

A - A Sektion genom Södra kajen

B - B Sektion genom Vertikalhuset

C - C Sektion genom bebyggelsen och Silkkajen

Förstoring över Vertikalhuset skala 1:500

Utomhusbadet behöver förses med påseglingskydd enligt upprättat PM om Påseglingsrisker, reviderat 2012-01-23. Badet behöver placeras tätt intill kajen och skyddas av en konstruktion på båda kortsidor som klarar att ta upp kraften från en 25 fots motorbåt. Längsida av badet behöver klara krafter från motsvarande båt med 25 graders kollisionsvinkel.

SJÄLVRÄTTELSE, 2015-07-15:
Planen är upprättad enl. PBL (2010:900) Planen är upprättad enl. ÄPBL (1987:10)

Detaljplan för del av Södra Kvarnholmen Etapp 4 Nacka Kommun Planenheten februari 2012, reviderad februari 2015

Angela Jonasson tf planchef
Sven Andersson översiktsplanerare
Kristina Källqvist planarkitekt

Till planen hör:
Denna detaljplanekarta med planbestämmelser
Plan- och genomförandebeskrivning
MKB och miljöredovisning
Fasighetsförteckning
Utstående
Gestaltungsprogram
Illustrationsplan

DP 567

KFKS 2010/405-214
Projektnr. 9156

Tillstyrkt av MSN 2015-03-25
Antagen av KF 2015-06-15 §158
Laga kraft 2015-07-15

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- · - · - Egenskapsgräns
- + - - Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA** Lokaltrafik
- PARK** Anlagd park
- NATUR** Naturområde
- TORG** Torg
- HISS** Hiss
- GÅNG** Gångväg
- PROMENAD** Strandpromenad
- GANGBRO** Gångbro

Kvartersmark

- B** Bostäder. Lokaler ska inrymmas i markplan mot allmän plats.
- B₂** Bostäder. Lokaler får inrymmas i markplan.
- B.S** Bostäder. Lokaler får inrymmas i markplan.
- BC** Bostäder och centrum. Markplan mot allmän plats får inte inredas till bostad.
- C** Centrum (se planbeskrivning sid 16). Markplan mot torg och gata får endast användas som verksamhetslokal. Service- och föreningsverksamhet förenligt med parkfunktioner.
- N** Tekniska anläggningar

Vattenområden

- W** Öppet vattenområde
- WV₂** Brygga/soldäck
- WN** Friluftsbad/Badanläggning
- WV₁** Brygga/soldäck
- WV₁** Småbåtshamn

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +2.5** Föreskriven höjd över nollplanet
- trappa** Trappförbindelse

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e** Anläggning får täckas med väderskyddande konstruktion säsongsvis.
- e** Maximalt tre byggnader med respektive största tillåtna byggnadsarea om 30 m² får uppföras.
- e** Största tillåtna byggnadsarea är 65 m²

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- · · · ·** Marken får inte bebyggas
- + · + · + ·** Plats för komplementbyggnad
- · ○ · ○ ·** Marken får byggas under med planterbart bjälklag
- ○ ○ ○ ○** Marken får byggas under med körbart bjälklag
- x₁** Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik.
- x₂** Byggnad skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik med en fri höjd om minst 4,5 m och en fri bredd om minst 4,0 meter på en höjd ca +15 m över nollplanet.

Utformning

- ◇16** Högsta totalhöjd i meter. Utöver högsta tillåtna totalhöjd får mindre byggnadsdelar, t.ex. trapphus, hiss, skorstenar, ventilationshuvar o dyl. uppföras.
- ◇10** Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Utöver högsta tillåtna totalhöjd får mindre byggnadsdelar, t.ex. trapphus, hiss, skorstenar, ventilationshuvar o dyl. uppföras.
- I - XVI** Högsta antal våningar
- v₁** Takkupor får anordnas utöver högsta antal våningar.
- v₂** Marken ska hållas fri till en höjd av 2,3 m från nivån +16,0 m över nollplanet. Högsta tillåtna totalhöjd är +26,0 m över nollplanet.
- v₃** Minsta fri höjd är 6,0 m
- v₄** Minsta fri höjd är 5,0 m
- v₅** Hissbyggnad får uppföras

Balkonger tillåts inte mot Kvarnholmsvägen

Balkonger, burspråk och andra utgränsade byggnadsdelar får endast anordnas inom angiven byggrätt eller enligt gestaltungsprogram sid 10 - 11.

Den yttre miljön och all tillkommande bebyggelse och ändringar ska utformas enligt gestaltungsprogram.

Utseende

- f** Byggnad ska överbyggas med planterbart bjälklag och taket utformas som gård.
- Byggnadsteknik**
- b** Bostadsbebyggelse och förskola ska utföras med ventilerade utrymmen mellan bottenplatta och bostäder samt mellan väggar mot berget eller jord och bostäder. Ventilationen ska vara separerad från husets övriga ventilation. Bottenplatta och väggar mot berg eller jord ska utföras som diffusions- och vattentäta konstruktioner upp till markytan. Hisschakt ska ventileras separat i hus M₅, M₆, N₅ och N₆. Borrning får ej ske under grundläggningsnivåer för bottenplattor för M₅, M₆, N₅ och N₆ (annat än för avhjälpande åtgärder enligt 10 kap MB, undersökningar och saneringsåtgärder). Se figur i planbeskrivning sid 23.
- c** Hus ska utföras som diffusions- och vattentäta konstruktioner upp till markplan. Hisschakt ska ventileras separat i hus L₄, L₅ och L₇. Se figur i planbeskrivning sid 23.

Bebyggelse ska utföras på sådant sätt att denna inte skadas eller på annat sätt påverkas negativt av högvatten upp till en nivå av +2,0 m (RHoo).

Dagvatten från området skall renas och fördröjas innan det släpps ut i allmänna ledningar, diken eller öppet vatten.

STÖRNINGSSKYDD

Bostäder och utemiljöer skall utformas så att: Samtliga boningsrum i varje bostadslägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster, eller då så inte är möjligt så att minst hälften av boningsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster. Trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 30 dBA ekvivalent och 45 dBA maximal ljudnivå. Den maximala ljudnivån på enskilda balkonger eller gemensam uteplats får inte överstiga 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärde) och 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

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

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

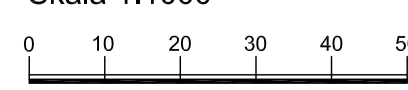
Bygglag ska inte ges förrän tillsynsmyndigheten har godkänt marksanering

Inom skrafferat område gäller detaljplanen endast under nivån +7,0 m över nollplanet.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- Illustrationstext

Skala 1:1000



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Kvarnholmen, Etapp 4

Södra Kvarnholmen

Nacka kommun

Upprättad på planenheten februari 2012, reviderad februari 2015



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

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

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

Totalt innehåller detaljplanen ca 72 800 kvm ljus BTA varav ca 4000 kvm utgörs av lokaler som ej får inredas till bostad. Ett i dagsläget rimligt antagande skulle ge ca 700 lägenheter och ca 5000 kvm lokaler.

**PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

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

PLANDATA**Läge**

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

Areal

Planområdet omfattar ca 7,3 ha, varav ca 3,2 ha är vattenområde.

Markägoförhållanden

All mark inom området hör till fastigheten Sicklaön 38:1 som ägs av Kvarnholmen Utveckling AB (KUAB) genom Holmenkvarnen 5 AB och Holmenkvarnen 7 AB.

INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL**Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken**

Kvarnholmen berörs av tre riksintressen: riksintresse för kulturmiljövården, riksintresse för kust och skärgård samt riksintresse för farled.

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Områden av riksintressen ska 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 obebyggda bergssluttningarna och den otillgängliga karaktären på farledens södra sida i kontrast till de mer låglänta landskapspartierna på farledens norra sida, dit bebyggelsen huvudsakligen lokaliserats, och den varierade landskapsbild detta skapat."

**PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING****Riksintresse kust och skärgård**

Hela Nackas kust och skärgård ingår i riksintresse enligt 4 kap miljöbalken – kustområdet och skärgården. 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. Större delen av det aktuella planområdet berörs inte av detta riksintresse.

Miljö kvalitetsnorm (MKN) enligt 5 kap Miljöbalken

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

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Hälsa och Säkerhet

Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring vad avser hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till området.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktlig planering***översiktsplan 2002*

I Nackas översiktsplan 2002 rekommenderas att tidigare ianspråktagen mark på Kvarnholmen används för flerbostadshus, verksamheter med hög täthet och gymnasium/eftergymnasial skola. Broförbindelse för gång- och cykeltrafik samt för busstrafik till Nacka Strand föreslås.

I översiktsplanen anges också att kommunens skiftande kulturmiljöer ska tydliggöras och förstärkas genom en god anpassning av den nya bebyggelsen. Beträffande riktlinjer för bevarande och utveckling av området hänvisas till ”Kvalitetsprogram för Nackas norra kust”.

Ny Översiktsplan, antagen 2012

**PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

I ny översiktsplan, antagen 2012, är planprogrammet för Kvarnholmen inarbetat och området är identifierat som ett större exploateringsområde och översiktsplanen rekommenderar området för tät stadsbebyggelse. Vidare finns ny förbindelse mellan Kvarnholmen och Nacka centrum med som en viktig strategisk förbättring av vägtrafiksystemet.

Kvalitetsprogram för Nackas norra kust

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

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

Program för planområdet

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

Planprogrammet syftar till att ange de övergripande förutsättningarna för att utveckla Kvarnholmen genom flera detaljplaner. Programmet förtydligar och utvecklar förutsättningarna i Översiktsplanen och Kvalitetsprogrammet. Visionen är att området ska omvandlas till en attraktiv stadsdel med stark egen identitet, präglad av sitt industriella arv och unika bebyggelse. En blandning av bostäder och

**PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

arbetsplatser/verksamheter eftersträvas. Denna detaljplan utgör den fjärde etappen i planläggningen av området.

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

Sillkajen

- Ny bebyggelse får inte framträda bakom Kvarnholmens östra udde sett från farleden.
- Bebyggelsen på kajen får inte överstiga 5+2 våningar (två indragna takvåningar). Kajen ska rymma en öppen plats av allmän karaktär.
- En allmäntillgänglig och handikappanpassad vertikalförbindelse ska finnas mellan kajnivå och vägen/busshållplatsen.

Södra Kajen

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

Detaljplaner

Planområdet är planlöst då hela Kvarnholmen sedan tidigare saknat detaljplan. I pågående detaljplaneplanläggning av Kvarnholmen har tre detaljplaner vunnit laga kraft. Detaljplan för etapp 1 – Norra Kajområdet vann laga kraft den 27 mars 2009. Detaljplan för etapp 2 – Centrala kvarnområdet vann laga kraft den 12 juli 2010. Detaljplan för etapp 3 – Östra kvarnområdet vann laga kraft den 17 juni 2011.

Detaljplanen för förbindelse mellan Kvarnholmen och Nacka vann laga kraft den 10 april 2013.

Strandskydd

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

Behovsbedömning

Kommunens bedömning är att genomförande av detaljplaneförslaget innebär en betydande miljöpåverkan. De frågor som medför att detaljplanen bedöms innebära en betydande miljöpåverkan är byggande i vatten, påverkan på landskapsbild och på riksintresset för kulturmiljövården. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning har därför upprättats.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik och områdets nuvarande användning

Kvarnholmen, som ursprungligen hette Hästholmen, var med undantag av ett brännvinsbränneri och en krog i stort obebyggd fram till slutet på 1700-talet, då välbärgade Stockholmare lät uppföra sommarvillor på öns östra sida.

Nackakusten utmed Saltsjöstranden och Svindersviken har tack vare läget intill inseglingleden och närheten till Stockholm under århundraden varit ett attraktivt område för etablering av en rad olika verksamheter. År 1897 förvärvade Qvarnaktiebolaget Tre Kronor ett markområde på Kvarnholmens norra sida och redan året därpå var den stora kvarnbyggnaden färdig att tas i bruk.

Med Kooperativa Förbundets (KF) förvärv av Kvarnholmen 1922 inleddes en omfattande modernisering och utbyggnad av hela verksamheten, vilket skulle fortsätta ända till 1992 då driften lades ner. KF:s arkitektkontor fick 1924 i uppdrag att utarbeta en utbyggnadsplan som några år senare skulle resultera i en helt ny typ av industriområde - såväl innehållsmässigt som planmässigt och arkitektoniskt. För KF handlade det förutom att bygga upp en modern och rationell industrianläggning även om att skapa en god livsmiljö för sina anställda.

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

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

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

Kulturmiljö och befintlig bebyggelse

I det regionala perspektivet intar Kvarnholmens industrianläggning tillsammans med

**PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Värtagasverket en särställning. De är de enda ännu välbevarade industriområdena i centrala Stockholms närhet. Det överskuggande arkitekturhistoriska värdet ligger i helheten: att byggnadsvolymer från olika tider balanseras mot varandra, mot terrängen och vattenrummet och gör det till en industri- eller stadsmiljö med alldeles särskilda kvaliteter. Kvarnholmen är således en miljö med stark sammanhållen karaktär samtidigt som det är en sammansatt miljö med olika funktioner från olika tider

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

Stads- och landskapsbild

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

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

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

Vegetation

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

Lokalklimat

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

**PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING****Mark- och terrängförhållanden**

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

Bergrum

Angöringstunnlar till fd. oljecisterner i berg och bensinbergrum ligger inom planområdet. Bergrummen för olja har avvecklats och bensinbergrummen håller på att avvecklas. Tillstånd till avveckling och försegling av bergrum, har erhållits av Mark- och miljödomstolen 2013-12-19. Domen överklagades av Nacka kommun 2014-01-08, avseende tiden för framställande av anspråk till följd av oförutsedd skada. Mark- och miljööverdomstolens dom 2014-09-25, ändrar mark- och miljödomstolens dom endast på så sätt att tiden för framställande av anspråk till följd av oförutsedd skada bestäms till femton år efter arbetstidens utgång.

