i grafitgrå kulör.



Principsektion 2

Material

Gångbana

Asfalt

Körbana

Asfalt

Cykelbana

Asfalt, avgränsad mot körbana av målade linjer

Kantsten

Granit, extra bred

Parkeringsfickor

Asfalt, kansten av granit mot gångbana. Markering mot gata består av nedsänkt kantsten av granit, extra bred.

Belysning

Eclatec elipt, eller motsvarande enligt belysningsprogram. Uppåtriktad armatur vid Havrekvarnen.

Gatuträd

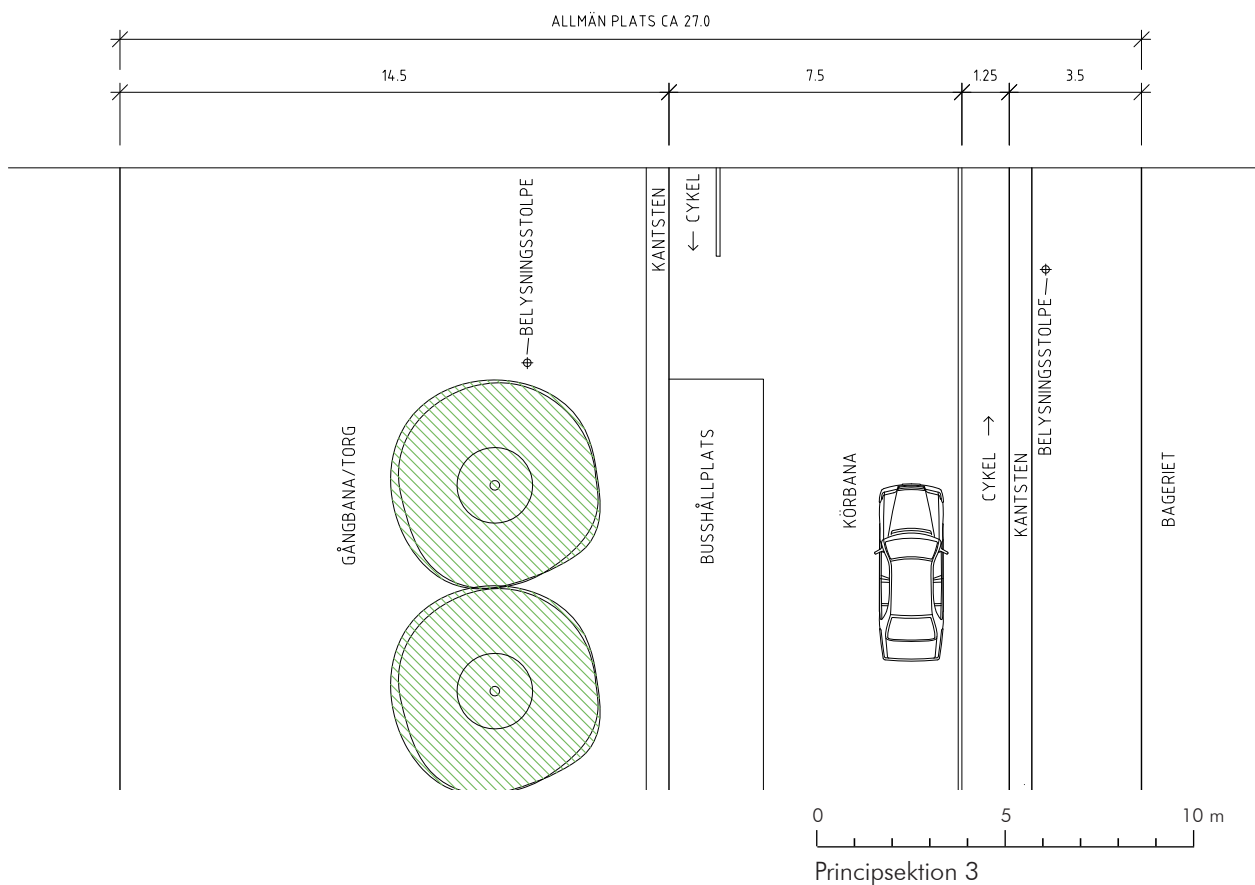
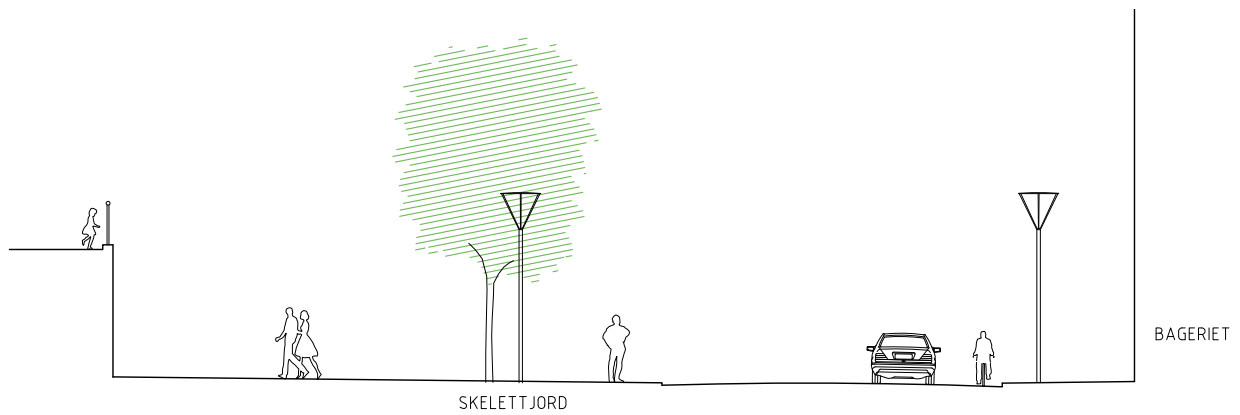
Förslagsvis Skogsek. Planteras i skelettjord. Trädgaller och stamskydd av stål.

Stödmur

Utförs av brädfodrad platsgjuten betong eller granit. Räckan utformas av lackerat stål.

Kulör

Stolpar och andra detaljer av metall ska lackeras i grafitgrå kulör.



Material

Gångbana

Smågatsten. Granithällar där det krävs ur tillgänglighetssynpunkt.

Körbana

Smågatsten.

Cykelbana

Smågatsten i avvikande färg.

Kantsten

Granit, extra bred

Parkeringsfickor

Smågatsten, kansten av granit mot gångbana. Markering mot gata består av nedsänkt kantsten av granit, extra bred.

Belysning

Ritorno II eller motsvarande enligt belysningsprogram.

Gatuträd

Förslagsvis Skogsek. Planteras i skelettjord. Trädgaller och stamskydd av stål.

Stödmur

Utförs av brädfodrad platsgjuten betong eller granit. Räckan utformas av lackerat stål.

Kulör

Stolpar och andra detaljer av metall ska lackeras i grafitgrå kulör.

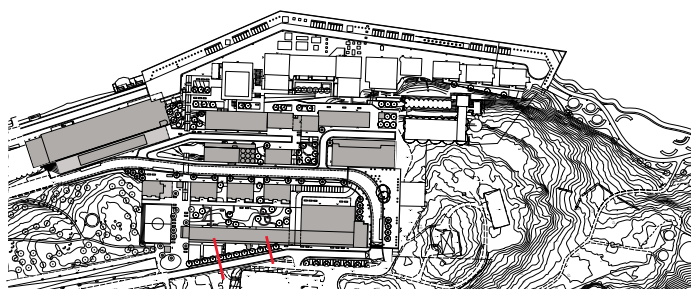


Illustration: Tre Kronors väg mot öster.



Kvarnholmstorget och Tre Kronors väg sett från öster.

THUNSTRÖMS VÄG

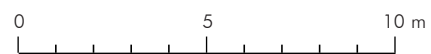
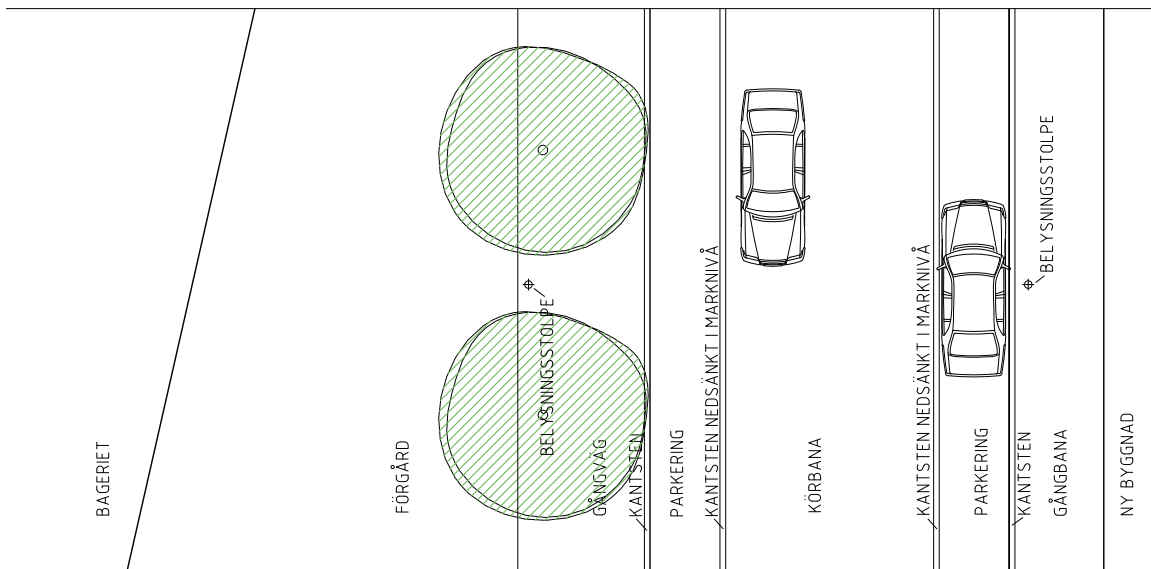
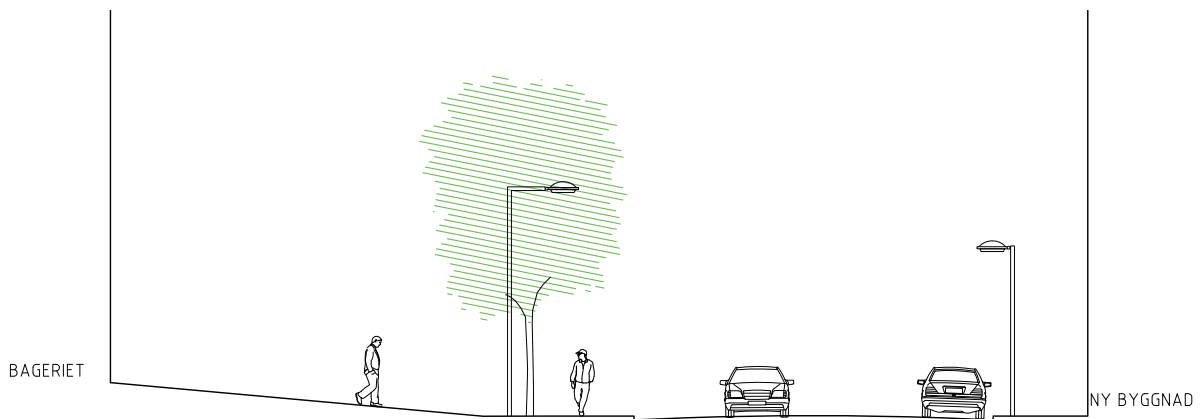


Förutsättning

Thunströms väg ska liksom övriga gränder och gator gestaltas enhetligt. Materialval och utförande präglas av en enkelhet med ett fåtal material med en prägel som knyter an till den befintliga industriella karaktären som domineras av asfalt med inslag av gatstensbeläggning. Gatorna och gångbanorna asfalteras och avgränsas med kantsten i granit. Där stödmurar och murar krävs utförs dessa av mot brädform platsgjuten betong, alternativt granit eller stål. Räckan utformas av stål lackerat i grafitgrå kulör.