Kontrollprogram för avveckling och försegling av bergrum avses att lämnas in. Risken för hälsoeffekter samt risken för explosionsrisk har utretts.

Förorenad mark

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

I områdets östra del fanns det 1950 till 1992 tre cisterner. I en av cisternerna förvarades tetrakloreten (perkloretylen, PCE) och senare etanol, i de andra två cisternerna förvarades glykoler samt ballastvatten. Cisternen som innehöll PCE och senare etanol var av nitad plåt och har troligen läckt i skarvarna. Från 2011 och framåt har ett stort antal undersökningar och utredningar utförts i området där cisternerna var placerade. Utredningarna visar att klorerade alifater (tetrakloreten och dess nedbrytningsprodukter) finns i jordlagren, berggrunden och grundvattnet där cisternerna fanns, men även i angränsande områden främst sydost om cisternerna. Spridning har skett i jordlagren samt i bergets spricksystem.

Radon

Området är klassat som normalriskområde för radon.

Fornlämningar

Industribebyggelsen på Kvarnholmen är medtaget i fornlämningsregistret. Kommunikation har därför skett med länsantikvarien huruvida registreringen föranleder krav på någon arkeologisk utredning. Länsantikvarien bedömer att registreringen är gjord på felaktiga grunder. Den avser sentida byggnader som till stora delar är i bruk för olika verksamheter, alltså inte "varaktigt övergivna" i enlighet med lagtextens fornlämningsdefinition. Anläggningen bedöms därför sakna arkeologiskt intresse.

**PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Tillgänglighet

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

Vattenområden

Södra delen av planområdet omfattas av vattenområde i Svindersviken.

Gator och trafik*Gatunät*

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

Kollektivtrafik

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

Teknisk försörjning*Vatten och avlopp*

Inom planområdet finns ett privatägt VA-nät, som är utbyggt på 1940-talet samt till viss del på 1970-talet. Ledningsnätet bedöms inte ha sådan kapacitet eller kvalitet att det kan användas vid en framtida utbyggnad.

Dagvatten

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

El

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

PLANFÖRSLAGET**Allmänt**

Södra Kvarnholmen ska bli en del av stadsdelen Kvarnholmen, som ska utvecklas till en levande stadsdel med stark egen identitet präglad av det industriella arvet och den unika bebyggelsen. En blandning av bostäder, arbetsplatser och verksamheter eftersträvas vilket ger en balans mellan dag- respektive nattbefolkning. En viktig del i detta är att skapa allmäntillgängliga strandpromenader, gator och offentliga platser. Vid strategiska platser ska husens bottenvåning innehålla lokaler för centrumverksamheter eller

**PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

bostadskomplement. Med centrumverksamheter menas t.ex. butiker, service, kontor, kulturlokaler, restaurang, hotell, vårdlokaler, parkeringsanläggning som bör ligga centralt. Verksamheten får inte vara störande för intilliggande bostäder och parkeringsbehovet måste kunna tillgodoses på kvartersmark. För att klara kombinationen av verksamheter och bostäder införs restriktioner på bl. a. parkeringsanläggningarna, se nedan under parkering.

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

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

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

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

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

**PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

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

Övergripande planidé

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



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

Planmönstret strävar efter att skapa siktlinjer genom området, bl. a. från Kvarnholmsvägen mot söder samt i öst-västlig riktning utefter bergsbranten. Tack vare topografin finns möjlighet att ge i princip samtliga bostäder vattenkontakt och fria utblickar över omgivningen trots en relativt tät bebyggelse. Med en öppen

**PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

bebyggelsestruktur, där majoriteten av husen är fristående punkthus, kan ljusa bostäder skapas samtidigt som långa siktlinjer även medges för de som uppehåller sig eller passerar genom området.

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

Totalt innehåller detaljplanen ca 72 800 kvm ljus BTA varav ca 4000 kvm utgörs av lokaler som ej får inredas till bostad. Ett i dagsläget rimligt antagande skulle ge ca 700 lägenheter och ca 5000 kvm lokaler.

Mark och vegetation

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

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

Lokalklimat

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

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

Stads- och landskapsbild

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

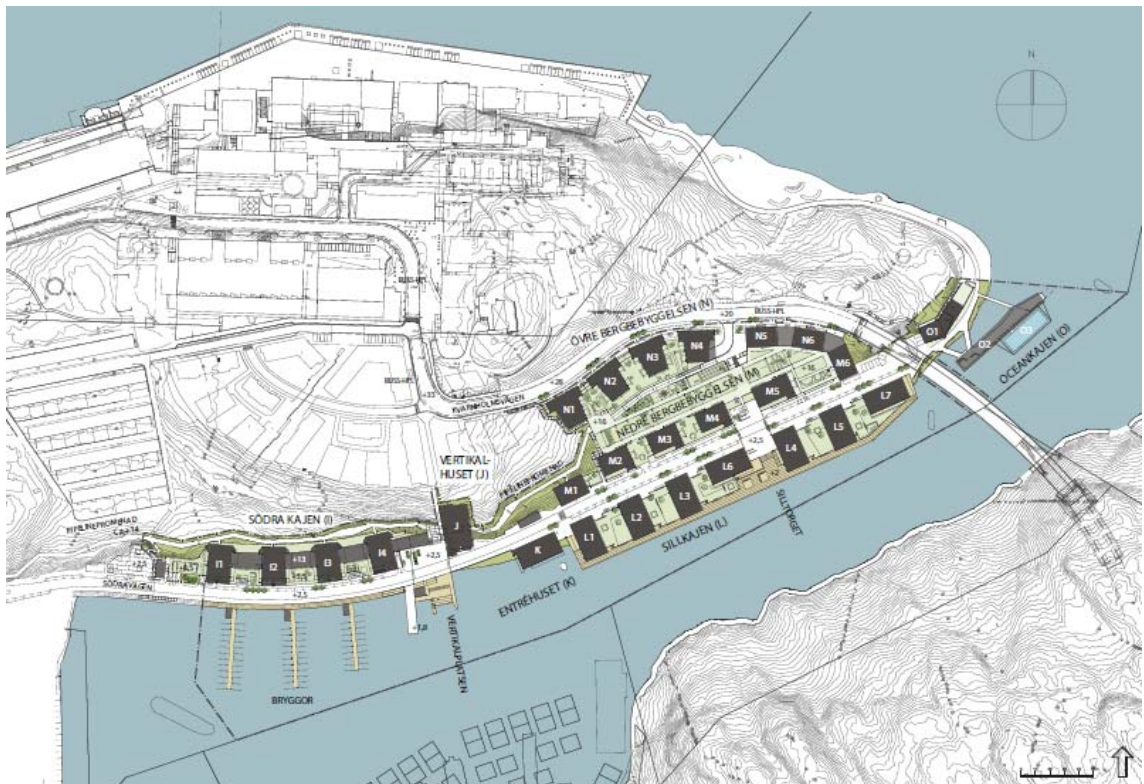
**PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

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

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

Tillkommande bebyggelse

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



All bebyggelse inom planområdet är tillkommande. Bebyggelsen beskrivs i delområden där husen anpassas efter platsens förutsättningar och får en egen karaktär. Bebyggelsen

**PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

ska utformas enligt gestaltungsprogram, där mer detaljerade riktlinjer för husens och den yttre miljöns gestaltning redovisas.

Södra kajen

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

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

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

Vertikalhuset

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

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

På nivån ca + 15 m ska en gångväg (pipelinepromenaden) med en minsta fri höjd om minst 4,5 m kunna gå igenom byggnaden.

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

**PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING****Entréhuset**

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

Sillkajen

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

Centralt i Kajbebyggelsen skapas en allmän plats ("Silltorget") närmast vattnet med kontakt med den Nedre Bergbebyggelsen. Vid denna plats ska bottenvåningarna innehålla lokaler för centrumändamål eller bostadskomplement och får inte inredas till bostad. Parkering sker i Bergbebyggelsens parkeringsgarage på andra sidan Södra vägen.

Nedre Bergbebyggelsen

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

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

Övre Bergbebyggelsen

Övre Bergbebyggelsen utgörs av bostadshus, med möjlighet till lokaler i gatuplanet, som följer den nya Kvarnholmsvägens dragning norr om terrassgården. Byggnaderna

**PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

får begränsad höjd och mörka fasader synliga från norr, för att bebyggelsen inte ska framträda bakom Kvarnholmens östra udde mot farleden.

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

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

Bryggor för fritidsbåtar

Inne i Svindersviken har man ett skyddat söderläge och vattnet är lugnare än på Kvarnholmens norra sida. Bryggor för de boende på Kvarnholmen förelås utmed Södra kajen med utrymme för ca 100 båtplatser inom planområdet. Då båtplatserna ska vända sig till boende på Kvarnholmen behövs främst parkering, som kan fungera vid i- och urlastning till båtarna. Parkering på Södra vägen kan här utnyttjas.

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

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

Oceankajen

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

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

**PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

berget och betongen står de stora glasytorna ut mot vattnet. Bakom byggnaden, längs berget, leder en trappväg till bron och den anslutande kollektivtrafiken.

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

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

Service

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

Förskolebehovet inom planområdet bedöms vara ca 8 avdelningar. Möjlighet för förskola med 4 avdelningar planeras i den östra delen av Bergbebyggelsen i huvudsak i våningsplanet mot terrassgården. Den östra delen av terrassgården kommer då att fungera som förskolegård dagtid vardagar och bostadsgård övrig tid. Övrigt behov av förskoleplatser planeras att anordnas inom planområde för Platån, etapp 5, vid de s.k. ”röda villorna”.

Friytor**Platser**

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

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

Längst ut i öster planeras en vistelseplats på Oceankajen med en byggnad på land med ett innehåll som är förenligt med parkändamålet, t ex förenings-/kulturlokal, café. I anslutning till Oceankajen och östra uddens naturmark ger detaljplanen dessutom en möjlighet till en mötes- och aktivitetsattraktion i form av ett flytande bad med tillhörande service på Oceankajen och på land. Då vattnet utanför Nackas norra kust

**PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

tyvärr är olämpligt för bad p.g.a. föroreningar och omfattande sjötrafik, kan Kvarnholmsborna och besökare, ändå erbjudas möjligheter till bad med naturbadskänsla. Tanken är att besökarna under den varma årstiden kan bada under bar himmel medan bassängen är täckt under den kalla årstiden.

Gårdar

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

Bostadsgårdarnas viktiga funktioner skapas till stor del ovanpå parkeringsgarage och på husens takterrasser. Gårdarna avgränsas i många fall av huskropparna och får delvis lite olika funktioner på olika gårdar. Avsikten är dock att det på flertalet gårdar ska finnas en gräsyta (att sola eller leka på), en grusyta (att leka och röra sig på), ett par soffor, en sandlåda samt ett buskträd (för ögonfröjd, grönska, skugga och säsongsvariation). Bergbebyggelsens stora gård är den mest kompletta gården och det är här som de bästa lekmöjligheterna finns – inte minst för de lite äldre barnen.

Naturmark

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

Vattenområden

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

Gator och trafik*Gatunät*

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

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

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

**PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING***Parkering*

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

Bostäder: 0,9 pl/100 kvm BTA (inklusive besöksplatser).

Kontor: 18 pl/1000 kvm BTA

Små butiker: 20 pl/1000 kvm BTA

Vårdlokaler: 15 pl/1000 kvm BTA

Då flera stora byggnader har en flexibel användning måste parkeringsbehovet beräknas vid bygglovgivning. Parkeringsbehovet för många verksamheter beräknas utifrån verksamhetens faktiska innehåll med antal anställda, besökare m.m. Parkeringsbehovet är en komplex fråga, som kommer att påverka bedömningen av vilka verksamheter som är lämpliga att kombinera.

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

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

Kollektivtrafik

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

Gång- och cykelstråk

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

**PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

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

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

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

Upphävande av strandskydd

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

Tillgänglighet

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

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

**PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING****Hälsa och säkerhet**

Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring vad avser hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till området. Då området rustats upp kommer säkerheten att avsevärt förbättras.

Miljökonsekvenser

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

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

Sammanfattning av Miljökonsekvensbeskrivning

Förslaget påverkar i mycket begränsad omfattning Kvarnholmens silhuett sett från farleden. Däremot påverkas landskapsbilden påtagligt sett från Svindersviken. Tidigare ej ianspråkta delar av vattenrummet får bebyggelse i form av kajhus eller anläggningar i form av småbåtshamn, solbrygga samt badanläggning.

Den industrihistoriska strukturen med tydligt urskiljbara industri- och bostadsområden försvagas genom att de i stort sett växer ihop till följd av tillkommande bebyggelse.

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

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

Sammanfattning av Miljöredovisning

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

Efter sanering av marken och att dagvattnet omhändertas enligt utredningsförslaget skapas förutsättningar så att mindre mängder föroreningar förs till recipienten. Planförslaget medför därmed positiva konsekvenser för att miljö kvalitetsnormen för

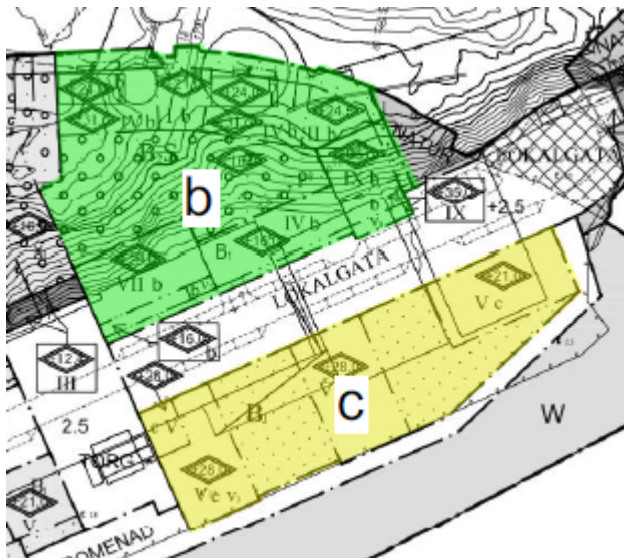
**PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Strömmen ska kunna uppnås. Även kravet i Nackas dagvattenpolicy på att återföra dagvattnet till det naturliga kretsloppet och att hantera det inom fastigheten uppfylls.

Sanering av PCE och dess nedbrytningsprodukter kommer att utföras i berget och delar av grundvattnet inom cisternområdet där PCE har förvarats. För att minimera risken ytterligare för eventuell framtida gasinträngning i bebyggelsen kommer krav på tekniska skyddsåtgärder för byggnationen inom det aktuella området (cisternområdet och området söderut till Svindersviken) ställas som planbestämmelser.

Planbestämmelse b reglerar att bostadsbebyggelse och förskola ska utföras med ventilerade utrymmen mellan bottenplatta och bostäder samt mellan väggar mot berget eller jord och bostäder. Ventilationen ska vara separerad från husets övriga ventilation. Bottenplatta och väggar mot berg eller jord ska utföras som diffusionstäta konstruktioner upp till markytan. Hisschakt ska ventileras separat i hus M5, M6, N5, N6. Borrning får ej ske under grundläggningsnivåer för bottenplattor för M5, M6, N5 och N6 (annat än för avhjälpande åtgärder enligt 10 kap MB, undersökningar och saneringsåtgärder).

Planbestämmelse c reglerar att hus ska utföras som diffusions- och vattentäta konstruktioner upp till markplan. Hisschakt ska ventileras separat i hus L4, L5 och L7. Se bilagorna 3A, 3B och 3C, som redovisar sektioner med tekniska skyddsåtgärder.



Figuren visar de kvarter som omfattas av planbestämmelserna b och c.

Bygglov ska inte ges förrän sanering av berg och grundvatten har godkänts av tillsynsmyndigheten.

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

**PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Delar av bebyggelsen på Sillkajen och Södra kajen kommer att ligga i ett område med risk för översvämningar på grund av klimatförändringar där en situation med höga vattennivåer måste beaktas. Bl.a. ska de föreslagna byggnaderna inte placeras lägre än +2,5 m ovan nollplanet (RH 2000), om detta inte är möjligt måste tekniska lösningar vidtas för att kompensera att lägre nivåer kan accepteras. Detta anges som planbestämmelse.

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

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

Planområdet har genom sin avgränsning och svåra topografiska förhållanden ej särskilt goda förutsättningar för god tillgänglighet respektive lek och rekreation. Lek sker i huvudsak på kvartersmark inom planområdet. Stor vikt har lagts vid att skapa goda lekmiljöer på kvartersmark på alla ytor där detta varit möjligt. Holmens naturmark nås förhållandevis snabbt via det välutvecklade gångvägssystemet. Delar av planområdet är lättillgängliga för rörelsehindrade medan andra delar har dålig tillgänglighet. För att delvis kompensera för detta planeras en allmän hiss centralt i området. Handikapparkering planeras också in på strategiska platser.

Planförslaget innebär en ökad trygghet då den gamla riskfyllda industrimiljön ersätts av ny bostadsbebyggelse. Då terrängen bitvis är mycket brant, föreligger risk för fallolyckor. Närheten till vatten är en annan säkerhetsrisk. Bergrummen som tidigare har lagrat bensin håller på att avvecklas. Miljöenheten anser att det inte kan uteslutas att även efter avveckling av bensinbergrummen så kvarstår en risk för olägenheter för människor och påverkan på Saltsjön. För att avveckla bensinbergrummen och för byggande av bland annat kajkonstruktioner i vattnet har tillstånd från mark- och miljödomstolen sökts och erhållits.

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

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

Tidplan

Samråd	3:a kv. 2011
Utställning	2:e kv. 2012
Kommunfullmäktiges antagande	2:a kv. 2015

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ALLMÄNT

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

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Allmänna anläggningar färdigställs i samband med inflyttning.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

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

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

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

GENOMFÖRANDEORGANISATION

**PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Mark- och avtalsfrågor

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

Fastighetsbildning m.m.

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

Bygglov och tekniskt samråd

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

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

Nybyggnadskarta beställs av exploitören hos lantmäterienheten, Nacka kommun.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Mark ingående i allmän plats**

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

Fastighetsplan

Fastighetsplan bedöms inte nödvändig.

Servitut

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

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

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

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

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

**PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING****Gemensamhetsanläggningar**

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

Ledningsrätt

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

x-område

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

Lantmäteriförrättningar

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

TEKNISKA FRÅGOR**Trafikanläggningar**

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

Kajen

Kajkonstruktioner på den Södra kajen förläggs på betongbjälklag på pälgrundläggning.

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

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

Vatten och avlopp

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

**PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Två nya pumpstationer ska anläggas. En i västra delen och en centralt i planområdet. Pumpstationerna dimensioneras även för kommande detaljplaneetapper. Tid för genomförandet regleras i exploateringsavtal.

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

Allmänna brandposter kommer att upprättas inom allmän platsmark i samråd med Södertörns brandförsvärsförbund.

Dagvatten

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

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

Uppvärmning

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

Avfallshantering

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

Övrigt

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

EKONOMISKA FRÅGOR

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

**PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

provisoriska åtgärder bekostas av exploatören. Exploatörens kostnader för tillgång på kommunalt vatten enligt gamla avtal ska utredas och blir föremål för nya avtal mellan kommunen och exploatören. Fastighetsbildningsåtgärder och kommunens administrativa kostnader för genomförandet bekostas av exploatören.

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**Huvudmannaskap, ansvarsfördelning**

Kommunen ska vara huvudman för allmänna anläggningar.

Genomförandetid

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

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Planenheten

Angela Jonasson
Tf. Planchef

Sven Andersson
Översiktsplanerare

Kristina Källqvist
Planarkitekt

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Bastian Vreede
Exploateringsingenjör

Antagen av Kommunfullmäktige 2015-06-15 §158. Laga kraft 2015-07-15.
Thérèse Widmark, projektkoordinator

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING OCH MILJÖREDOVISNING

Detaljplan för del av Kvarnholmen, Etapp 4

Södra Kvarnholmen

Nacka kommun

Upprättad på planenheten februari 2012,
reviderad februari 2015



MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING

INLEDNING

Bakgrund och syfte
Rapportens uppbyggnad
Rapportens avgränsning – geografiskt och tidsmässigt
Lokaliseringsprövning
Områdesbeskrivning

Del 1: MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

ALTERNATIVBESKRIVNING

Nuläge och Nollalternativ
Planförslaget

MILJÖKONSEKVENSER

Kulturmiljö och landskapsbild

SAMLAD BEDÖMNING

Planens grad av måluppfyllelse

UPPFÖLJNING

Del 2: MILJÖREDOVISNING

SAMMANFATTNING

KONSEKVENSER PÅ MILJÖN

Mark och vatten
Naturmiljö
Klimat och klimateffekter

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN

Buller
Luftkvalitet
Rekreation och tillgänglighet
Risk och säkerhet

HÅLLBAR UTVECKLING

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

SAMMANFATTNING

Planens syfte är att planlägga södra Kvarnholmen för bostäder med inslag av lokaler för verksamheter, förskola, småbåtshamn för boende samt bad. Området omfattas av riksintresse och ny bostadsbebyggelse möjliggörs på i huvudsak tidigare ianspråktagen mark. Genom planläggningen säkerställs också allmänhetens möjligheter till att röra sig utmed vattenlinjen samt mellan kajnivån och de centrala delarna på Kvarnholmens plåtå.

Kvarnholmen berörs av tre riksintressen: riksintresse för kulturmiljövården, riksintresse för kust och skärgård samt riksintresse för farled. Strandskydd råder 100 m från strandlinjen in på land och ut i vattnet.

Miljökonsekvensbeskrivning redovisar nuläget, nollalternativet samt planförslaget.

Nollalternativet är en beskrivning av miljöförhållandena och miljöns sannolika utveckling om planen inte genomförs. Som bedömningsgrunder har vi valt att beskriva hur planen har tagit hänsyn och beaktat riksintressena samt relevanta miljö kvalitetsmål.

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

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

Förslaget påverkar i mycket begränsad omfattning Kvarnholmens silhuett sett från farleden. Däremot påverkas landskapsbilden påtagligt sett från Svindersviken. Tidigare ej ianspråkta delar av vattenrummet får bebyggelse i form av kajhus eller anläggningar i form av småbåtshamn, solbrygga samt badanläggning.

Den industrihistoriska strukturen med tydligt urskiljbara industri- och bostadsområden försvagas genom att de i stort sett växer ihop till följd av tillkommande bebyggelse. Enstaka lämningar från södra kajens oljehandtering sparas, men för övrigt rivs och omvandlas oljehamnen. Dess kulturhistoriska värden har dock inte bedömts vara av den dignitet som Kvarnholmens livsmedelsindustri. Oljehamnen har inte heller samma starka roll i landskapet som kvarnindustrin och mycket lite är synligt från farleden.

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

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

INLEDNING

Bakgrund och syfte

Planens syfte är att planlägga södra Kvarnholmen för bostäder med inslag av lokaler för verksamheter, förskola, småbåtshamn för boende samt bad. Området omfattas av riksintresse och ny bostadsbebyggelse möjliggörs på i huvudsak tidigare ianspråktagen mark. Genom planläggningen säkerställs också allmänhetens möjligheter till att röra sig utmed vattenlinjen samt mellan kajnivån och de centrala delarna på Kvarnholmens plåtå.

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL) och i miljöbalken (MB) med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG). Då infördes nya krav på miljöbedömningar för översikts- och detaljplaner. Kriterier för att bedöma om en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan anges i EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §. Kommunen har bedömt att planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning om att planen i vissa delar kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. I de fall en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan så ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

MKB-arbetet följer detaljplanprocessen. Syftet med MKB-processen är att integrera miljöaspekterna i planen så att en hållbar utveckling främjas. MKB-dokumentet ska beskriva och bedöma de effekter och konsekvenser för miljö, hälsa och naturresurser som planens genomförande kan medföra samt vid behov föreslå åtgärder. Dokumentet ska fungera som en del av beslutsunderlaget i planprocessen.

Planering och byggande i Sverige ska ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt ska prövas mot uppställda miljömål, miljö kvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen (ÖP) från 2002 samt kommunens övergripande mål som är relevanta i sammanhanget vilka är – ”god livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” samt ”trygg och säker”. Samråd och granskning av detaljplanen skedde före kommunens nya Översiktsplan från 2012. De förändringar som har skett sedan samråd och granskningsskedet är att markföreningarna i planområdets östra område har kartlagts noggrant. Handlingarna har därför bara uppdaterats vad avser markföreningar.

Rapportens uppbyggnad

Rapporten är indelad i två delar: ”Miljökonsekvensbeskrivning” respektive ”Miljöredovisning”. De frågor som medför att detaljplanen bedöms innebära betydande miljöpåverkan redovisas i del 1: ”Miljökonsekvensbeskrivning”. Övriga frågor redovisas i del 2: ”Miljöredovisning”. Nedan redovisas vilka frågor som hanteras i respektive del av rapporten.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Miljökonsekvensbeskrivning

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

De frågor som medför att detaljplanen bedöms innebära en betydande miljöpåverkan är byggande i vatten, påverkan på landskapsbild och på riksintresset för kulturmiljövården. Dessa frågor redovisas i rapportens första del, ”Miljökonsekvensbeskrivning”.

Länsstyrelsen har i samråd om behovsbedömningen av detaljplanen instämt i kommunens bedömning.

Miljökonsekvensbeskrivning redovisar nuläget, nollalternativet samt planförslaget. Nollalternativet är en beskrivning av miljöförhållanden och miljöns sannolika utveckling under genomförandetiden, d.v.s. den närmaste 10 års perioden - om planen inte genomförs. Som bedömningsgrunder har vi valt att beskriva hur planen har tagit hänsyn till och beaktat riksintresset samt miljö kvalitetsmål. Vi har då valt att ta hänsyn till relevanta nationella och regionala miljömål samt de miljömål som anges i Nacka kommuns översiktsplan 2002. I vissa fall har bedömningsgrunder utgått från lagstiftningen eller från riktvärden som tillämpas. Av beskrivningen framgår de åtgärder som planeras för att förebygga, hindra eller motverka betydande negativ miljöpåverkan.