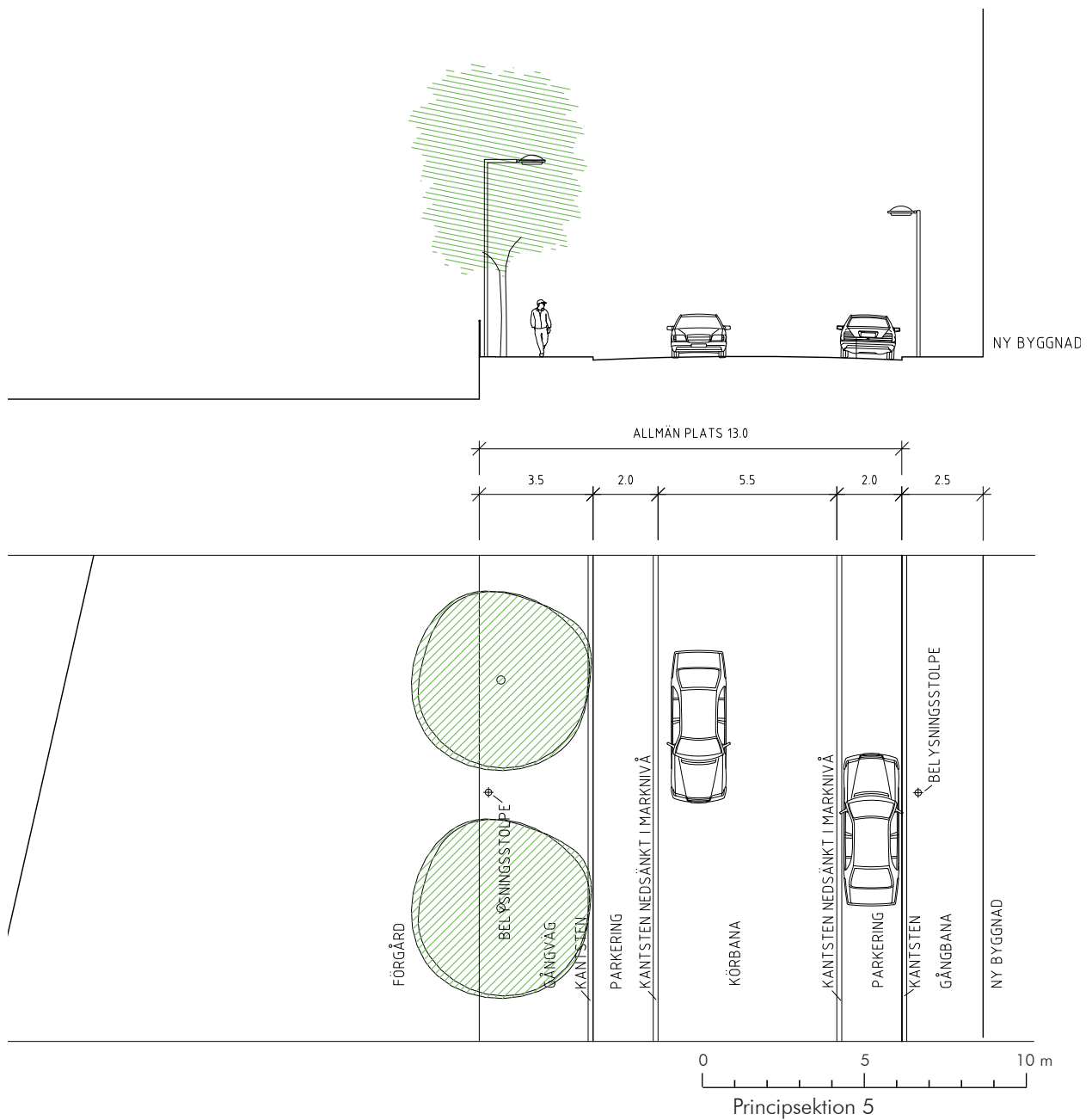
Tre Kronors väg söder om Bageriet idag. Denna del föreslås byta namn till Thunströms väg.



Principsektion 4

Material

Gångbana	Asfalt
Körbana	Asfalt
Cykelbana	Cykeltrafik sker i gata, ingen avgränsad cykelbana
Kantsten	Granit
Parkeringsfickor	Asfalt, kansten av granit mot gångbana. Markering mot gata består av nedsänkt kantsten av granit.
Belysning	Eclatec elipt eller motsvarande enligt belysningsprogram.
Gatuträd	Förslagsvis Rödek. Planteras i skelettjord. Trädgaller av stål.
Kulör	Stolpar och andra detaljer av metall ska lackeras i grafitgrå kulör.



Material

Gångbana

Körbana

Cykelbana

Kantsten

Parkeringsfickor

Belysning

Gatuträd

Kulör

Asfalt

Asfalt

Cykeltrafik sker i gata, ingen avgränsad cykelbana

Granit

Asfalt, kansten av granit mot gångbana. Markering mot gata består av nedsänkt kantsten av granit.

Eclatec elipt eller motsvarande enligt belysningsprogram.

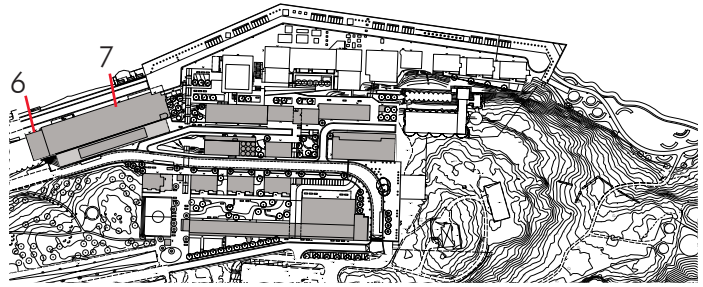
Förslagsvis Rödek. Planteras i skelettjord. Trädgaller av stål.

Stolpar och andra detaljer av metall ska lackeras i grafitgrå kulör.



Illustration: föreslagen utformning av Tre Kronors väg

MJÖLNARVÄGEN



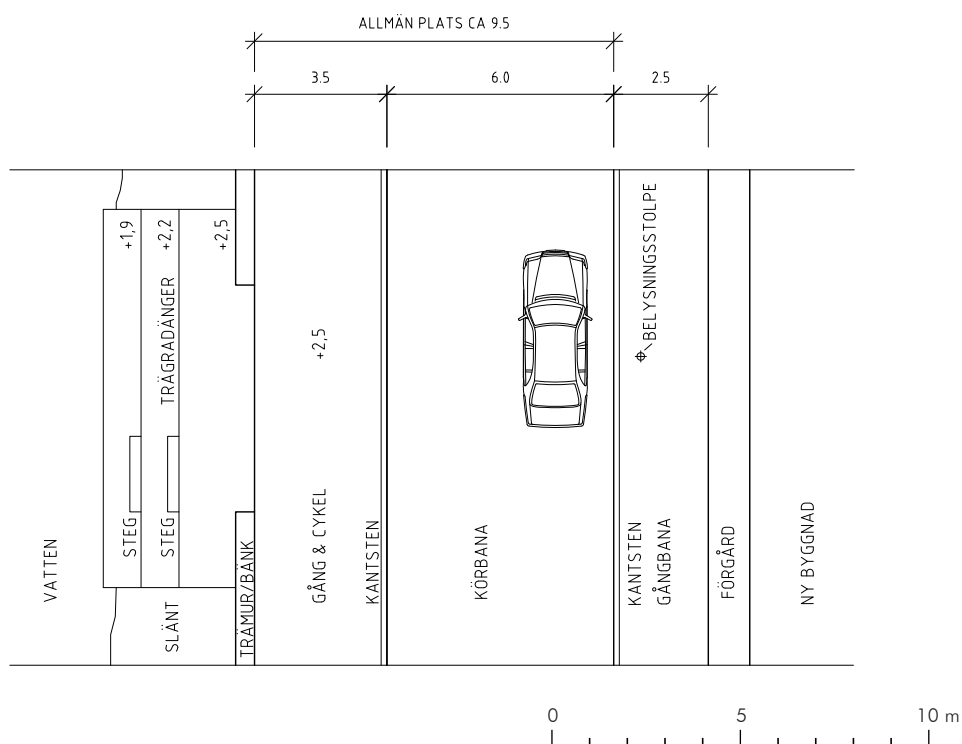
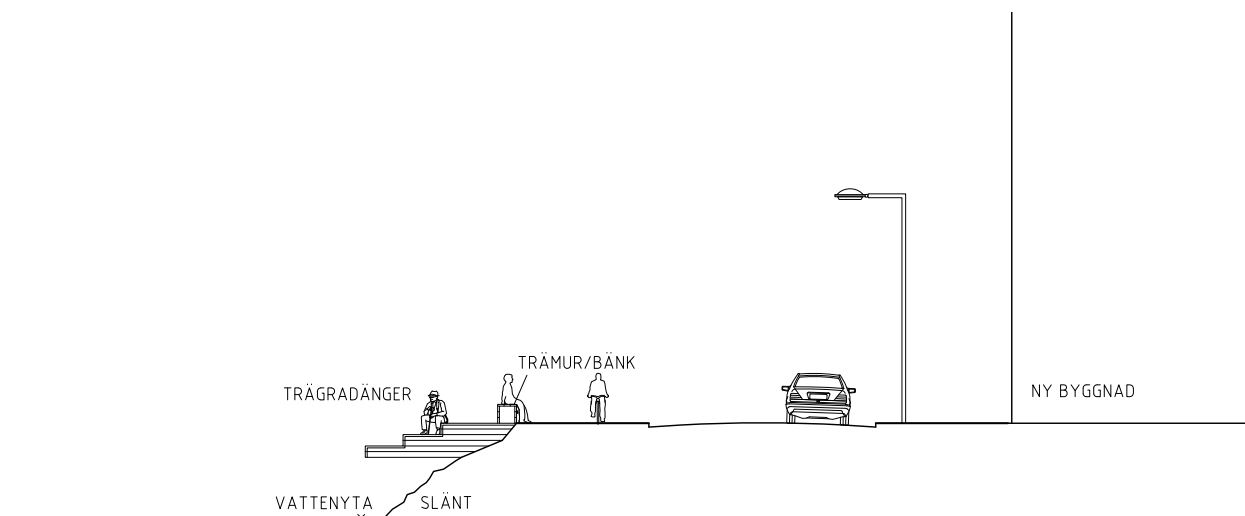
Förutsättning

Mjölmarvägen är belägen i norr mot vattnet på den nedre nivån. Den förbinder kajplanet med Kvarnholmens centrala delar och Finnboda. På norrsidan löper en dubbelriktad gång- och cykelbana, som utgör en del av gc-stråket utmed vattnet från Finnboda mot Kvarnholmen och vidare längs kajen. På den södra sidan av gatan löper en trottoar som övergår i byggnadernas förgårdsmark.

Mjölmarvägen gestaltas enhetligt med Kvarnholmens övriga gator och gränder. Materialval och utförande präglas av en enkelhet med ett fåtal material med en prägel som knyter an till den befintliga industriella karaktären som domineras av asfalt med inslag av gatstensbeläggning. Gatorna asfalteras och avgränsas med kantsten i granit. Gång- och cykelbanan avgränsas mot vattnet av en låg mur som även fungerar som sittbänk. Vid några platser längs sträckan finns trägradänger som trappar ner mot vattenytan.