Miljöredovisning

Utöver de frågor som redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen har vi bedömt att det är relevant att redovisa konsekvenser för mark och vatten, naturmiljö, klimat, buller, luft, rekreation, risk och säkerhet samt hushållning med naturresurser. Dessa frågor redovisas i rapportens andra del, ”Miljöredovisning”.

Miljöredovisningen syftar till att beskriva konsekvenserna av ett utbyggnadsförslag, jämfört med *nuläget*, under ämnesindelningen: miljö, hälsa och hushållning av naturresurser.

Miljökonsekvensbeskrivningen och miljöredovisningen har tagits fram av Elisabeth Rosell, Johan Aspfors och Birgitta Held-Paulie, Nacka kommun.

Rapportens avgränsningar - geografiskt och tidsmässigt

Planområdet är beläget på Kvarnholmen i nordvästra delen av Nacka omedelbart intill farleden till Stockholm. Planområdet omfattar Kvarnholmens södra strand mot Svindersviken och sträcker sig från Oceankajen i öster fram till Södra kajen nedanför de befintliga radhusen i väster. Planområdet avgränsas av Kvarnholmsvägen i nordost och naturbranten upp till Platån i nordväst. Tidsmässigt har vi valt att beskriva området när planen har blivit genomförd 2022.

MKB:ns geografiska avgränsning sammanfaller i stort med gränsen för detaljplanen. För ett flertal miljöaspekter beskriver MKB:n

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

förändringar inom planområdet men effekter och konsekvenser kan även få konsekvenser som berör områden utanför plangränsen, exempelvis påverkan på landskapsbild.

Lokaliseringsprövning

Någon lokaliseringsprövning görs inte i denna miljökonsekvensbeskrivning. Vi anser att lokaliseringsprövning redan genomförts i kommunens "Översiktsplan 2002" och i planprogrammet (godkänt 2006). I översiktsplanen står området angivet för bostadsändamål, verksamheter och institutioner, befintliga och nya samt natur.

Områdesbeskrivning

Planområdet är beläget på Kvarnholmen i nordvästra delen av Nacka omedelbart intill farleden till Stockholm. Planområdet omfattar ca 7,3 ha, varav ca 3,2 ha är vattenområde.

Kvarnholmens södra strand har varit ianspråktagen för industriverksamhet. Här har bl.a. funnits en oljehamn med byggnader och anläggningar för detta ändamål. Byggnader som finns kvar på den s.k. Sillkajen vid Svindersvikens inlopp är byggda i huvudsak på 1940-talet och hade funktioner som bl. a. saltlager, sillmagasin och kontor.

Oceankajen på Kvarnholmens östra udde består av en utskjutande kaj av armerad betong på pålar i vattnet. En pipeline sträcker sig från Oceankajen utmed södra bergssidan. Bergrum för nu avvecklade bensinbergrum har sina ingångar från Södra Kajen.

Riksintressen

Ett riksintresse innebär att miljön är skyddsvärd ur ett nationellt perspektiv. Utpekandet signalerar att värdena är så höga att de ska ha ett företräde i avvägningen mot andra intressen. Områdena ska skyddas mot ingrepp som medför en påtaglig skada på riksintresset.

Riksintressen är områden av allmänt intresse som har betydelse även utanför kommunen och där staten har ett inflytande över besluten. Riksintressen enligt 4 kap Miljöbalken (MB) är fastlagda av riksdagen och kan inte vägas mot riksintressen enligt 3 kap samma lag. Riksintressen enligt 4 kap MB har därmed att starkare ställning än övriga riksintressen.

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 meter. 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

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

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.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms farled och inlopp. Sammantaget utgörs riksintressets uttryck av strandnära industrikomplex och institutioner vid Stockholms inlopp samt gårds- och sommarhusbebyggelse i dramatisk sprickdalsnatur. Länsstyrelsen definierar dessa uttryck som ”skärgårdsmiljö, rekreativmiljö, sommarnöjesmiljö, fritidshusområde och industrimiljö”. Sommarvillorna och fritidshusen ligger huvudsakligen i en naturdominerad miljö medan industrierna närmare huvudstaden tillhör en mer tätbebyggd bebyggelsebild, även om sprickdalslandskapet även här är framträdande.

Länsstyrelsens motivering lyder:

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.

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

Del 1: MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

ALTERNATIVBESKRIVNING

Planförslaget jämförs med dels en beskrivning av förhållandena inom planområdet idag – nuläge, dels med ett nollalternativ. Nollalternativet är en beskrivning av miljöförhållandena och miljöns sannolika utveckling om planen inte genomförs. Detta ur samma tidsperspektiv som gäller för detaljplanen – d.v.s. planens genomförandetid

Landskapsbild och kulturmiljö

Bedömningsgrunder

Nationella miljömålen

God bebyggd miljö

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Riksintresse kulturmiljö

Riksintresseområdet "Norra Boo - Vaxholm - Oxdjupet – Lindalssundet"

Farledsmiljö utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm, som speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativt liv, som speglar levnadsvillkoren för innerskärgårdens befolkning alltsedan medeltiden och som speglar Stockholms utbyggnad mot öster. Här kan levnadsvillkoren för olika sociala skikt utläsas, liksom utvecklingen inom transportteknik och arkitektur.

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 meter. 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.

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas. Förändringar av den fysiska miljön ska förstärka dess identitet och särprägel. Landskapsbilden ska alltid beaktas vid förändringar och ingå som en bedömningsgrund i miljökonsekvensanalyserna.
- Samhällsplaneringen ska präglas av en helhetssyn där de kulturella resurserna och de estetiska aspekterna beaktas. Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas.
- Kommunens skiftande kulturmiljöer skall tydliggöras och förstärkas genom en god anpassning av den nya bebyggelsen.

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 kulturmiljövården 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.*

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Nuläge

Kvarnholmen är en del av Nackas norra kust och utgör ett viktigt landmärke vid inseglingen till centrala Stockholm.

Den branta och starkt exponerade terrängen mot Svindersviken gör att hela området är känsligt ur landskapsbildssynpunkt. Vid foten av bergsryggen sträcker sig en industrikaj med lämningar från främst oljehantering. Flertalet av byggnaderna är från årtiondena kring 1900-talets mitt och ligger i huvudsak vid Svindersvikens inlopp på den s.k. Sillkajen. Husen är låga och har en enkel nyttobyggnadskarakter. I väster angränsar området mot Kvarnholmens bostadsområde, de kulturhistoriskt mycket värdefulla lamell- och radhusen från sent 1920-tal. De ligger ovanför kajen och är idag ett tydligt bebyggelseinslag på grund av sitt framträdande läge med inramande naturmark. Landskapets bergsbranter med viss tallskogsvegetation gör att Kvarnholmens ursprung som skärgårdsö ännu kan avläsas på den södra sidan. Vissa industribyggnader sticker upp och är synliga från Svindersviken, där framförallt bagerisilons tegeltorn är ett tydligt landmärke.

Inga kända fornlämningar på land finns i området, däremot ett registrerat vrak. En naturhistorisk lämning i form av en jättegröta ligger strax nordost om Sillkajen intill den s.k. Oceankajen. Jättegrötor har även ett kulturhistoriskt intresse då de har haft en stark roll i folktron.

Nollalternativ

Teoretiskt innebär nollalternativet att nuvarande markanvändning bibehålls. Byggnader och kajer står kvar i befintligt skick. Osäkerhet uppstår vid ett nollalternativ gällande planområdets fortsatta hantering i relation till omvandlingen av övriga Kvarnholmen. Naturmarken skulle troligen bestå.

Planförslaget

Förslaget påverkar i mycket begränsad omfattning Kvarnholmens silhuett sett från farleden. Däremot påverkas landskapsbilden påtagligt sett från Svindersviken. Tidigare ej ianspråkta delar av vattenrummet får bebyggelse i form av kajhus eller anläggningar i form av småbåtshamn, solbrygga samt badanläggning.

Detaljplaneförslaget medför att Kvarnholmens sjöfront mot söder med sitt idag naturpräglade sprickdalslandskap med dominant bergsbranter och vissa strandnära industriella inslag omvandlas till en modern stadsdel med nya bostadshus och få industrihistoriska inslag.

Användningen för främst bostadsändamål gör att den karga industrimiljön ersätts av många byggnader med mycket fönster, gröna gårdar och planteringar, en högre byggnad med spång till den centrala plattan etc. Området kommer med sin nya funktion att vara upplyst stora delar av dygnet, vilket också påverkar landskapsbilden.

Området angränsar i väster mot ett av arkitekturhistoriens mest intressanta bostadsområden från funktionalismens barndom. Bostadsområdet och bagerisilotornet får i och med förtätningen en svagare roll i landskapet men kommer kunna uppfattas.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Den industrihistoriska strukturen med tydligt urskiljbara industri- och bostadsområden försvagas genom att de i stort sett växer ihop till följd av tillkommande bebyggelse. Arkitektoniskt uttryck, placering och höjder på den nya bebyggelsen har stor betydelse för hur de kulturhistoriska inslagen kommer förstås. Gestaltningssprogrammet anger varierande material- och färguttryck på den nya bebyggelsen, som tillsammans med den medvetet nutida gestaltningen kommer tydliggöra att det rör sig om nytillskott. Bergsbranter kommer i viss utsträckning att synas mellan huskropparna.

Enstaka lämningar från södra kajens oljehantering sparas så som pipelinefundament och den sk Oceankajen som blir en del av en badanläggning, men för övrigt rivs och omvandlas oljehamnen. Dess kulturhistoriska värden har dock inte bedömts vara av den dignitet som Kvarnholmens livsmedelsindustri. Oljehamnen har inte heller samma starka roll i landskapet som kvarnindustrin, och mycket lite syns från farleden. En byggnad som konstaterats ha kulturhistoriska värden rivs, det s.k. saltmagasinet som också inrymt fiskhantering. Östra uddens jättegröta, som även har ett visst kulturhistoriskt intresse, avses sparas. Ett fartygsvrak med fornlämningsstatus, barkskeppet Louise Adelaide (id 6), kommer eventuellt påverkas av planens flytbryggor i Gäddviken. Frågan är under utredning hos länsstyrelsen.

SAMLAD BEDÖMNING – Planens grad av måluppfyllelse

Den samlade bedömningen beskriver nollalternativets och planförslagets positiva och negativa konsekvenser. Konsekvensbeskrivningen beskrivs för en fullt genomförd detaljplan år 2022.

De största förändringarna inom riksintressena kulturmiljö samt kust och skärgård bedöms bestå av att landskapsbilden inom riksintressena kommer att förändras vid ett genomförande av planen, detta genom ändrade ändamål och tillkommande bebyggelse.

UPPFÖLJNING

Väsentliga miljöaspekter som bör följas upp är påverkan på kulturmiljön och landskapsbilden. En uppföljning kommer att genomföras för att se så att utbyggnaden överrensstämmer med detaljplanen.

Uppföljning av de föreslagna åtgärderna samt löpande tillsyn av förekommande miljöpåverkan kommer att utföras av kommunens tillsynsmyndighet. Exploatören förväntas samarbeta med och bistå tillsynsmyndigheten i alla miljörelaterade frågor under utbyggnadsskedet.

Del 2: MILJÖREDOVISNING

SAMMANFATTNING

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

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

Sanering av PCE och dess nedbrytningsprodukter kommer att utföras i berget och delar av grundvattnet inom cisternområdet där PCE har förvarats. För att minimera risken ytterligare för eventuell framtida gasinträngning i bebyggelsen kommer krav på tekniska skyddsåtgärder för byggnationen inom det aktuella området (cisternområdet och området söderut till Svindersviken) ställas som planbestämmelser.

Bygglov ska inte ges förrän sanering av berg och grundvatten har godkänts av tillsynsmyndigheten.

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

Delar av bebyggelsen på Sillkajen och Södra kajen kommer att ligga i ett område med risk för översvämningar på grund av klimatförändringar där en situation med höga vattennivåer måste beaktas. Bl.a. ska de föreslagna byggnaderna inte placeras lägre än +2,0 m ovan nollplanet (RH 00), om detta inte är möjligt måste tekniska lösningar vidtas för att kompensera att lägre nivåer kan accepteras. Detta anges som planbestämmelse.

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

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

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

Planområdet har genom sin avgränsning och svåra topografiska förhållanden ej särskilt goda förutsättningar för god tillgänglighet respektive lek och rekreation. Lek sker i huvudsak på kvartersmark inom planområdet. Stor vikt har lagts vid att skapa goda lekmiljöer på kvartersmark på alla ytor där detta varit möjligt. Holmens naturmark nås förhållandevis snabbt via det välutvecklade gångvägs-systemet. Delar av planområdet är lättillgängliga för rörelsehindrade medan andra delar har dålig tillgänglighet. För att delvis kompensera för detta planeras en allmän hiss centralt i området. Handikapparkering planeras också in på strategiska platser.

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

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

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

KONSEKVENSER PÅ MILJÖN

Mark och vatten

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

- Tillförsel av vattenburen fosfor, kväve och föroreningar till vattenområden ska minskas genom tillkomsten av anordningar för lokalt omhändertagande av dagvattnet.
- Inom bebyggelseområdena ska hårdgjorda ytor minimeras och planterade ytor maximeras.
- Vid om- och nybyggnad av hus ska material väljas som inte tillför dagvattnet ytterligare föroreningar.
- Dagvatten från hårt trafikerade vägar omhändertas och renas innan det förs vidare, enligt Nacka kommuns dagvattenpolicy (2011-03-05).
- ”Ska dagvatten så tidigt som möjligt återföras till det naturliga kretsloppet och i först hand omhändertas lokalt inom fastigheten samt ”behovet av dagvattenrening ska avgöras utifrån föroreningarnas mängd och karaktär, förutsättningarna i varje område och utifrån recipientens känslighet.”

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Utbyggnadsförslaget

Inom planområdet har KF tidigare haft olika former av industriverksamheter såsom bensin- och oljehantering samt en smörjoljefabrik. Ett berggrum som tidigare utnyttjades för bensinlagring finns utsprängt i berget mellan Sillkajen och Platån. För att avveckla bensinberggrummen och för byggande av bland annat kajkonstruktioner i vattnet har tillstånd från mark- och miljödomstolen sökts och erhållits. Bensinberggrummen håller på att avvecklas. Tillstånd till avveckling och försegling av berggrum, innefattande upphörande av bortledning av grundvatten samt lagligförklaring av anläggning för bortledning av grundvatten vid Kvarnholmen i Nacka kommun, har erhållits av Mark- och miljödomstolen 2013-12-19. Domen överklagades av Nacka kommun 2014-01-08, avseende tiden för framställande av anspråk till följd av oförutsedd skada. Mark- och miljööverdomstolens dom 2014-09-25, ändrar mark- och miljödomstolens dom endast på så sätt att tiden för framställande av anspråk till följd av oförutsedd skada bestäms till femton år efter arbetstidens utgång.

Kontrollprogram för avveckling och försegling av berggrum avses att lämnas in.

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

I områdets östra del fanns det 1950 till 1992 tre cisterner. I två av cisternerna förvarades tetrakloreten (perkloretylen, PCE) och senare etanol, i de andra två cisternerna förvarades glykoler samt ballastvatten. Tetrakloreten är en tung färglös vätska med skarp och söttaktig lukt. Den är svårslöslig i vatten, men löslig i alkohol och löser med lätthet alla oljor och fettämnen. Tetrakloreten är cancerframkallande, mutagen, reproduktionsstörande och miljöfarlig.



Grön markering visar bensinberggrum och röd cirkel cisternernas placering.

Cisternen som innehöll PCE och senare etanol var av nitad plåt och har troligen läckt i skarvarna. Från 2011 och framåt har ett stort antal undersökningar och utredningar utförts i området där cisternerna var placerade (Miljöteknisk

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

undersökning samt fördjupad riskbedömning och bedömning av åtgärdsbehov, Sweco 2014-12-16), justering av riskbedömning och åtgärdsutredning för Östra Cisternområdet, Kvarnholmen, Sweco 2015-02-27. Konceptuella beskrivningar av tekniska lösningar för begränsning av ånginträngning för planerade byggnader vid Östra Cisternområdet, Sweco 2015-03-06.

Utredningarna visar att klorerade alifater (tetrakloreten och dess nedbrytningsprodukter) finns i jordlagren, berggrunden och grundvattnet där cisternerna fanns, men även i angränsande områden främst sydost om cisternerna. Spridning har skett i jordlagren samt i bergets spricksystem. De högsta föroreningshalterna i grundvattnet återfinns ca 10 meter under grundvattenytan vid cisternerna och ca 15-20 meter under vattenytan vid södra kajen. Även provtagning på träd ved och angränsande ytvatten har utförts. I trädveden återfanns klorerade alifater vilket indikerar förekomst i grundvattnet. I två av fjorton provtagningspunkter i ytvattnet konstaterades låga halter av klorerade alifater.

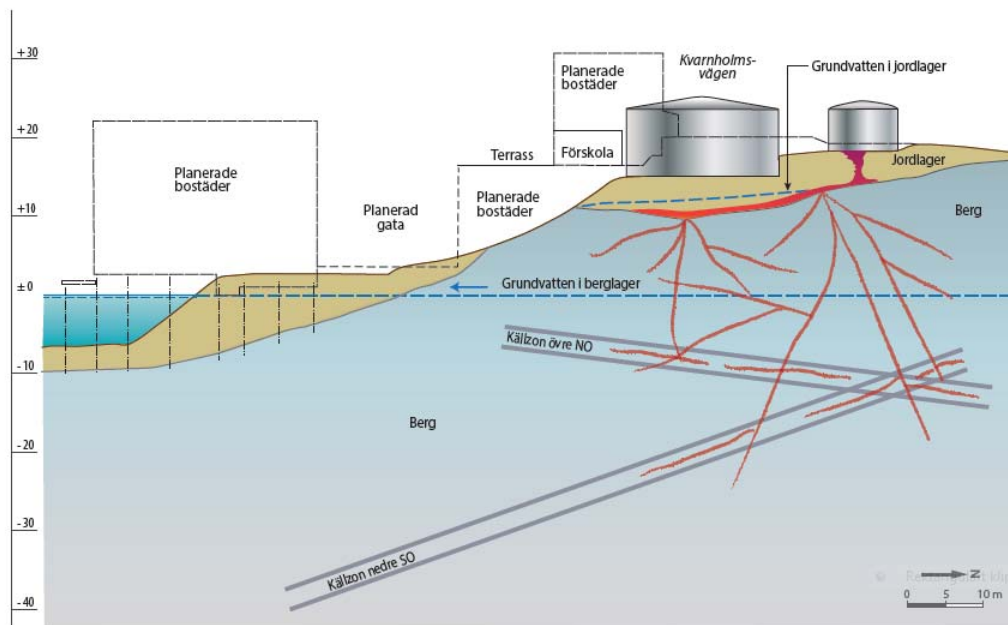
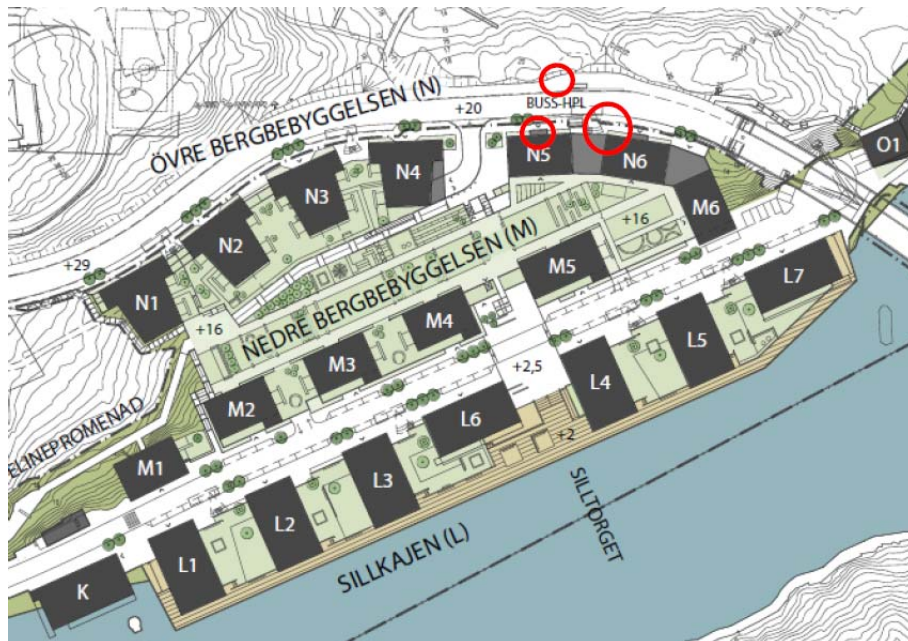


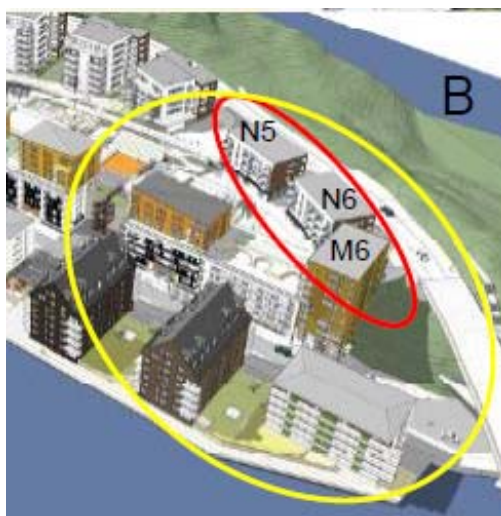
Illustration av hur föroreningen flyttas från cisternområdet mot söder.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING



Illustrationsplanen med tre cirklar som markerar de tre cisternerna.

Då det finns klorerade alifater under den i detaljplanen föreslagna bebyggelsen skulle risk kunna föreligga att klorerade alifater i gasfas kan tränga in i framtida byggnader. De hus som berörs av risk för föroreningarna är främst hus N5, N6 M5, M6 men även där emellan liggande byggnad samt L4, L5 och L7. I det aktuella området föreslås bostäder och en förskola (N6). Enligt riskbedömningen föreligger inte någon risk att oacceptabla halter förekommer med avseende på ånginträngning i husen. Riskbedömningen har som utgångspunkt Naturvårdsverkets riktvärdesmodell för känslig markanvändning. Det föreligger inte heller någon risk för påverkan på angränsande ytvatten.



Röd cirkel markerar de hus som främst berörs av föroreningarna och gul markering anger bebyggelse som möjligen kan beröras.

Trots att risken är låg och att det därför är ett lågt behov av riskreduktion avseende risk för ånginträngning till husen så förordar Kvarnholmen Utveckling AB att

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

riskreducerande åtgärder ska vidtas i berget samt i grundvattnet under cisternerna. Den saneringsmetod som föreslås är termisk behandling. Troligen kommer berget värmas upp med värmeelement. Det behandlade området täcks med gastäta membran för att fånga upp alla avgående gaser. De uppsamlade vätskorna och gaserna behandlas därefter, vanligen i kolfilter. Saneringen ska genomföras i samråd med tillsynsmyndigheten.

Det kan vara svårt att till 100 % förutsäga föroreningarnas omfattning, utbredning och saneringsresultat. För att omöjliggöra eventuell framtida gasinträngning i husen ställs även krav på tekniska skyddsåtgärder för byggnationen inom det aktuella området (cisternområdet och området söderut till Svindersviken) som planbestämmelser.

Bygglov ska inte heller ges förrän tillsynsmyndigheten har godkänt saneringen.

Dagvatten från planområdet avrinner mot Svindersviken, som är en del av vattenförekomsten Strömmen.

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt har beslutat om kvalitetskrav och åtgärder för alla så kallade vattenförekomster i distriktet. Det innebär att det har fastställts miljö kvalitetsnormer som ska uppnås till år 2015.

Vattenförekomsten Strömmen har enligt Vattenmyndighetens bedömning idag en måttlig ekologisk potential (potential i stället för status gäller för att det är ett kraftigt modifierat vatten, modifierat gäller hamnverksamheten som är en avgränsad fysisk verksamhet som påverkar hela vattenområdet). Vattenförekomsten anges ej uppnå god kemisk ytvattenstatus. Strömmen är kraftigt påverkad av miljögifter framförallt i sedimenten.

Miljö kvalitetsnormerna för Strömmen är:

- god ekologisk potential med en tidsfrist till 2021.
- god kemisk ytvattenstatus 2015 (exklusive kvicksilver), förutom för tributyltennföreningar som ska nå god status till år 2021.

En dagvattenutredning har utförts av Ramböll, Kvarnholmen dp 4, dagvattenutredning 2011-05-09 samt 2011-12-12. Planområdet är i dagsläget förorenat av bl.a. olja. Trots marksaneringar så innebär planförslaget att halten av suspenderad substans, olja, fosfor, bly och kadmium kommer att ligga strax över de riktvärden som tagits fram för Stockholm län .

Större delen av planområdet utgörs av hårdgjorda ytor och berg i dagen varför möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten kommer att vara begränsade. Den planerade markanvändningen omfattar flerfamiljshus med mellanliggande gårdar och terrasser, och helt nya markprofiler kommer att byggas upp. Dagvattenutredningen föreslår att dagvatten från tak, terrasser, gårdar, parkeringar och Södra vägen avleds till växtbäddar uppbyggda som skelettjordar. Partikelbundna föroreningar fastläggs och näringsämnen tas upp av växterna.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Minst 50 % av föroreningarna bedöms fastläggas i skelettjordarna, vilket innebär att koncentrationerna av föroreningar i dagvattnet som släpps i Svindersviken blir lägre än riktvärdena. Dagvattenfrågan ska utredas vidare i projekteringsfasen.

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

Slutsatser:

Sanering av PCE och dess nedbrytningsprodukter kommer att utföras i berget och delar av grundvattnet inom cisternområdet där PCE har förvarats. För att minimera risken ytterligare för eventuell framtida gasinträngning i bebyggelsen ställs krav på tekniska skyddsåtgärder för byggnationen inom det aktuella området (cisternområdet och området söderut till Svindersviken) som planbestämmelser. Bygglov ska inte ges förrän sanering av berg och grundvatten har godkänts av tillsynsmyndigheten.

Ett genomförande av planen innebär att marken kommer att saneras. Saneringen ska genomföras i samråd med tillsynsmyndigheten, Nacka kommun. Avsikten är att saneringsåtgärder av förorenade områden ska ske så att halterna i allmänhet ska ligga under värden gällande för känslig markanvändning. Risken för urlakning av föroreningar bedöms därmed att minska eller undanröjas.

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

Naturmiljö

Bedömningsgrunder

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- Nacka ska ytterligare utvecklas som en bra kommun att bo i. Den gröna karaktären ska bibehållas liksom variationen och de olika områdenas särart. Nya bostäder ska i första hand byggas i tidigare industriområden.