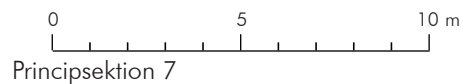
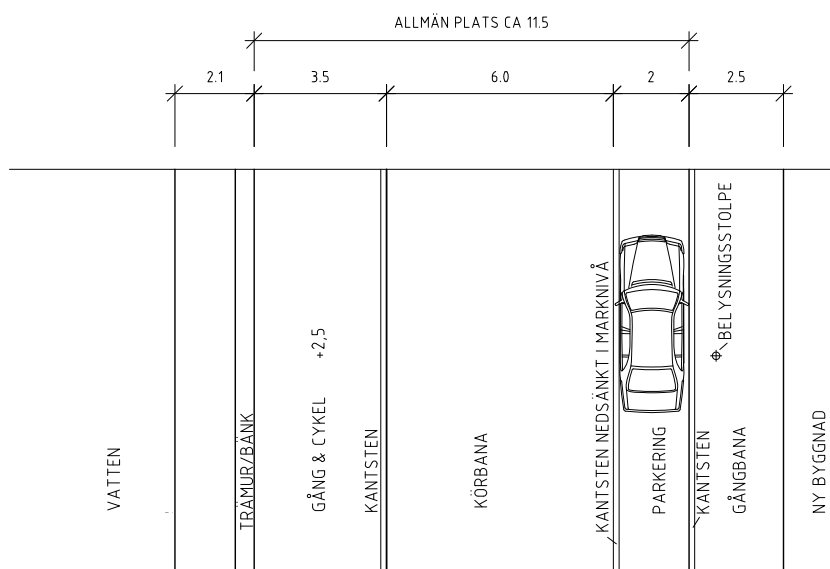
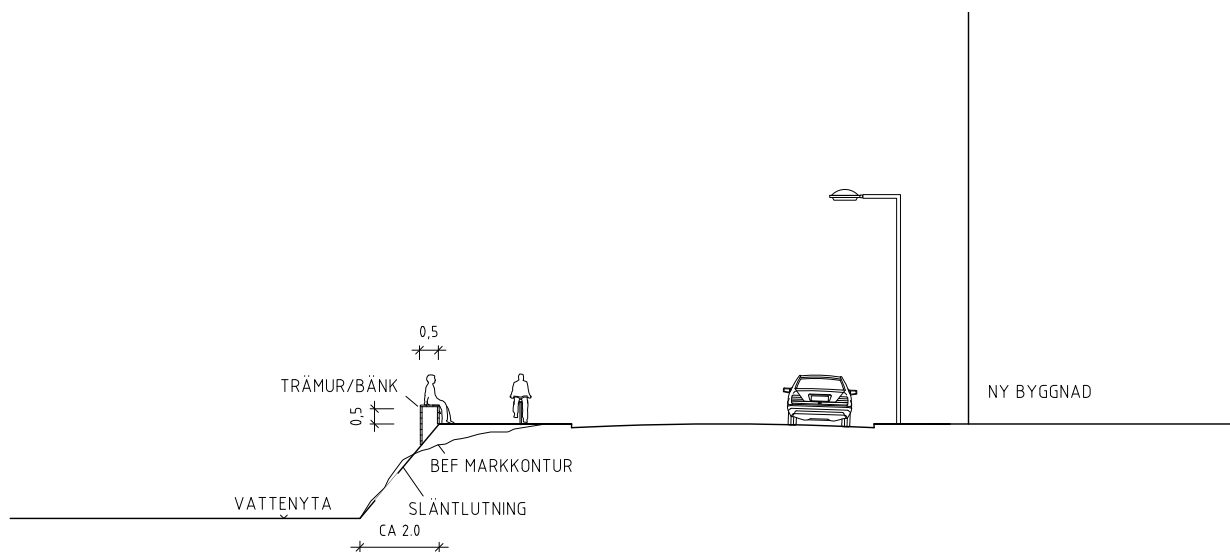
Mjölmarvägen mot öster idag.



Principsektion 6

Material

Gångbana	Asfalt
Körbana	Asfalt
Cykelbana	Asfalt
Kantsten	Granit
Belysning	Eclactec elipt eller motsvarande enligt belysningsprogram. Belysning monterad i trämur.
Murar och bryggor	Ytskikt utförs i trä med grova dimensioner. Ej hyvlad virke.
Kulör	Stolpar och andra detaljer av metall ska lackeras i grafitgrå kulör. Trä ska vara naturligt grånat alternativt behandlat med järnvitriol.



Material

Gångbana

Asfalt

Körbana

Asfalt

Cykelbana

Asfalt

Kantsten

Granit

Parkeringsfickor

Asfalt, kansten av granit mot gångbana. Markering mot gata består av nedsänkt kantsten av granit.

Belysning

Eclactec elipt eller motsvarande enligt belysningsprogram. Belysning monterad i trämur.

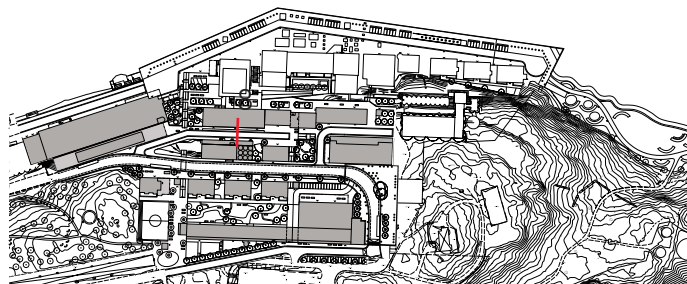
Murar och bryggor

Ytskikt utförs i trä med grova dimensioner. Ej hyllat virke.

Kulör

Stolpar och andra detaljer av metall ska lackeras i grafitgrå kulör. Trä ska vara naturligt grånat alternativt behandlat med järnvitriol.

HAVREGRÄND

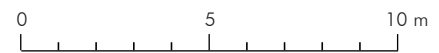
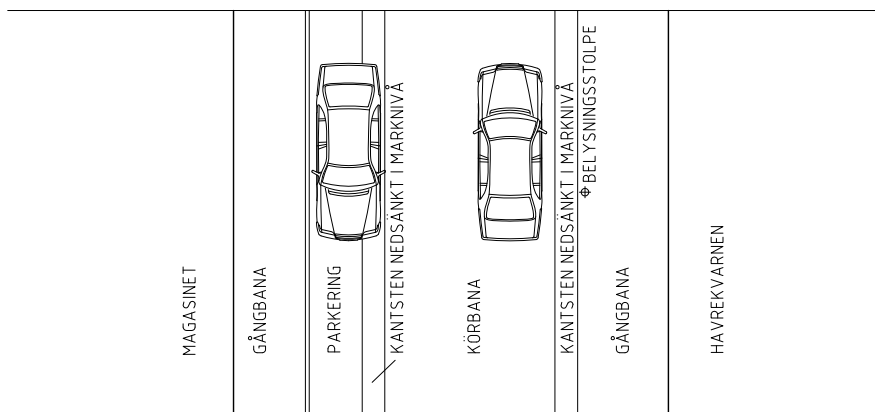
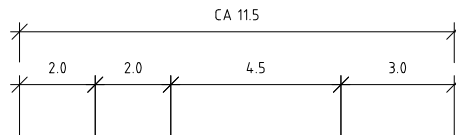
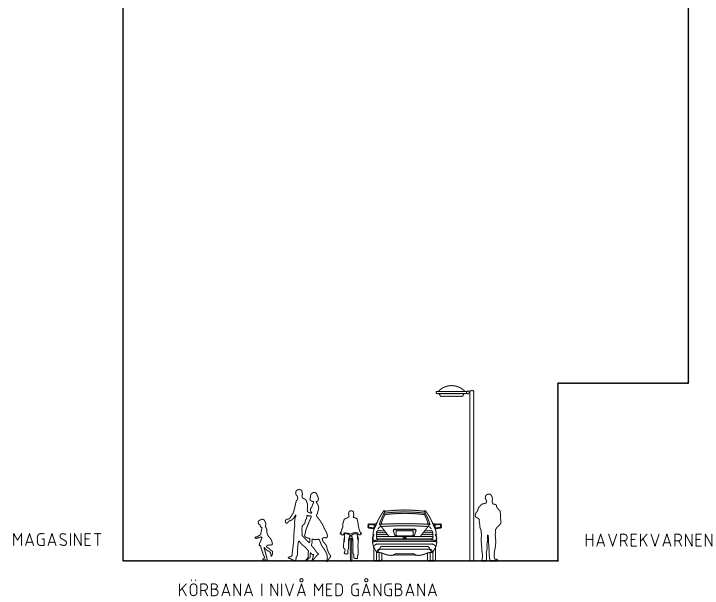


Förutsättning

Till Tre Kronors väg ansluter gränder för angöring till fastigheterna. Gränderna utförs i en nivå utan höjdskillnad mellan kör- och gångbana. Gränderna gestaltas enhetligt med Kvarnholmens övriga gator. Materialval och utförande präglas av en enkelhet med ett fåtal material med en prägel som knyter an till den befintliga industriella karaktären som domineras av asfalt och inslag av gatstensbeläggning. Gatorna asfalteras och avgränsas med bred kantsten i granit nedsänkt i gatunivå. Karaktären är kvartersgata, gångtrafik sker över hela ytan och bilkörning sker på de gåendes villkor. Stödmurar inom området utförs av brädfodrad platsgjuten betong eller granit. Räckena utformas av stål lackerat i grafitgrå kulör.



Illustration: Gatuperspektiv från Havregränd mot väster med Munspelet i fonden.

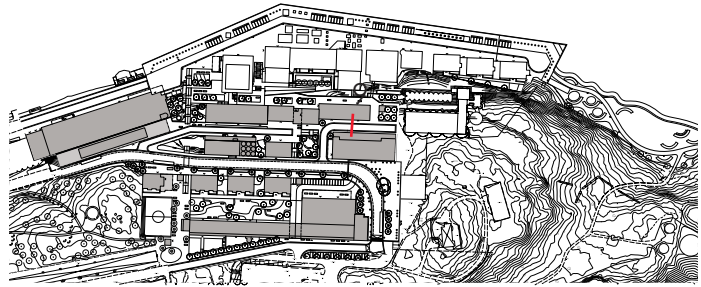


Principsektion 8

Material

Gångbana	Asfalt
Körbana	Asfalt
Cykelbana	Cykeltrafik sker i gata, ingen avgränsad cykelbana
Kantsten	Granit, extra bred nedsänkt i marknivå.
Parkeringsfickor	Asfalt, kansten av granit mot gångbana. Markering mot gata består av kantsten av granit, extra bred nedsänkt i marknivå.
Belysning	Eclatec elipt eller motsvarande enligt belysningsprogram.
Gatuträd	Förslagsvis ungersk ek. Planteras i skelettjord. Trädgaller av stål.
Kulör	Stolpar och andra detaljer av metall ska lackeras i grafitgrå kulör.

MAKARONIGRÄND

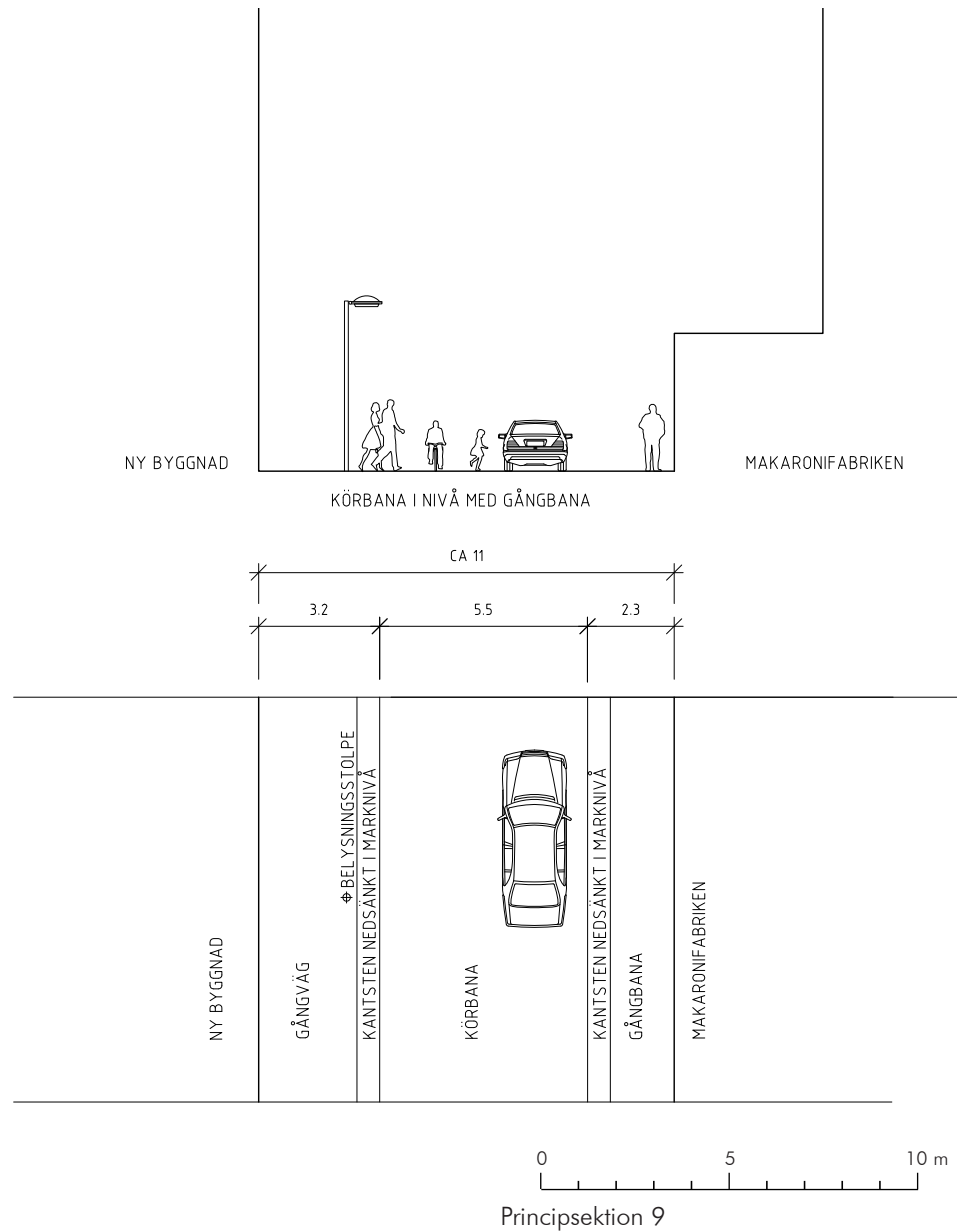


Förutsättning

Till Tre Kronors väg ansluter gränder för angöring till fastigheterna. Gränderna utförs i en nivå utan höjdskillnad mellan kör- och gångbana. Gränderna gestaltas enhetlig med Kvarnholmens övriga gator. Materialval och utförande präglas av en enkelhet med ett fåtal material med en prägel som knyter an till den befintliga industriella karaktären som domineras av asfalt och inslag av gatstensbeläggning. Gatorna asfalteras och avgränsas med bred kantsten i granit nedsänkt i gatunivå. Karaktären är kvartersgata, gångtrafik sker över hela ytan och bilkörning sker på de gåendes villkor. Stödmurar inom området utförs av brädfodrad platsgjuten betong eller granit. Räckan utformas av stål lackerat i grafitgrå kulör.