Utbyggnadsförslaget

Inga för kommunen kända lokaler för hotade växt- eller djurarter påverkas av planförslaget.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Största delen av byggandet inom området planeras på redan ianspråktagen mark. I stort sett all, till ytan mycket begränsad, naturmark inom planområdet säkerställs som allmän plats – natur.

Slutsats: Största delen av byggandet inom området planeras på redan ianspråktagen mark.

Klimat och klimatteffekter

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

- God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling

Kommunen har ett samlat ansvar för den lokala samhällsutvecklingen och bebyggelseplaneringen. Kommunen har även ett övergripande ansvar för att värna den lokala miljön och för att säkerställa tillräckligt skydd mot olyckor och händelser (t.ex. översvämning) som kan drabba människors liv och hälsa, miljö och egendom.

Utbyggnadsförslaget

De värden som anges i den regionala utvecklingsplanen för Stockholm 2010, RUF 2010, anges som förväntad permanent höjning av Östersjöns havsnivå till mellan + 0,5 m till + 1,1 m och det temporära högvattenflödet ytterligare + 1,4 m. Detta ger en sammanlagd havsnivåhöjning (permanent höjning plus tillfällig variation minus landhöjning) på + 1,9 m till + 2,5 m.

Delar av bebyggelsen på Sillkajen och Södra kajen kommer att ligga i ett område med risk för översvämningar på grund av klimatförändringar där en situation med höga vattennivåer måste beaktas. Bl.a. ska de föreslagna byggnaderna inte placeras lägre än +2,0 m ovan nollplanet (RH 00), om detta inte är möjligt måste tekniska lösningar vidtas för att kompensera att lägre nivåer kan accepteras. Detta anges som planbestämmelse.

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

Större delen av planområdet har goda solförhållanden. Även om läget till övervägande del är soligt, ligger planområdet inom ett starkvindsområde, vilket bör beaktas i den kommande detaljprojekteringen.

Slutsats: Utformning av bebyggelse på kajplanet ska ta hänsyn till stigande havsnivåer. Detta anges som planbestämmelse. Planområdet ligger i god anslutning till kollektivtrafikförbindelse vilken innebär att förutsättningarna för att minska bilberoendet är goda. Området har goda förutsättningar för solinstrålning och är förhållandevis vindskyddat – med tanke på sitt läge. Vindfrågan ska beaktas vid detaljprojektering särskilt för gatan utmed Södra kajen.

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN

Buller

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

- Kraftfullt arbete ska göras för att minska buller och utsläpp från trafiken

Kommunala mål - Översiktsplan 2002

Riktvärden för buller från vägtrafik

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

Utrymme

Högsta trafikbullernivå, dB(A)

Ekvivalentnivå

Maximalnivå

Inomhus		30	45 (nattetid)
Utomhus (frifältsvärden)	Vid fasad	55	
På uteplats			70

Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

Fakta buller

Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person.

Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, t.ex. trafik.

Länsstyrelsen i Stockholms län har tillsammans med Stockholms stadsbyggnadskontor och miljöförvaltningen i Stockholm samt Ingemanssons

Utbyggnadsförslaget

Bullerberäkningar har gjorts enligt den trafikprognos som tagits fram av Ramböll 2008-04-10 som redovisar trafikmängder på den befintliga Tre Kronors väg när Kvarnholmen är fullt utbyggd. Omkring 8200 fordon per vardagsmedeldygn beräknas passera när broförbindelse mot Nacka är utbyggd. Området är utsatt för direkt buller huvudsakligen från det lokala vägnätet, Mjölmarvägen och Tre Kronors väg men även bullerregn (bakgrundsbuller) från Värmdöleden.

Bullerutredning har genomförts av ÅF-Ingemanssons 2011-02-07 och

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

2011-04-11 samt av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB 2011-12-12. Vid fasaderna utmed Tre Kronors väg uppgår ekvivalentnivån upp till 65dB(A). Vid de närmaste fasaderna utmed lokalgatan på kajplanet får ekvivalentnivåer över 55dB(A). Samtliga byggnader får högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet. De maximala ljudnivåerna nattetid blir upp mot 80 dB(A) vid fasaderna närmast Tre Kronors väg.

Alla lägenheter får tillgång till uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt max 70dB(A) maximal ljudnivå. Dessa nivåer kan även innehållas på balkongerna. Med lämpligt val av fönster och uteluftdon kan god ljudmiljö inomhus erhållas.

Trafiken på Värmdöleden medför att bakgrundsnivån, bullerregnet, på Kvarnholmen är 45-50dB(A). Vid de planerade bostäderna är det därför inte möjligt att uppnå ekvivalenta nivåer under 50dB(A).

Bullerdämpande åtgärder

För att möjliggöra den ljudmiljö som föreslås i planen förutsätts följande åtgärder.

- 1,4 m höga bullerskyddsskärmar på den nya bron över Svindersviken.
- 1,4 m hög och ca 25 m lång bullerskyddsskärm längs södra sidan av Kvarnholmsvägen, från brons landfäste. Detta bullerskydd finns med i detaljplanen för ny förbindelse mellan Kvarnholmen och Centrala Nacka (Svindersviksbron).
- Fönster, eventuella uteluftdon och ytterväggen dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande Ljudklass B där den ekvivalenta ljudnivån är > 55 dB(A).
- Fönster, eventuella uteluftdon och ytterväggen dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande Ljudklass C där riksdagsbeslutet innehålls, d.v.s. den ekvivalenta ljudnivån är < 55 dB(A).
- Fönster, eventuella uteluftdon och ytterväggar ska dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande Ljudklass A för bostäder inom 10 meter från busshållplats.
- Lokala bullerskydd på vissa balkonger vid bostäderna på plan 1 och 2 vid nedre bergbebyggelsen.
- Hastighet på lokalgata 30 km/h.

Andra bullerdämpande åtgärder har diskuterats under projekteringen.

För att teoretiskt minska bullerregnet krävs åtgärder på Värmdöleden, ex. lågbullrande beläggning, tystare däck, minskad trafikmängd och/eller sänkt medelhastighet. Ingen av åtgärderna bedöms som möjliga.

Bullerskärm längs Värmdöleden har diskuterats men effekten på bullerregnet av en måttligt hög skärm, < 5 meter, är mycket liten.

Även en skärm på Kvarnholmsvägen har studerats. En skärm på 1,2 meters höjd bedöms bara minska bullret med < 0,5 dB(A).

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Länsstyrelsen i Stockholms län har tillsammans med Stockholms stadsbyggnadskontor och miljöförvaltningen i Stockholm samt Ingemanssons Technology AB utarbetat en programskrift avseende trafikbuller. Skriften avser primärt Stockholms stad men kan ligga till grund även för andra kommuner. I skriften anges kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall. Avsteg kan accepteras i tätort samt i lägen med god kollektivtrafik. Avstegen är för bostäder i sammanfattning.

Kvalitetsmål:

*30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus och 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus
55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad, balkong, uteplats och
rekreationsytor i tätbebyggelse
40 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadens tysta sida (frifältsvärde)
70 dB(A) maximal ljudnivå utomhus vid fasad, balkong och uteplats
(frifältsvärde)*

Avstegsfall A

Från riktvärdena enligt kvalitetsmålen görs avsteg utomhus från 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till tyst sida för minst hälften av boningsrummen med betydligt lägre nivåer än 55 dB(A). Tyst uteplats kan ordnas i anslutning till bostaden.

Avstegsfall B

Från riktvärdena ovan görs även avsteg för att nå ned mot 40dB(A) ekvivalent ljudnivå på den tysta sidan. Samtliga lägenheter har dock tillgång till tyst sida om högst 55 dB(A) i minst hälften av boningsrummen.

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. I bullerutredningen daterad 2011-12-12, framgår att det är möjligt att uppnå dessa krav.

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.

Tillåten bullernivå i bostäderna regleras i planbestämmelse.

Slutsatser:

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

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

En planbestämmelse kommer att införas för ljudnivån. Kraven inomhus avser Ljudklass C. Byggnaderna skall utformas så att

- minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster.
- trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå.
- alla lägenheter ska ha tillgång till uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt max 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Luft

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Tillförsel av koldioxid, kvävedioxid och andra skadliga ämnen ska minskas med stöd av fysisk planering genom minskade utsläpp från trafiken och uppvärmningen. Detta sker genom:

- Kollektivtrafik gynnas vid planeringen.
- Väl utbyggt nät för gång- och cykeltrafik.
- Vägutbyggnader som minskar risker för köbildning.
- Utformning av bebyggelse så att en god genomluftning uppstår i gaturummet.
- Vid planering gynna energisystem som inte utnyttjar fossila bränslen.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Miljö kvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. En MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att en MKN överskrids. De mest betydelsefulla MKN för denna plan är bensen, kvävedioxid och partiklar (PM10).

Fakta luft

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på:

- Förbränningsrelaterade föroreningar,
- Slitage från vägbana och bromsar,
- Utsläppens omfattning i tid och rum,
- Utsläppningsförhållanden.
- Områdets topografi.

Utbyggnadsförslaget

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun kommer samtliga nu gällande miljö kvalitetsnormer för luft att klaras inom planområdet. Årsmedelvärdet för bensen inom planområdet beräknas till 0,5 µg/ m³- 1,0µg/ m³ . Medelvärdet under året får inte överstiga 5 µg/ m³. Dygnsmedelvärdet för kvävedioxid inom planområdet beräknas till 12-24 µg/ m³, medelvärdet för det åttonde värsta dygnet får inte vara högre än 60 µg/ m³. Halten

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

av partiklar mindre än 10 µm får inte vara högre än 50 µg/ m³ (dygnsvärde). Halten beräknas till 27 -39 µg/ m³.

Sett i ett större sammanhang innebär varje ny utbyggnad ett tillskott av kvävedioxid och partiklar längs de stora trafiklederna med risk att normerna överskrids någon annanstans än inom planområdet. Någon studie om detta har inte utförts.

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

Rekreation och tillgänglighet

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- Möjligheter till lek, motion och rörligt friluftsliv ska bevakas i planeringen för att öka välbefinnandet och stimulera till fysisk aktivitet.

Utbyggnadsförslaget

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

I planområdets västligaste del finns dock en mindre park ”Hamnparken” med skyddat läge. Här finns utrymme för både grönska, bänkar och aktivitetsyta.

Lek sker i huvudsak på kvartersmark. Närmaste allmän lek finns på den centrala platån samt i strandparken på norra Kvarnholmen. Ett mindre naturmarksområde ligger direkt norr om planområdet.

För att kompensera brist på allmän lek inom planområdet, har stor vikt lagts vid att skapa goda lekmiljöer på kvartersmark på alla ytor där detta varit möjligt. Framförallt ger den stora ”gården” i den östra bebyggelsen en ljus och väl gestaltad utemiljö med goda lekmöjligheter. Närmaste större rekreatiomsområde finns på Ryssbergen på andra sidan Svindersviken. Dit kommer Kvarnholmsborna att kunna komma via gång- och cykelbana på den nya bron över Svindersviken.

Delar av planområdet är lättillgängliga för rörelsehindrade. Detta gäller främst kajplanet med strandpromenad och platser samt badanläggningen i öster. Andra delar av planområdet har dålig tillgänglighet med trappor och branta lutningar. För att delvis kompensera för detta planeras en allmän hiss centralt i området. Handikapparkering planeras också in på strategiska platser.

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

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

och rekreation. Lek sker i huvudsak på kvartersmark. Stor vikt har lagts vid att skapa goda lekmiljöer på kvartersmark på alla ytor där detta varit möjligt. Holmens naturmark nås förhållandevis snabbt via det välutvecklade gångvägssystemet. Delar av planområdet är lättillgängliga för rörelsehindrade medan andra delar har dålig tillgänglighet. För att delvis kompensera för detta planeras en allmän hiss centralt i området. Handikapparkering planeras också in på strategiska platser.

Risk och säkerhet

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

Vid nybebyggelse, upprustning eller förnyelse av bebyggelse ska den fysiska miljön utformas på ett sådant sätt att brott förhindras och att tryggheten och säkerheten ökar.

Utbyggnadsförslaget

Planförslaget innebär en ökad trygghet då det gamla och till stora delar outnyttjade industriområdet ersätts av ny bostadsbebyggelse. Då terrängen bitvis är mycket brant och risk för fallolyckor föreligger, måste fallskydd sättas upp på utsatta ställen.

En anmälan om avslutande av Preem ABs f.d. bensinbergrumsanläggning på Kvarnholmen har inlämnats till kommunen. Av anmälan framgår bl. a. att det finns ca 130 kg aromater lösta i vattenmassan i bergrummen samt ytterligare 3-6 ton aromater finns bundet i sedimenten i bergrummen. Enligt anmälan kommer produkterna brytas ner och fastläggas i sedimenten och inte nå Saltsjön. Eventuella utsläpp till luft bedöms inte ge upphov till olägenheter för närboende i området.

En riskbedömning (Riskbedömning Bensinbergrumsavveckling Finnberget, Sweco 2011-10-18) har utförts som belyser bensinbergrummets risker i framtiden. Riskbedömningen omfattar de skeden som vidtar efter avslutad avvecklingsprocess av bergrummen och då kontrollprogrammen för avveckling har avslutats och inkluderar det skede då bostäder byggs enligt detaljplan.

Av riskbedömningen framgår att risken med tidigare förvaring av brandfarlig vätska efter avveckling är mycket liten, d.v.s. risken för brand och/eller explosion som är förknippad med anläggningen efter avvecklingen bedöms som mycket liten.

Miljöenheten har kontaktat Sveriges geologiska undersökningar och efterfrågat deras synpunkter angående avvecklingen av bensinbergrummen. SGU har då tagit del av "Avvecklingsplanen för bergrummen" samt "Riskbedömningen". SGUs bedömning är att:

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

- det via grundvattnet kan vandra ut föroreningar från bergrummen till Saltsjön.
- det finns risk för att bensinångor och svavelväte kan påverka luften i byggnader ovanför och intill bergrummen.
- det finns risk för att kvarlämnade produkter i bergrummen kan medföra olägenhet för människors hälsa på lång sikt.

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

För att avveckla bensinbergrummen och för byggande av bland annat kajkonstruktioner i vattnet har tillstånd från mark- och miljödomstolen sökts och erhållits. Bensinbergrummen håller på att avvecklas. Tillstånd till avveckling och försegling av bergrum, innefattande upphörande av bortledning av grundvatten samt lagligförklaring av anläggning för bortledning av grundvatten vid Kvarnholmen i Nacka kommun, har erhållits av Mark- och miljödomstolen 2013-12-19. Domen har överklagats av Nacka kommun 2014-01-08, avseende tiden för framställande av anspråk till följd av oförutsedd skada. Mark- och miljööverdomstolens dom 2014-09-25, ändrar mark- och miljödomstolens dom endast på så sätt att tiden för framställande av anspråk till följd av oförutsedd skada bestäms till femton år efter arbetstidens utgång.

Kontrollprogram för avveckling och försegling av bergrum avses att lämnas in. Planförslaget medger ett utomhusbad i mynningen till Svindersviken. En riskbedömning har utförts för att belysa risken för påsegling av badet, PM Påseglingsrisk vid Droppen utomhusbad, WSP Brand och Risk 2011-05-24, rev. 2011-06-29.

Av utredningen framgår följande. Badgäster vid anläggningen antas ha en god uppsikt över området, och kan förväntas upptäcka ett fartyg på kollisionskurs.

Riskenivån på den aktuella platsen uppskattas vara högre än att den direkt kan anses acceptabel för alla typer av verksamheter. Det planerade utomhusbadet bedöms dock utgöra en lämplig typ av verksamhet som kan uppföras på platsen med vissa riskreducerande åtgärder:

- Personalutrymmen placeras i byggnader på stranden.
- Anläggningen ska vara väl upplyst när det är mörkt ute.
- Utanför bassängen byggs en avbärarkonstruktion som skydd mot påsegling av medelstora fritidsbåtar.

Med dessa åtgärder bedöms badet kunna utföras med hänsyn till riskpåverkan från fartygstrafiken.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING



Placering av badanläggning

Slutsats: Planförslaget innebär en ökad trygghet då den gamla riskfyllda industrimiljön ersätts av ny bostadsbebyggelse. Då terrängen bitvis är mycket brant, föreligger risk för fallolyckor. Närhet till vatten innebär också en olycksrisk. Bergrummen som tidigare har lagrat bensin håller på att avvecklas. Miljöenheten anser att det inte kan uteslutas att även efter avveckling av bensinbergrummen så kvarstår en risk för olägenheter för människor och påverkan på Saltsjön. För att avveckla bensinbergrummen och för byggande av bland annat kajkonstruktioner i vattnet har tillstånd från mark- och miljödomstolen sökts och erhållits.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Fakta - hushållning med naturresurser

Enligt miljöbalkens hushållningsprincip ska alla som driver en verksamhet eller vidtar en åtgärd hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna till återanvändning och återvinning. I första hand ska förnyelsebara energikällor användas.

Utbyggnadsförslaget

Planens genomförande innebär att mark som till viss del är ianspråktagen åter kommer att bebyggas. Bebyggelsen kommer att försörjas med fjärrvärme. Energiförsörjningsfrågorna utreds vidare i projekteringsskedet. Husen skall byggas och isoleras så att god energihushållning uppnås. Energianvändningen ska

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

ligga minst 10 % under lagkravet vid aktuellt utbyggnadstillfälle.
Energihushållning bevakas i fortsatt arbete.

Slutsats: Området ansluts till fjärrvärme. Energianvändningen ska ligga minst 10 % under lagkravet vid aktuellt utbyggnadstillfälle. Energihushållning bevakas i fortsatt arbete. Större delen av exploateringen sker inom på mark som redan är ianspråktagen.

NACKA KOMMUN
Planenheten

Angela Jonasson
Tf. Planchef

Sven Andersson
Översiktsplanerare

Kristina Källqvist
Planarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige 2015-06-15 § 158. Laga kraft 2015-07-15.
Thérèse Widmark, projektkoordinator

Referenser:

Trafikprognos som tagits fram av Ramböll 2008-04-10
Bullerutredning Kvarnholmen ÅF-Ingemanssons 2010-09-02 och 2011-04-11.
Trafikbullerutredning för detaljplan 4, Sillkajen och Södra kajen, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB 2011-11-30.
Biologisk mångfald i Nacka – underlagsrapport till grönstrukturplan för Nacka kommun, ekologigruppen ab, juni 2009.
Detaljplan 4, Dagvattenutredning, Ramböll 2011-05-09
PM Dagvatten DP 4 fördjupning, Ramböll 2011-12-12
Förslag till riktvärden för dagvattenutsläpp, Regionala dagvattennätverket i Stockholms län, 2009.
Dagvattenpolicy för Nacka kommun, 2011-03-02
Förslag till riktvärden för dagvattenutsläpp, Regionala dagvattennätverket i Stockholms län februari 2009.
PM Påseglingrisk vid Droppen utomhusbad, WSP Brand och Risk 2011-05-24 rev. 2011-06-29 och 2012-01-23.
Avslutande av Preem AB f.d. Bensinbergrumsanläggning på Kvarnholmen
PM Riskbedömning Bensinbergrumsavveckling Finnberget, Kvarnholmen, Sweco, 2011-10-18.
MKB Avveckling av bensinbergrum Kvarnholmen Sweco 2001-04-20
Sveriges geologiska undersökningar, Samråd beträffande anmälan om slutavveckling av bergumslager för petroleumbränsle 2011-12-12.
Miljöteknisk undersökning samt fördjupad riskbedömning och bedömning av åtgärdsbehov, Sweco 2014-12-16.
Justering av riskbedömning och åtgärdsutredning för Östra Cisternområdet, Kvarnholmen, Sweco 2015-02-27.
Konceptuella beskrivningar av tekniska lösningar för begränsning av ånginträngning för planerade byggnader vid Östra Cisternområdet, Sweco 2015-03-06.

GESTALTNINGSPROGRAM



DETALJPLAN FÖR DEL AV KVARNHOLMEN
ETAPP 4, SÖDRA KVARNHOLMEN, NACKA KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING
FEBRUARI 2012, REV FEBRUARI 2015
KFKS 2010/405 214
Projekt 9156

MEDVERKANDE

Sven Andersson
Planarkitekt, Nacka kommun

Kristina Källqvist
Planarkitekt, Nacka kommun

Elisabeth Rosell
Landskapsarkitekt, Nacka kommun

Nicklas Backfjärd
Vd KUAB

Hans Eriksson
Projektledare, KUAB

Jan H Jansson
Projektledare, KUAB

Ida Niklasson
Projektledare, KUAB

Fredric Scherman
Arkitekt, Erséus Arkitekter

Martin Englund
Arkitekt, Erséus Arkitekter

Thorbjörn Andersson
Landskapsarkitekt, Sweco Architects

Staffan Sundström
Landskapsarkitekt, Sweco Architects

Eskil Olsson
Arkitekt, BAU

Petra Petersson
Arkitekt, Wilk-Salinas och Realarkitektur

INNEHÅLL

Syfte, process och vision.....	4
Syfte	4
Områdets avgränsning	4
Process	4
Vision	4
Platsens historia.....	5
Stadsbildsanalys.....	6
Förutsättningar på Kvarnholmen	6
Analys av området	7
Övergripande plan- och gestalningsidé.....	8
Karakär och material	10
Illustrationsplan.....	12
Byggnads- och markutformning.....	14
Södra Kajen	14
Vertikalhuset	16
Entréhuset	18
Sillkajen	20
Nedre Bergbebyggelsen	22
Övre Bergbebyggelsen	26
Naturmark, gaturum samt offentliga platser och stråk.....	28
Naturmark	28
Södra vägen	28
Pipelinepromenaden	30
Båtbryggorna	32
Vertikalplatsen	33
Silltorget	35
Oceankajen	37
Vertikala förbindelser	39
Konstnärlig utsmyckning	40
Skyltning	40
Belysning	41

SYFTE, PROCESS OCH VISION

SYFTE

Detta gestaltningsprogram tillhör detaljplanen för Kvarnholmen etapp 4, Södra Kvarnholmen, Nacka kommun. Programmet förtydligar detaljplanens intentioner och utgör underlag för kommande projekterings- och granskningsinsatser. Plankartan hänvisar i bestämmelser till gestaltningsprogrammet avseende utformning och utförande.

Gestaltningssystemet har upprättats av Erséus Arkitekter i samarbete med planenheten, Nacka kommun och Kvarnholmen Utveckling AB, KUAB. Programmet redovisar en gemensam, mellan parterna överenskommen ambitionsnivå för projektets fortsatta bearbetning och genomförande.

- Generellt har underlag och illustrationer av byggnader tagits fram av Erséus Arkitekter
- Utemiljöer har gestaltats och illustrerats av Sweco
- Vertikalhuset har illustrerats av BAU
- Bad med tillhörande byggnader vid Oceankajen har gestaltats av Realarkitektur och Wilk-Salinas Arkitekten
- Väg- och va-projektering är gjord av Ramböll

Vidare har analyser och studier tagits fram inom olika discipliner;

Geologi av ELU, Ljud av Åkerlöf Hallin Akustik, Klimatstudie av SMHI, Stadsbyggnadsanalys av Spacescape, Brand av Brandkonsulten, Belysning av Sweco, Riskanalys av WSP och Antikvarisk förundersökning av Nyréns.

OMRÅDETS AVGRÄNSNING

Detaljplanen för del av Kvarnholmen etapp 4 omfattar Kvarnholmens södra strand mot Svindersviken och sträcker sig från Oceankajen i öster till och med Södra kajen i väster. Planområdet avgränsas av Kvarnholmsvägen i norr, brofästet i nordost samt Platån och de befintliga radhusen i nordväst.

PROCESS

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 arkitektuppdrag 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. Programmet godkändes av kommunfullmäktige 18 september 2006.

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

VISION

Genom att tillvarata ett unikt läge i kombination med unik historia ska Kvarnholmen utvecklas till en attraktiv och levande stadsdel med en stark egen identitet.

Levande kulturliv, bra närservice, härliga naturområden och en ständig närhet till vatten. Det nya Kvarnholmen kommer att bli en attraktiv och levande stadsdel, med en stark identitet. Med utgångspunkt från detta är ön indelad i fyra offentliga rum som alla står för något unikt.

Kulturella Rummet

Kvarnholmens hjärta och ansikte utåt. I en historisk miljö, nära vattnet och med utsikt över Djurgården, skapas en ny kulturell samlingsplats i Stockholm. Här utvecklas lokaler för konserter och scenkonst, mässor och utställningar, samt restauranger av mästarclass. I nya Magasin 5 kommer framtidens stora evenemang att ta plats.

Centrala Rummet

Allt nära. Som boende på Kvarnholmen ska man inte behöva lämna ön för att handla mat, springa ärenden och gå i skolan. I det gamla bageriet byggs ett centrum med livsmedel och annan närservice – från bageri och kafé till skomakare och tandläkare. Här byggs även den grundskola som Nacka Kommun har som uttalad ambition att göra till Sveriges bästa!

Gröna Rummet

Aktiviteter och rekreation – alla stadsdelar kräver sina grönområden. På Kvarnholmen skapas en grön oas på öns östra spets. Här kommer det att finnas lekplatser, boulevarder, öppna gräsytor och lummiga strövområden. Dessutom kommer en strandpromenad att sträcka sig runt hela ön, med flera intressanta stopp längs vägen, som uteserveringar och fiskeplatser. Genom kajakuthyrningen når du skärgården med några paddeltag.

Marina Rummet

På Kvarnholmen södra sida, i det skyddade läget i Svindersviken, skapas en citynära gästhamn och marina. Här kommer de boende att ha möjlighet till att hyra båtplats och gäster att lägga till i hamnen.

PLATSENS HISTORIA

HISTORIA I KORTHET

Kvarnholmen, som tidigare hette "Hästholmen", var i stort sett obebyggd fram till slutet av 1700-talet, då välbärgade stockholmare lät uppföra sommarvillor på ön. Så kom det också att vara fram till slutet av 1800-talet då delar av ön togs i anspråk för industri- och bostadsbebyggelse.

År 1897 förvärvade Qvarnaktiebolaget Tre kronor ett område på öns norra sida och året därpå var den nya kvarnanläggningen redo att tas i bruk. År 1922 köptes Kvarnholmen av Kooperativa förbundet (KF) som påbörjade en omfattande modernisering och utbyggnad av kvarnverksamheten.

Under ledning av Eskil Sundahl kom KF:s progressiva arkitektkontor att förverkliga den tidiga modernismens visioner i de nya industribyggnaderna och boendemiljöerna. KF:s byggnader på Kvarnholmen kom att bli några av den tidiga funktionalismens mest välkända verk i Sverige. Förutom industrier lät KF uppföra ett flertal bostäder på öns södra sida, vilka även dessa kom att röna internationell uppmärksamhet.