Gränden norr om Makaronifabriken idag. Gatan kommer att breddas.

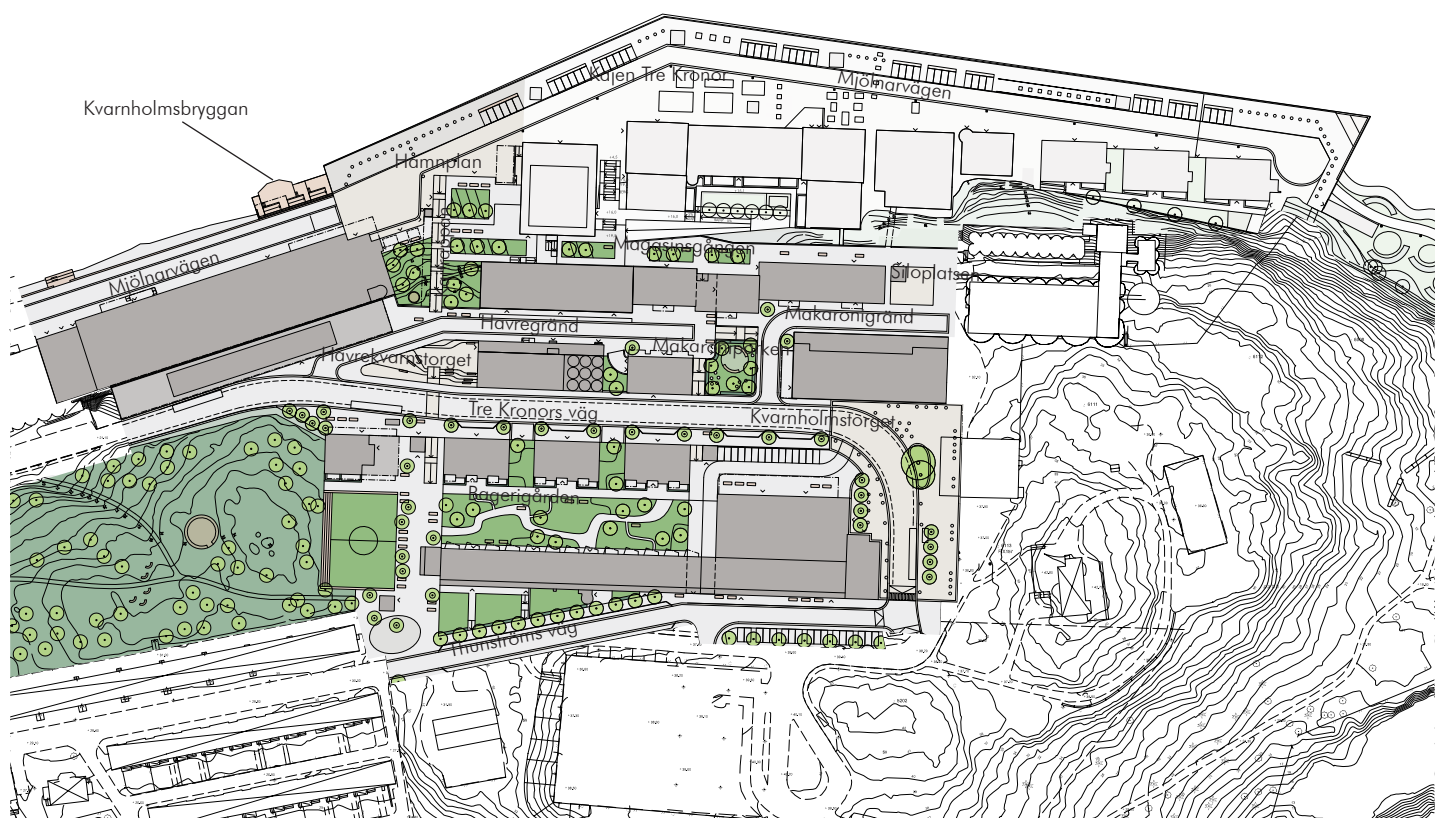


Material

Gångbana
 Körbana
 Cykelbana
 Kantsten
 Belysning
 Gatuträd
 Kulör

Asfalt
 Asfalt
 Cykeltrafik sker i gata, ingen avgränsad cykelbana
 Granit, extra bred nedsänkt i marknivå.
 Eclatec elipt eller motsvarande enligt belysningsprogram.
 Förslagsvis ungersk ek. Planteras i skelettjord. Trädgaller av stål.
 Stolpar och andra detaljer av metall ska lackeras i grafitgrå kulör.

PLATSER / PARKER

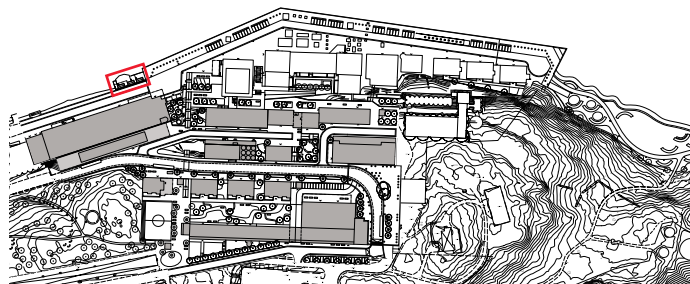


Föreslagna gatu- och platsnamn på Kvarnholmen, namn ej fastställda.

PLATSER / PARKER

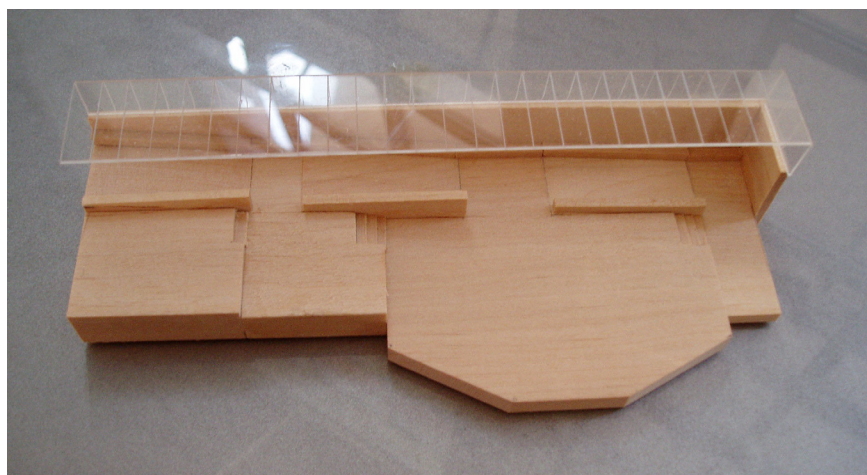
KVARNHOLMSBRYGGAN
HAMNPLAN
KAJTRAPPAN OCH HISSEN
HAVREKVARNSTORGET
BAGERIPARKEN
KVARNHOLMSTORGET
MAKARONIPARKEN
SILOPLATSEN
MAGASINSGÅNGEN
NATURMARK

KVARNHOLMSBRYGGAN



Förutsättning

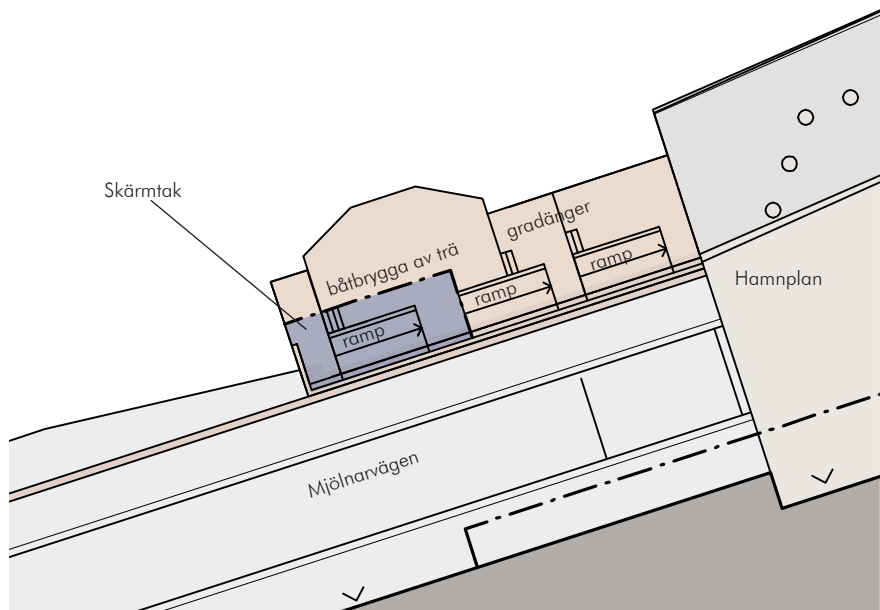
Platsen där Kvarnholmens centrala trappstråk med hiss når kajplanet och korsar Mjölnavägen/kajstråket är en lämplig placering av hållplatsläge för kollektiv båttrafik. Bryggan ska ge plats för tre båtar i linjetrafik samt taxibåt. Bryggan ska, liksom övriga allmänna platser, vara tillgänglig för funktionshindrade. Bryggan består av ramper och gradänger som erbjuder plats både för vila, aktivitet och möjlighet att komma ner till vattnet. Ett skärmtak ger väderskydd för väntande.



Modellfoto av Kvarnholmsbryggan. Skärmtak ska utformas enligt illustration s 79.



Kvarnholmsbryggan, hamnplan och trappstråket sett från vattnet.



0 5 10 m

Illustration: Utformning av anöringsbrygga för båtar i linjetrafik.

Material

Disposition/ytor

Ytskikten på bryggan, gradänger och trappor utförs av trä med grova dimensioner. Ej hyvlat virke. Skydd mot halkrisk utförs exempelvis genom inlägg av halkremsa eller spårning. Ytskikt i ramper och på bryggans huvudplan utförs av platsgjuten betong.

Skärmtak

Skärmtak utförs av glas med grafitgrå stomme av stål. Utformningen ska höra samman med övriga komplementbyggnader på kajen.

Murar

Ytskikt av trä med grova dimensioner. Ej hyvlat virke.

Möblering

Sittbänkar utförs med ytskikt av trä med grova dimensioner.

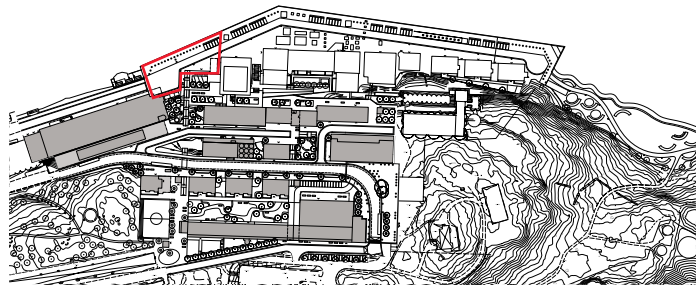
Detaljer

Räcken utförs i lackerat stål.

Kulör

Stolpar och andra detaljer av metall ska lackeras i grafitgrå kulör. Trä ska vara naturligt grånat alternativt behandlat med järnvitriol.

HAMNPLAN



Förutsättning

Platsen där Kvarnholmens centrala trappstråk och hiss landar är vänd mot väster och solbelyst under eftermiddag och kväll. Placeringen längs kajstråket och vid hållplatsläget för båttrafik gör platsen central och lämplig för verksamheter som uteservering.

Kvarnholmens norra kaj ska visuellt upplevas som en sammanhängande yta, men med flera funktioner. Hamnplan är en del av kajen varför materialval och utförande ska vara enhetligt med utförandet av kajen i övrigt, som ingår i detaljplan etapp1. Platsen ska inrymma vändplan.



Illustration: Hamnplan där trappan landar på kajen.



Illustration: Hamnplans utformning är lika övriga kajplanet med en stensatt inre del och en yttre betongkaj.

Utformning

Disposition/Ytor

Längst ut mot vattnet placeras en gång- och cykelväg. Innanför denna finns en möbleringszon och körbar yta med en vändplan. Närmast bebyggelsen finns en angörings-, entré- och serveringsyta.

Material

Den yttre kajen ska utföras i platsgjuten betong. Betongen bör borstas med spårriktning mot kajkanten. Övriga ytor sätts med smågatsten. Körbanan avgränsas av en extra bred kantsten av granit. Där tillgängligheten så kräver placeras hållar i slät granit.

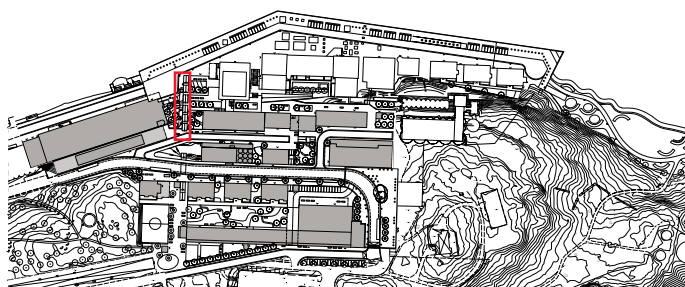
Möblering

Vid uteservering får skärmtak uppföras, se hus 70 under byggnadsutformning.

Kulör

Stolpar och andra detaljer av metall ska lackeras i grafitgrå kulör.

KAJTRAPPAN OCH HISSEN



Förutsättning

Stråket bygger gestaltsmässigt på en lång rak trappa med vilplan som ansluter till angränsande terrassnivåer och gränder. På terrassplanen anordnas gårdsmiljöer med möjlighet för planteringar och lek. Häckar, perenner och träd planteras i strikta former och avgränsas med stålkanter.

Vid sidan av trappan ordnas bergsparker, där befintligt berg tas tillvara samt kompletteras med uppbyggda nivåer. Parkernas planteringar utgörs av en stilisering av Kvarnholmens natur- och hållmarkstyper i uttryck, utformning och vegetation. En mindre sittplats/utsiktsplats av trä ordnas högst upp i parken.

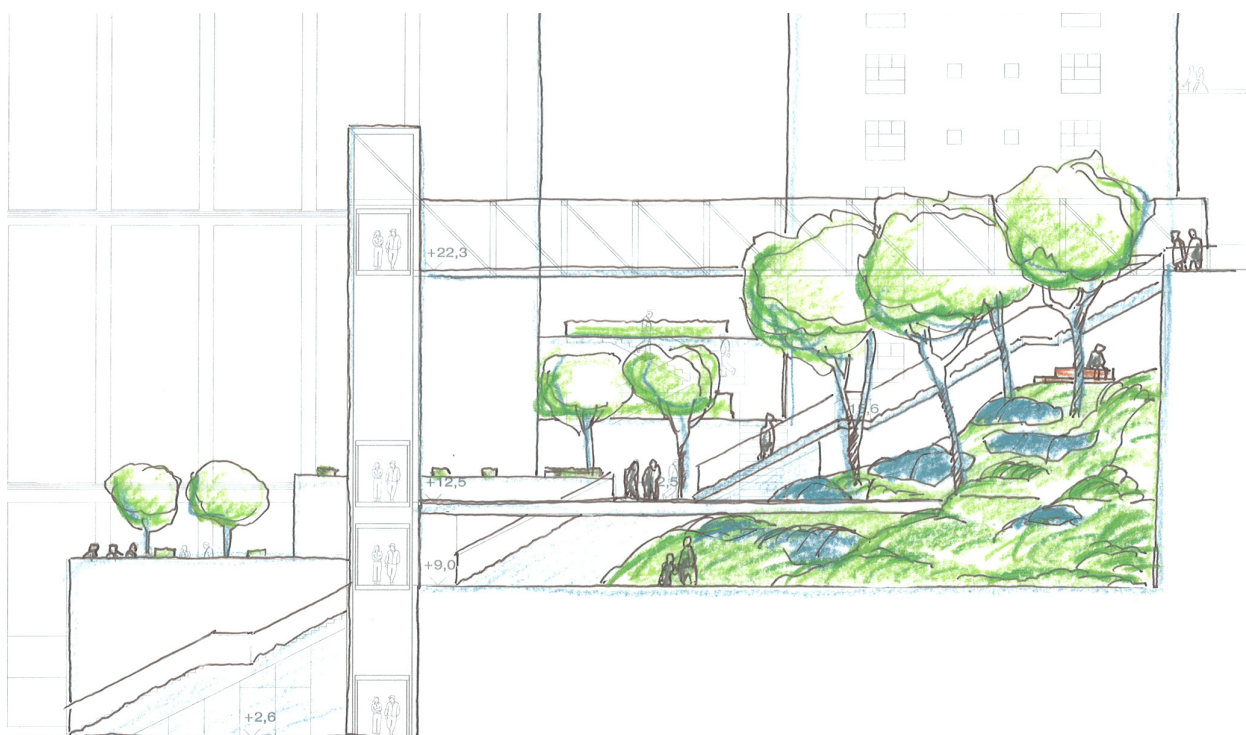


Illustration: Kajtrappan, hissen med anslutande spänger och park.

Utformning

Disposition/Ytor

Trappstråket består av trappan och hissen som ansluter till ett antal terrassplan som gör det möjligt att röra sig mellan flera olika nivåer. Terrasserna kan även utnyttjas som gårdar för de intelligande bostäderna.

Hiss

Hissens torn, spänger och korg utförs i huvudsak av glas med stomme av stål i grafitgrå kulör. Utformningen ska höra samman med övriga komplementbyggnader på kajen.



0 5 10 m

Illustration: Kajtrappan förbinder de olika nivåerna.

Material

Den nedre delen av trappan utförs av ljusgrå granit eller betong, lika restaurangen. Den övre delen av trappan utförs fribärande av betong. Trappan har hela trappsteg av grå granit. Markbeläggningen på terrasserna föreslås bestå av smågatsten, asfalt, platsgjuten betong eller grus.

Murar/barriärer

Stödmurar och terrassbarriärer utförs av ljusgrå granit eller betong gjuten mot brädfordrad form.

Möblering

Bänkar utförs med sittytter av trä.

Detaljer

Räcken utförs i lackerat stål.

Kulör

Stolpar, räcken och andra detaljer av metall ska lackeras i grafitgrå kulör. Trä ska vara naturligt grånat alternativt behandlat med järnvi-triol.

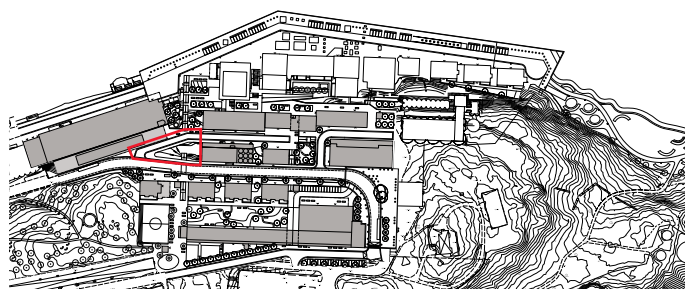
Skyltprogram

Skyltprogram ska upprättas för att ange riktlinjer för användande av hisstornet för skyltändamål.

Vegetation

Perenner, häckar och träd placeras i strikta former på terrasserna. Träd kan exempelvis vara gullregn (hybrid) och dubbelblommade fågelbär.

HAVREKVARNSTORGET



Förutsättning

Havrekvarnstorget har en central placering på Kvarnholmen vid Tre Kronors väg. Platsen utgör förplats framförallt till Havrekvarnen men även Munspelet, två av Kvarnholmens mest karaktäristiska byggnader från tidigare epoker. Terrängen lutar och därför utförs platsen med sittbara gradänger vända mot vattnet och utsikten.

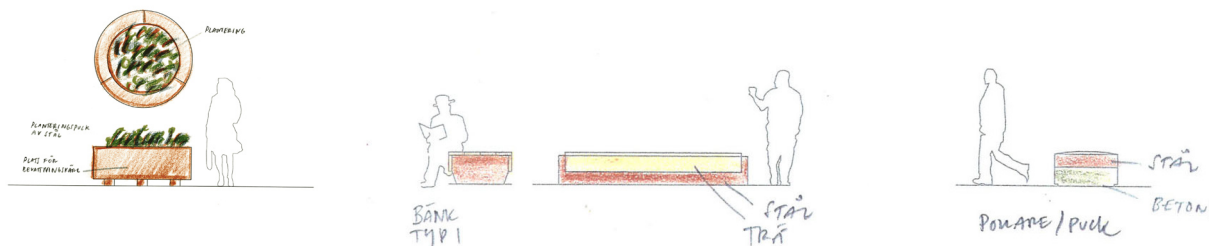


Illustration: Exempel på planteringskärl, bänk och sittbar puck för möblering i området.

Utformning

Disposition/Ytor

Platsen avgränsas av Munspelet, Havrekvarnen, hus 61 och 62, Tre Kronors väg och trappan och bildar en förplats till Havrekvarnen. Platsen är uppdelad i flera nivåer av gradänger som förbinds med en trappa. Trappan är del av det centrala trappstråket. Över platsen går kvartersgatan Havregränd.



Tre Kronors väg med Havrekvarnstorget framför Havrekvarnen.

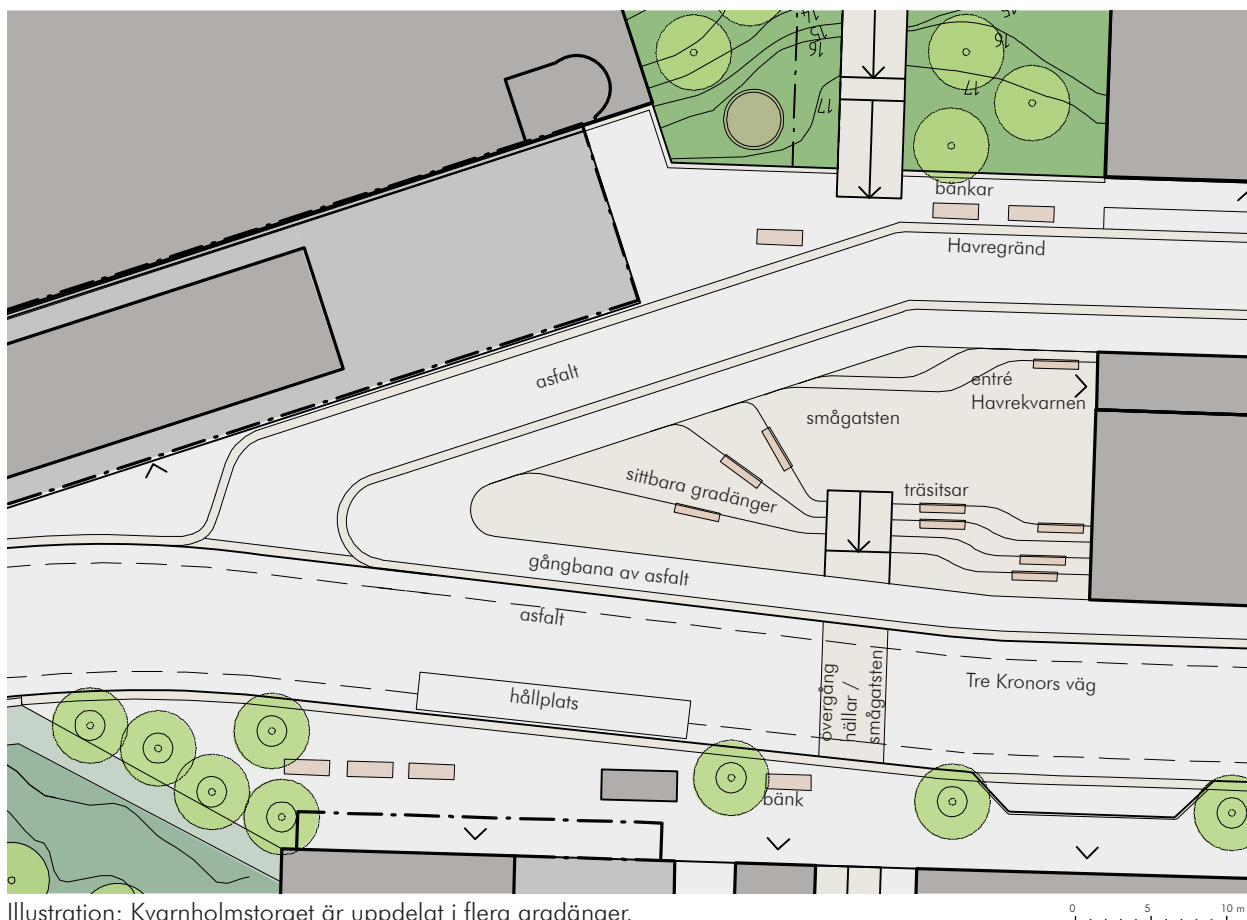
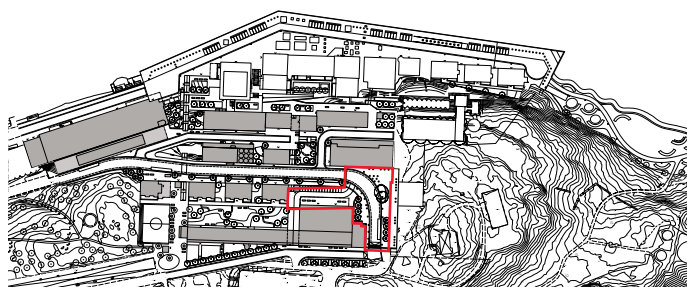


Illustration: Kvarnholmstorget är uppdelat i flera gradängar.

Material	Den triangulära ytan väster om Havrekvarnen sätts med smågatsten. Där tillgängligheten så kräver sätts hällar av slät granit. Trappan utförs med hela steg i grå granit och gradängkanterna av stål eller granit. Även övergången över Tre Kronors väg utförs av hällar eller smågatsten i flammad granit.
Möblering	Bänkar och sitsar på gradängar utförs med sittytter av trä. Utplanteringskärl för växter utförs av stål.
Detaljer	Räcken utförs i lackerat stål. Trädgaller och trädskydd av stål.
Kulör	Stolpar, räcken och andra detaljer av stål ska lackeras i grafitgrå kulör.
Vegetation	Träd är förslagsvis lika gatuträden: skogsek.

KVARNHOLMSTORGET



Förutsättning

Vid Bageriet (hus 23) och Makaronifabriken (hus 16) nära Tre Kronors vägs högsta punkt skapas en central plats, mot vilken service med bl a livsmedelsbutik och skola kommer att vända sig med entréer. Över torget passerar Tre Kronors väg med bil- och busstrafik. Platsen ska upplevas som en sammanhängande yta, därför väljs samma material på kör- och torgyta. Två befintliga stora ekar ger karaktär åt platsen och ska bevaras. Med dubbla funktioner att både hindra felaktig angöring och erbjuda sittmöjligheter placeras sittbara puckar ut. Angöring till bl a skolan ska ske vid markerad angöringsplats. Bageriets östra lågdal kommer att innehålla stadsdelservice med entréer mot förplatsen i norr. I anslutning till förplatsen som skyddas av befintligt renoverat skärmtak finns korttidsparkering inklusive handikapparkeringsplats för butikens och skolans behov. Bageriets förplats ska utformas sammanhängande med Kvarnholmstorget. Från förplatsen finns möjlig enkelriktad körväg genom portik till Thunströms väg.

Utformning

Disposition/Ytor

Platsen avgränsas av Makaronifabriken, Bageriet, hus 64 och de tillkommande skolbyggnaderna i öster. Över torget går Tre Kronors väg. Intentionen är att platsen ska upplevas som en sammanhängande helhet.

Material

Marken sätts med smågatsten. Där tillgängligheten så kräver sätts hällar av flammad granit. Den låga stödmuren vid träden utförs i granit. Övriga stödmurar utförs av granit eller platsgjuten betong mot brädform. Även övergångarna över Tre Kronors väg utförs av hällar eller smågatsten i flammad granit. Övergångarna utformas tydligt för att säkerställa en god trafiksäkerhet. Trappa utförs med hela steg i grå granit. Handledare utförs i stål.

Möblering

På torget placeras även sittbara puckar av betong eller granit med band och sits av metall. Puckarna är besläktade med kajens pollare. Puckarnas placering används även för att förhindra olovlig parkering. Utplanteringskärl för växter utförs av stål.



Kvarnholmstorget och Tre Kronors väg sett från öster.

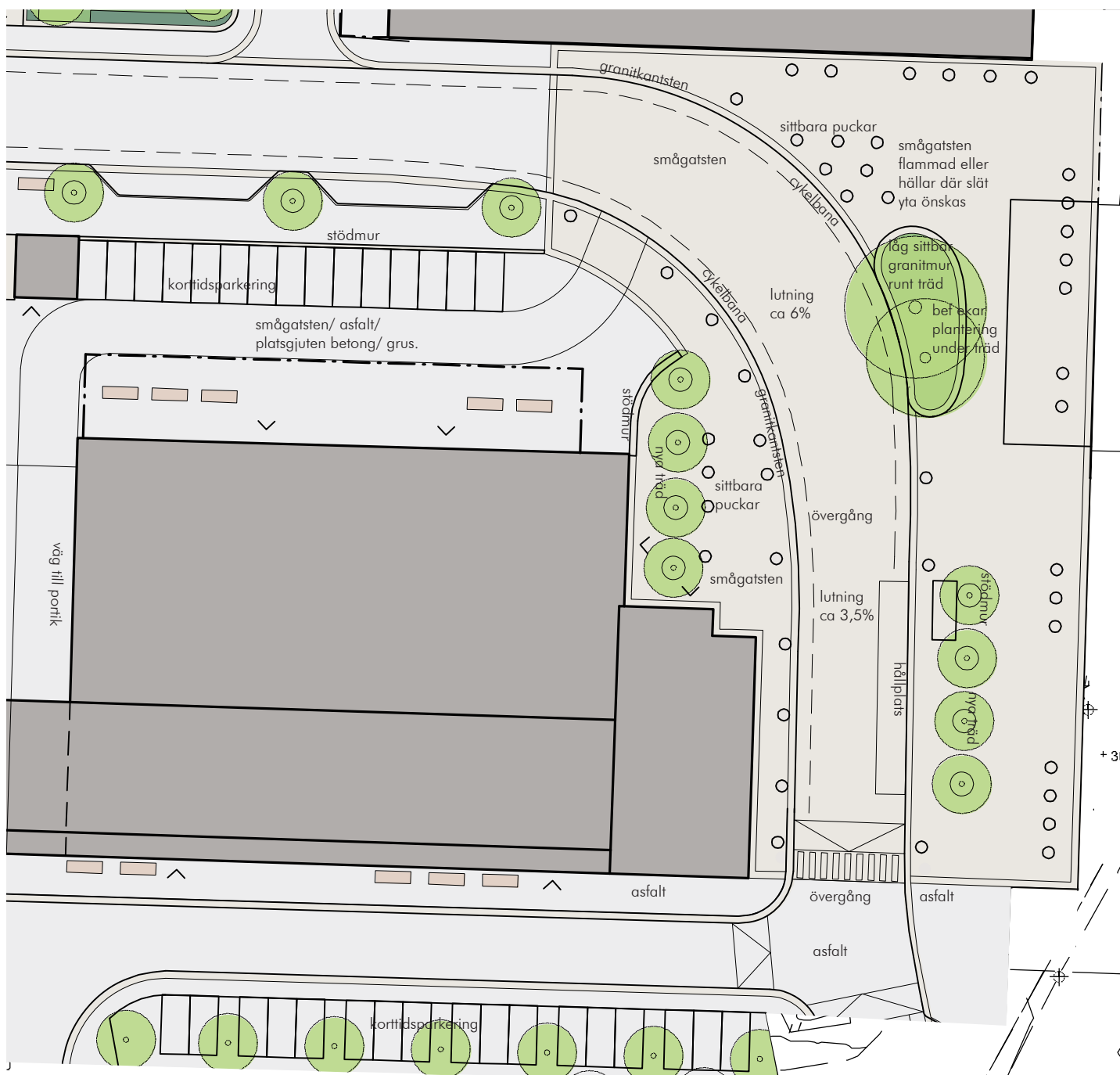


Illustration: Kvarnholmstorget möbleras med sittbara puckar av betong eller granit.

Detaljer

Eventuella räcken utförs i lackerat stål. Trädgaller och trädskydd av stål.

Murar/barriärer

Stödmurar och terrassbarriärer utförs av ljusgrå granit eller betong gjuten mot brädfordrad form.

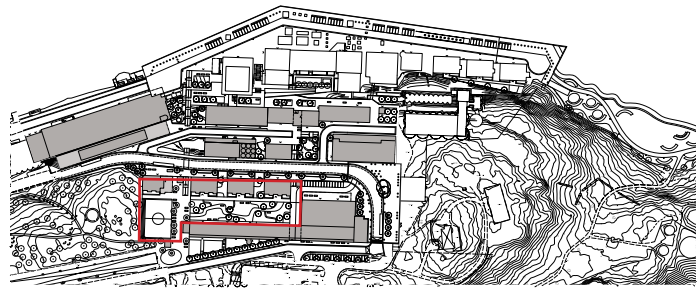
Kulör

Stolpar och andra detaljer av metall ska lackeras i grafitgrå kulör. Trä ska vara naturligt grånat eller behandlat med järnvitriol.

Vegetation

Träd på platsen är förslagsvis lika gatuträden: skogsek.

BAGERIGÅRDEN



Förutsättning

Mellan Bageriet och de nya husen längs Tre Kronors väg etableras en större gård med offentlig karaktär. Gården är dock ej allmän platsmark i planen. Gården har koppling både till Kvarnholmstorget, det stora nord-sydliga trappstråket, det mindre nord-sydliga trappstråket, bollplan, lekplats och angränsande naturmark. Gården får underbyggas för garage med planterbart bjälklag med tillräckligt jorddjup för träd, buskar och perenner.



Illustration: Gården och bollplanen bildar ett sammanhängande rum.

Utformning

Disposition/Ytor

Ytan består dels av hårdgjorda ytor för kommunikation och ytor med växtlighet. På gården finns även en lekplats. Intill hus 61 och naturmarken placeras en konstgräsplan med läktare av sittbara gradängar. Tre trapphus/hissbyggnader finns placerade vid stråken.



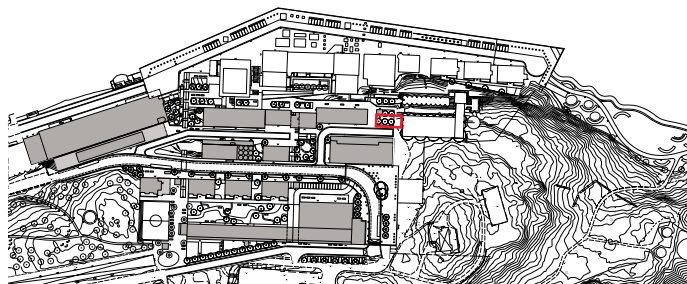
+ 3

Material	<p>Gården består dels av ytor med perenner och dels av klippt gräs och träd. De hårdgjorda ytorna utförs i grus, sten och asfalt. Hisshusen utförs med släta fasadskivor av stålplåt och glas lika komplementbyggnaderna på kajen.</p> <p>I väster ligger en bollplan av konstgräs. Läktare och sarg till bollplan utförs i trä av grova dimensioner. Bollskydd av stål nät placeras längs kortsidorna. Trappor mot Tre kronors väg utförs med hela steg i grå granit. Räckan och handledare i trappa och på murar utförs i lackerat stål. Murar utförs av granit eller betong gjuten mot brädfodrad form.</p>
Möblering	Bänkar och sitsar på gradänger utförs med sittytor av trä. Utplanteringskärl för växter utförs av stål.
Detaljer	Räckan utförs i lackerat stål. Trädgaller av stål.
Kulör	Stolpar och andra detaljer av metall ska lackeras i grafitgrå kulör. Trä ska vara naturligt grånat alternativt behandlat med järnvitriol.
Vegetation	Parken planteras med perenner, höga gräs, klippta buskar i större fält.



Gården sett från bollplanen i väster.

SILOPLATSEN



Förutsättning

Vid Makaronigränds slut skapas en liten trädplanterad plats. Platsen är offentlig till sin karaktär, trots att den ej är allmän platsmark i planen. Platsen har en funktion som grön närrecreation och som entréplats till kommande bebyggelse vid silon. Platsens gestaltning kommer att påverkas av kommande angränsande projekt utanför planområdet.

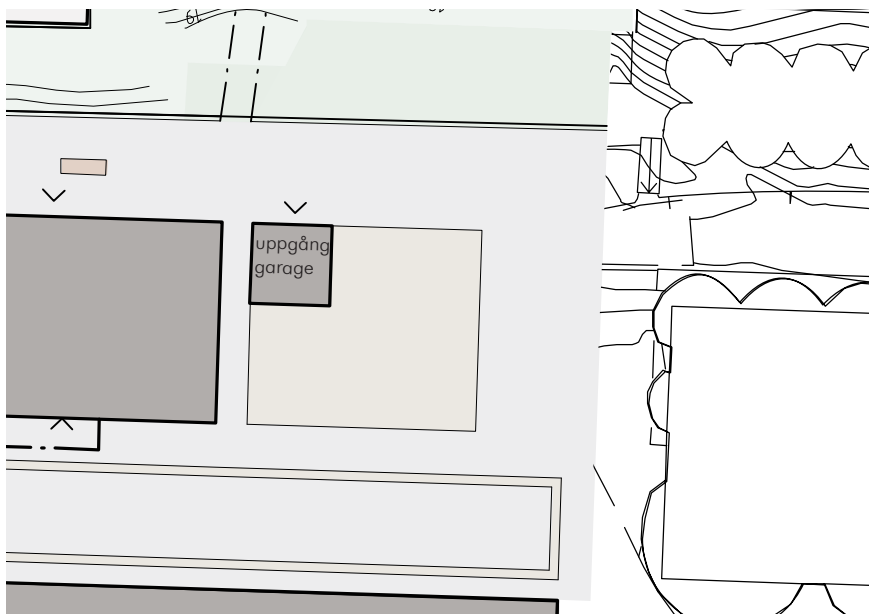


Illustration: Siloplatsen är strikt till sin karaktär.

0 5 10 m

Utformning

Disposition/Ytor

Platsen har en strikt karaktär.

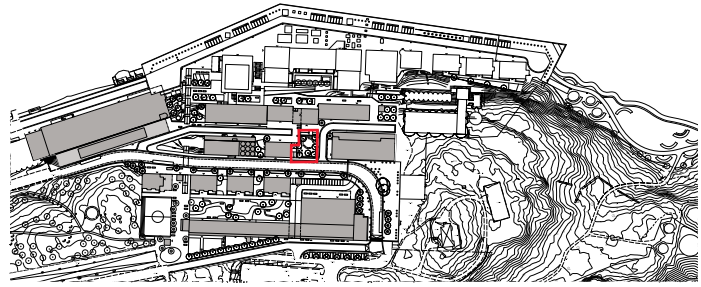
Material

Ytor är hårdgjorda. Hisshusets utformning ska samordnas med övriga komplementbyggnader, alternativt med intilliggande bebyggelse. Hisshuset ska placeras sidoordnat på platsen utan att påverka siktlinjer.

Vegetation

Marken ska gestaltas med inslag av vegetation i form av perenner, buskar eller lägre träd.

MAKARONIPARKEN



Förutsättning

Mellan Tre Kronors väg, Makaronigränd och den lägre liggande Havregränd skapas en liten park med lekplats och sittmöjligheter. Parken är tillgänglig direkt från Tre Kronors väg samt Makaronigränd och via trappor från Havregränd. Parken är offentlig till sin karaktär men utgör inte allmän plats och har sin största funktion som grön närrecreation för intillboende. Parken är underbyggd med garage. Bjälklag ska vara planterbart med tillräckligt jorddjup för träd, buskar och perenner.

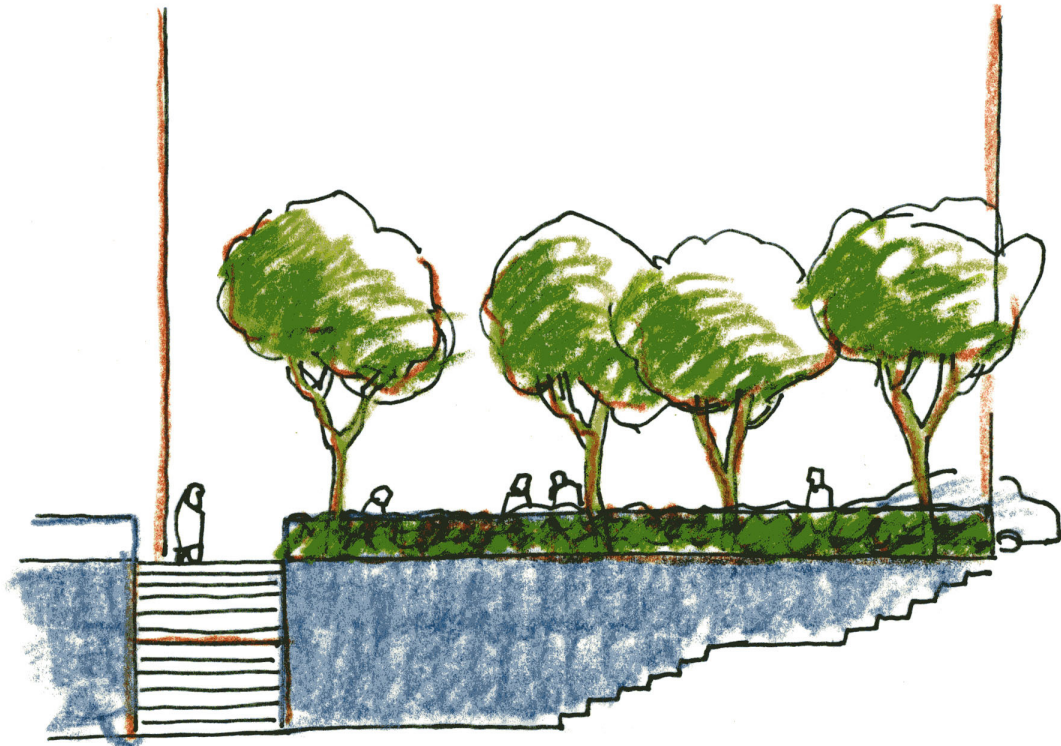


Illustration: Makaroniparken planteras med klippta lövhäckar och prydnadsträd.



Illustration: Parken nås från den övre gatunivån vid Makaronigränd och Tre Kronors väg.

Utformning

Disposition/Ytor

Parken har strikt karaktär, är trädplanterad och innehåller en lekplats.

Material

Ytor av gräs och grus. Lekplattsgummi kan användas på lekytor. Trappor med hela steg i grå granit. Murar av granit eller av betong plattsjuten mot brädform.

Möblering

Sittbara puckar.

Detaljer

Räcken och handledare utförs i lackerat stål.

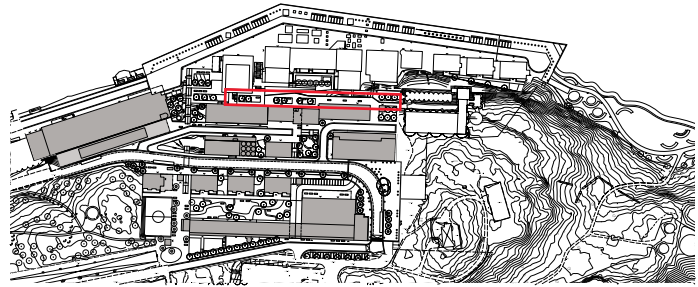
Kulör

Stolpar och andra detaljer av metall ska lackeras i grafitgrå kulör.

Vegetation

Marken planteras med klippta lövhäckar och gräsytor. Prydnadsträd som exempelvis dubbelblommande fågelbär eller gullregn (hybrid) föreslås i parken.

MAGASINSGÅNGEN



Förutsättning

Stråket norr om hus 12,15 och 31 anläggs som en sluttande ramp med inslag av gårdsmiljöer för de intilliggande bostäderna. Rampen beläggs med asfalt. Murar och trappor inom området anläggs av platsgjuten betong gjuten mot brädform eller granit. Gårdsytorna ligger som fria rektanglar i ytan och avgränsas av breda granitkanter. Gårdsytorna planteras med träd och perenner i strikta former och har inslag av mindre ytor för småbarnslek. Träden planteras i skelettjord. Räckena utförs av lackerat stål i grafitgrå kulör. Bänkar och övrig utrustning utförs lika övriga i området. Träd som rödek föreslås.

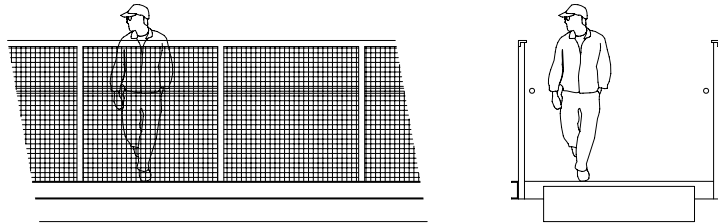
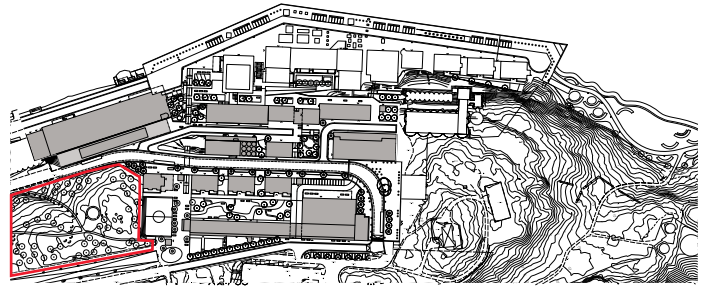


Illustration: Förslag på möjlig utformning av spång mellan husen längs kajen och Magasinsgången.



Magasinsgången sett från öster.

NATURMARK



Förutsättning

I väster, norr om smalkhusen, sparas ett befintligt naturmarksparti. Området rensas på sly och karaktären av hällmark med tallar och risväxter som lingon och ljung och ormbunksväxter med inslag av berg i dagen ska bevaras och renodlas. I naturmarken föreslås en enkel stig anordnas över hällmarken för att spara befintlig natur. Stigen föreslås anläggas av packat stenmjöl. På en höjd i naturmarken föreslås en cirkulär plattform av trä som t ex utsiktsplats, grillplats och samlingsplats för andra spontana aktiviteter. Bänkar av trä placeras ut på lämpliga ställen.



Illustration: Del av naturmarken i väster.



BELYSNINGSPROGRAM

BELYSNINGSPROGRAM

Gestaltningssidé

Ett program för belysningsprinciper har tagits fram av Ljsgestaltning som anger utgångspunkter för belysningen av utemiljön på Kvarnholmen. Nedanstående text är baserad på de utgångspunkter som anges i programmet.

Belysningsprogrammet för Kvarnholmen har som ambition att visualisera områdets specifika karaktär, att säkerställa gatornas funktion samt att göra torg och promenadstråk inbjudande och trygga för de boende i området. I programmet kategoriseras området i tillfartsvägar, lokalgator, kvartersgator, gång- och cykelstråk samt parker och torg för en strukturerad och konsekvent belysningslösning för hela området. I programmet tas även tillvara öns dramatiska nivåskillnader, klippväggar och industrihistoriska byggnader med diverse dekorativa ljussättningar.

Idén med programmet är även att förhöja upplevelsen av området när man ser det på håll och att det dominerande landmärket i form av Bageriets höga silobyggnad lyfts fram. Ljussättningen är tänkt att leda betraktarens blick mot Kvarnholmen med Kvarnen Tre Kronor och landmärket Bageriets silo.

Utformning

Munspelet

Munspelet har en befintlig integrerad belysning i undersidan av övervåningens utkragande del som rustas upp för att belysa gång- och cykelstråk utmed byggnaden. För belysning av bilväg fortsätter gatuarmaturen Elipt. Bergväggen belyses av väl avbländande mindre strålkastare som ger ett uppåtriktat ljus.

Havrekvarnstorget

Havrekvarnstorget ligger på den norra sluttningen av ön. Här ska de stenbelagda sittplatserna/nivåerna inbjuda till möten och vila. Här integreras metallhalogenspottar som monteras utifrån trappan för att belysa gradängerna. Allmänbelysningen för torget utgörs av parkarmaturen Ritorno. Även fasader och träd i anslutning till torget belyses för en varm och välkomnande effekt. Området hålls så fritt som möjligt från större armaturer för att hålla det nord-sydliga stråket öppet.

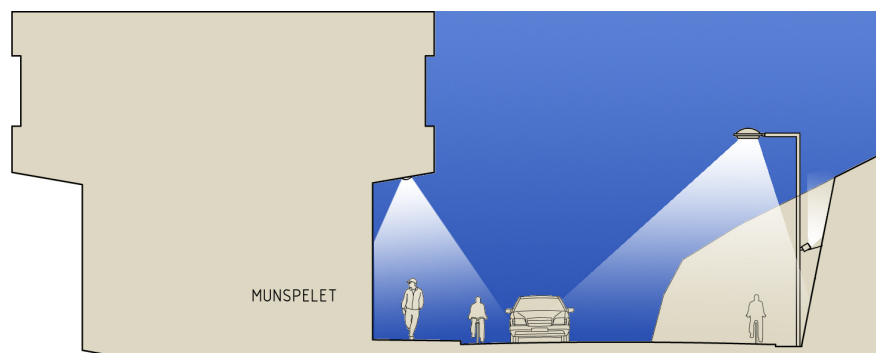


Illustration: Belysning vid Munspelet (Illustration: Ljsgestaltning)

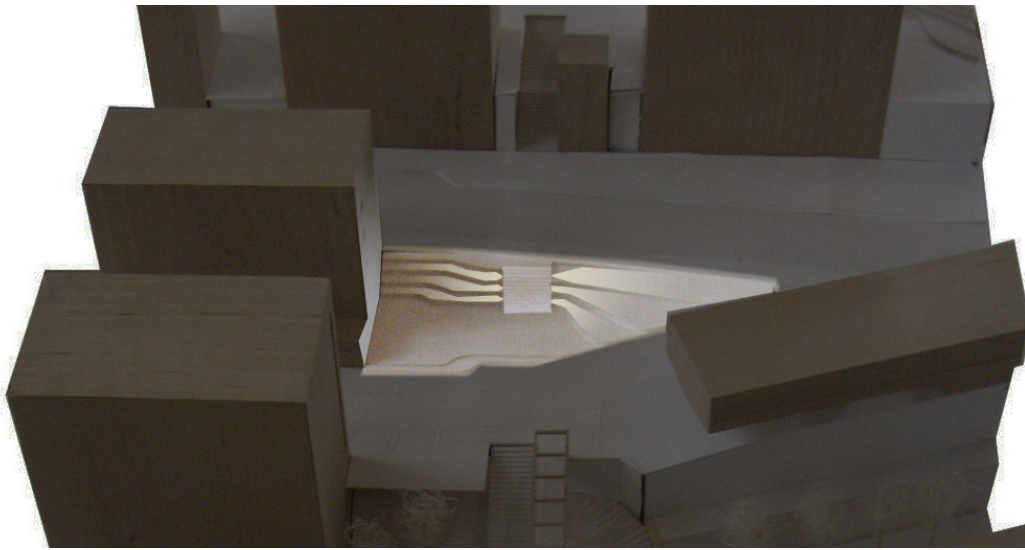


Illustration: Belysning vid Havrekvarnstorget (Illustration: Ljusstyckning)

På den södra sidan av Tre Kronors Väg löper gatuarmaturen Elipt på stolpe, ljuspunktshöjd 6 m, på samma sätt som beskrivet i avsnitten om Munspelet och Havrekvarnen.

Havrekvarnen

För belysning av gaturummet vid Havrekvarnen fortsätter gatuarmaturen Elipt vid båda sidor av gatan. Alternativet är en infälld upplikt i mark invid fasad. Den södra sidan av vägen, vid parkeringsfickor, är armaturen fäst på stolpe. Havrekvarnens gamla silo med sina cylinderformer får dekorativ belysning i varma, gula toner genom att montera lysdiodarmatur i basen och toppen i det inre hörnet av cylindrarna.

Kvarnholmstorget

Kvarnholmstorget är öns knutpunkt och här ligger bland annat skolan, vars entré vänder sig mot torget. Torget beläggs med gatsten och förses med sittbara pollare och murkanter som ska inbjuda till möten och vila. Belysning integreras invid sittplatser och murar, vidare föreslås parkarmaturen Ritorno för ett mjuk, indirekt allmänljus. Även fasader och träd, som de befintliga ekarna, belyses för att förstärka torgets karaktär.

Bageritornet

Bageriets silo är den högsta byggnaden på ön och utgör ett ståtligt landmärke på Kvarnholmen. Byggnadens formspråk förstärks på ett diskret sätt genom att en horisontell linje av ljus som följer byggnadens takfot. Detta dekorativa ljus smälter in i natten med sitt sken i en kall färgton och avtar gravis några meter ner på fasaden.

Tre Kronors väg – österut

För belysning av Tre Kronors väg en bit öster om torget återkommer gatuarmaturen Elipt eller likvärdig. Armaturen sätts på stolpe på 6 m höjd. Invid eventuella förgårdar återkommer parkarmaturen Ritorno eller likvärdig.

Mjölnarvägen

Mjölnarvägen löper längs den norra kusten och nya byggnader uppförs på vägens södra sida. Stolparmatur med ljuspunktshöjd 6 m, förslagsvis Elipt eller likvärdig, föreslås att placeras mellan hus och körbana för att lysa upp körbanan. I den lägre muren integreras ljus som kastar ett nedåtriktat och väl avbländat sken mot gång- och cykelbana.

Trappa och hiss

För att förbindelsen mellan den norra kusten och övriga delar av ön ska kunna användas även när mörkret infallit belyses såväl trappa som hiss-torn effektivt. Skymningen på den här sidan av ön görs vänligare och mer inbjudande genom att låta träd, trappa och hiss belysas med en varmgul ljuston såsom om de stod i en solnedgång. Trappan belyses utan störande element med en integrerad lösning av lysrör i trappräcket och de intilliggande träderna ser ut att glöda med hjälp av metallhalogenspottar. Även hisstornet får en spännande effekt genom en varm färgton i den nedre delen av hisstornet som gradvis blir kallare och kallare. Gångbryggan är del i denna ljuslösning och ges därmed en kall färgton. Hissen belyses med hjälp av lysdiodsarmaturer.

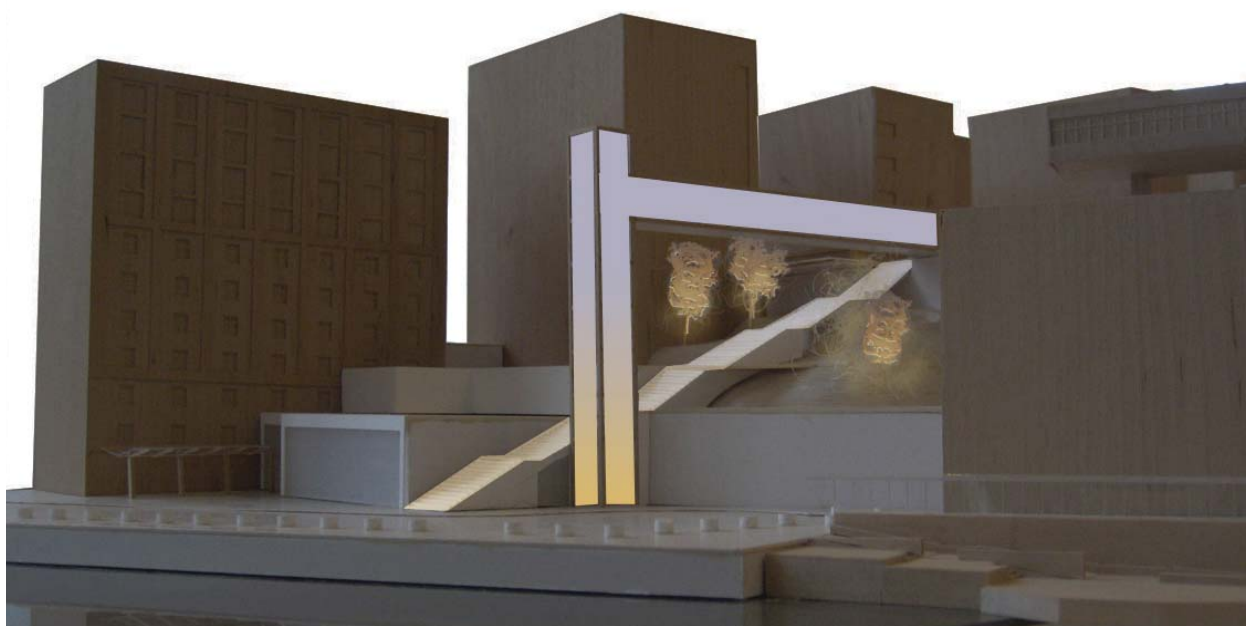


Illustration: Belysning av kajtrappan och hissen (Illustration: Ljusstalning)

SKYLTPROGRAM

SKYLTPROGRAM

Kvarnholmens riksintressanta miljö och exponering mot Stockholms inlopp och innerstad gör stadsdelen samtidigt både känslig och högintressant för skyltning på fasader mm. Det är viktigt att skyltning utförs medvetet, sammanhållet och välavvägt mot de stora kulturhistoriska värden som finns. Därför ska ett skyltprogram för Kvarnholmen i sin helhet tas fram innan bygglov beviljas för skyltning. Skyltprogrammet ska innehålla gestaltningsmässiga principer för skyltarnas art, placering och utförande och kan kategoriseras i fyra grupper:

Adressskyltar	Avser skyltar för orientering; t ex husnummer, byggnadernas historiska namn, gatunamn.
Kommersiella skyltar	Avser skyltar med namn på företag eller verksamheter i byggnaden samt tillfällig annan exponering av reklam.
Upplysningsskyltar	Avser skyltar för upplysning om platsens eller byggnaders historia. Även övriga upplysningsskyltar återfinns i denna kategori.

Dessa tre kategorier ska samordnas till en fungerande helhet. Skyltningen ska även utföras samordnat med belysningsprogrammet.

KONST

KONST

Förändringen av Kvarnholmen från sluten industrimiljö till öppen stadsdel kan ge utrymme för konstnärliga uttryck. Det är viktigt att se konstnärliga inslag i en helhet för hela Kvarnholmen, inte enbart för varje planetapp för sig.

Förhållningssättet till konstnärlig utsmyckning på Kvarnholmen är att konsten ska vara väl integrerad i projekten och kan gärna bidra till en funktion. Konsten ska tydligt relatera till platsen och miljön. Det finns en storskalighet i Kvarnholmens miljö med den stora nivåskillnaden, den kraftfulla bebyggelsefronten mot vattnet och det stora vattenrummet, som konsten måste förhålla sig till. Platsens förutsättningar, industrihistorien och ev spår av tidigare verksamhet kan utgöra utgångspunkt.

Det krävs en samordning av den fortsatta projekteringen och konstens framväxt. Med fördel kan ett arbetssätt väljas med en fristående projektledare som den samordnande länken mellan konstnärens arbete och projektens fortskridande.

En möjlig utgångspunkt för ett konstprojekt kan vara att utgå från de förbindelser mellan anläggningens olika delar som var en påtaglig del av processindustrin. Torn, spänger, transportörer och förbindelsegångar för människor, råvaror och produkter är exempel på funktioner som kan omtolkas med konstnärliga medel.