Under de sista åren av 1930-talet började KF anlägga på Kvarnholmens östra udde och södra strand en sillindustri och en oljehamn. Även en liten smörjoljefabrik tillkom så småningom i området. Byggnaderna som finns kvar på den så kallade Sillkajen vid Svindersvikens inlopp är byggda i huvudsak på 1940-talet och består av magasin och skjul. De hade funktioner som saltlager, sillmagasin och kontor. Reservförrådsnämndens saltmagasin från andra världskriget har ett speciellt uttryck på grund av sin välvda limbalkskonstruktion. Strax ovanför Sillkajen, nära grundresterna av torpet Fredriksberg, står nitade oljecisterner från 1940-talet.

Oceankajen på Kvarnholmens östra udde anlades 1962 efter ritningar av Sentab genom R Lindberg. Den består av en utskjutande kaj av armerad betong på pålar i vatten. En Pipeline sträcker sig från Oceankajen utmed södra bergssidan till OK:s färdiga oljedepå vid Gäddviken. Bergrum för oljelagring sprängdes ut i berget mellan Sillkajen och Gäddviken på 1940- och 1960-talet.

Ett intressant naturminne är jättegrytan vid Oceankajen i strandens klippvall. Jättegrytor är hållliknande naturbildningar utsvavade av inlandsisen för 10 000 år sedan genom att starkt strömmande smältvatten tvingat stenar i rotation mot berget. Att offra mynt i jättegrytor ansågs i äldre tider medföra god fiskelycka. År 1936 hittades flera äldre mynt i en jättegryta som låg vid Kvarnholmens södra strand mitt emot Ryssbacken.

KF och deras verksamhet kom att präglade området fram till 2000 då oljeverksamheten slutligen lades ned. Kvarnholmen förvaltas och ägs idag av KUAB, Kvarnholmen Utveckling AB, som har för avsikt att utveckla området med nya bostäder och verksamheter.



Sillkajen



Södra kajen



Saltmagasin



Pipelineanläggning

STADSBILDSANALYS

FÖRUTSÄTTNINGAR PÅ KVARNHOLMEN




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. Tillsammans utgör de en variationsrik och särpräglad helhet som kan upplevas från de omgivande vatten.

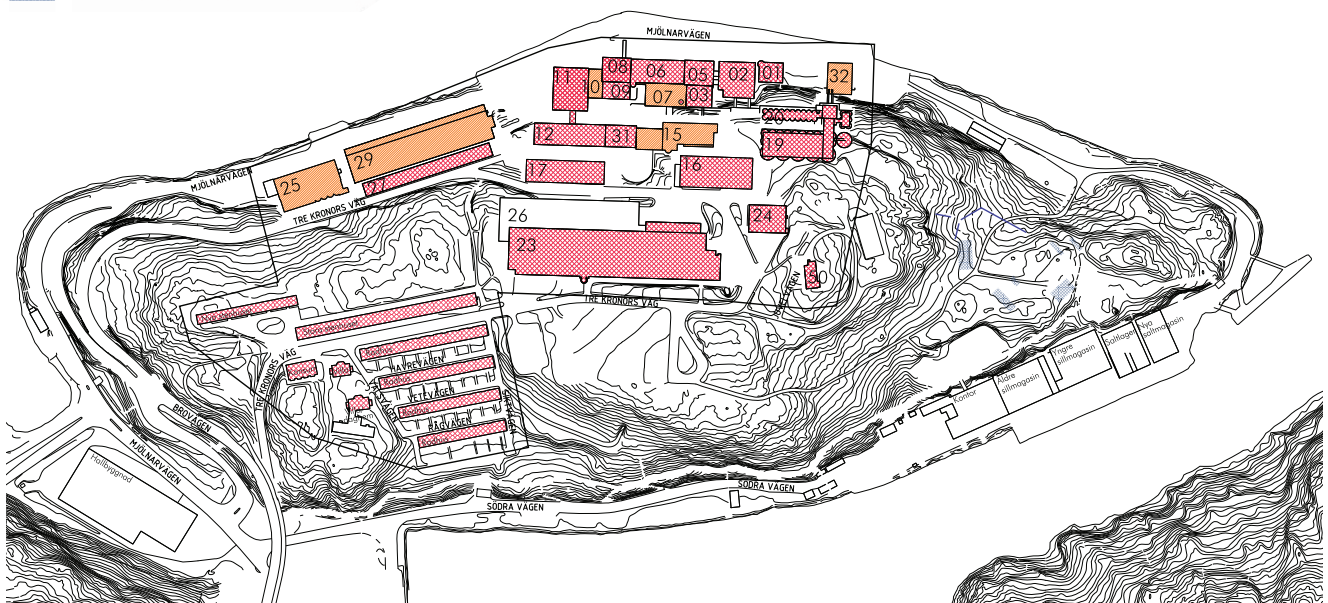
Idag når man endast Kvarnholmen från väster, via Hästholmsbron och tunneln under Finnberget. Denna förbindelse är främst kopplad till Finnboda, Henriksdal och Danvikstull. I planeringen ingår en ny högbro från Kvarnholmens östra udde över Svindersviken med koppling vidare till centrala Nacka.

Kvarnholmens norra och södra sida har helt skilda karaktärer. Den norra sidan är storskalig och starkt formad av den tunga industribebyggelsen. Utblickarna är långa över det stora vattenrummet. Den södra sidan vetter mot ett mycket trängre vattenrum - Svindersviken. Här finns ett fåtal större byggnader som inte har ansetts värda att bevara. Atmosfären är ljusare och varmare med mestadels kortare utblickar och Ryssberget som tornar upp som en grön vägg i söder. Den varierande topografin erbjuder flera punkter med magnifik utsikt mot väster, söder och öster.



Kvarnholmen från öster

-  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.



*Jämfört med norra sidan har Södra Kvarnholmen få byggnader som ansetts värda att bevara
Källa: Antikvarisk förundersökning - Kvarnholmen, Nyréns Arkitektkontor*

ANALYS AV PLANOMRÅDET

Kvarnholmens dramatiska topografi delar den östra delen av området i tre nivåer och i väster bildar den ryggen för bebyggelse på kajnivån.

Nivåskillnaderna innebär stora utmaningar avseende kommunikationsstråk i nord-sydlig riktning. Avsikten är bland annat att centralt i området skapa en effektiv vertikal kommunikation, med en allmän hiss som kopplar den södra sidans bebyggelse till Platån och vidare till servicefunktionerna på öns mitt.

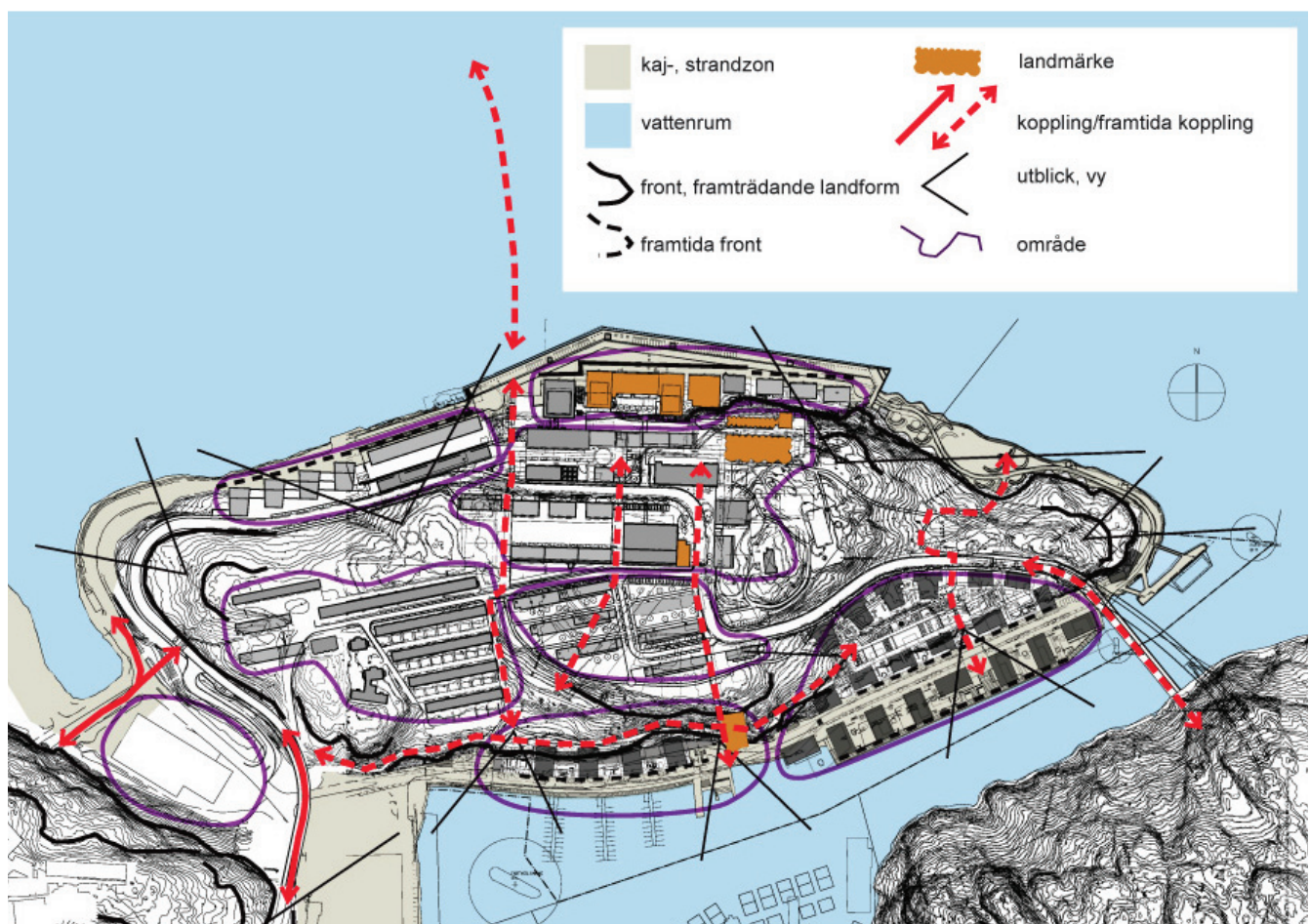
I följande punkter har avsteg från Planprogrammet gjorts:
- Södra vägens sträckning har förändrats då de geotekniska förhållandena ej medger utfyllnad i vattnet. Övergången mellan den raka gatusträckningen i öster till den svängda gatan i väster har genom detta förenklats.

- Den existerande kajkonstruktionen vid Sillkajen har efter inventering konstaterats vara i så dåligt skick att en ny kaj är nödvändig vilken ges en något annorlunda utformning.

- Bullerstörning från Kvarnholmsvägen har lett till att den Övre Bergbebyggelsen utformats med hus som skärmar sig mot vägen och öppnar sig mot gården i söder.



Vy mot Ryssbergen



Stadsbildsanalys för Kvarnholmen

Illustration: Nyréns Arkitekter, komplettering för etapp 4 av Erséus Arkitekter

ÖVERGRIPANDE PLAN- OCH GESTALTNINGSIDÉ

Södra Kvarnholmen har fantastiska förutsättningar för att bli en attraktiv boendemiljö och stadsdel. Platsens kvaliteter med det vattennära läget vid den skyddade Svindersvikens och den dramatiska södervända bergsbranten utgör utgångspunkten för gestaltningen.

Arbetet med gestaltningen av utemiljön syftar till att skapa ett område av hög arkitektonisk kvalitet som erbjuder inbjudande och trivsamma miljöer som utgår från Kvarnholmens stora kvaliteter; naturen och vattnet.

Konkreta målsättningar i arbetet har varit att:

- Skapa ett sammanhängande promenadstråk längs vattnet genom området, som tillsammans med motsvarande stråk i tidigare och kommande etapper, bildar en strandpromenad runt hela Kvarnholmen
- Utnyttja närheten till vatten genom att planera vistelseytor och stråk i direkt anslutning till kajer och bryggor
- Där det är möjligt skapa kopplingar mellan bostadsområden och den dramatiska naturen för att skapa högre upplevelsevärden
- Skapa ytor och platser för möten, uppehåll och aktiviteter som är tillgängliga för alla Kvarnholmens invånare
- Skapa nya horisontella och vertikala förbindelser för att göra södra Kvarnholmen mer integrerat med övriga delar
- Använda material som i karaktär och skala kopplar till det industriella och marina arvet

Bebyggelsen förläggs dels på den smala landremsan nere på kajnivån utefter Södra Vägen och dels utefter Kvarnholmsvägen på den östra uddens krön. Genom området mitt bibehålls en grönkil, i nord-sydlig riktning över bergsbranten, som förbinder parkmarken på den östra udden med Svindersvikens vattenspegel i söder. Planmönstret strävar efter att skapa siktlinjer genom området, bl.a från Kvarnholmsvägen söderut samt i öst-västlig riktning utefter bergsbranten.

Tanken är att områdets öppenhet skall erbjuda generösa möjligheter till rörelse och rekreation, både i direkt anslutning till Svindersvikens vattenspegel och på de olika nivåerna i den södervända terrängen. För att området skall bli fungerande krävs en mängd olika vertikala förbindelser som kopplar kajerna till holmens krön, med en stigning som mest på 30 meter. Detta görs med trappor förlagda i terräng eller integrerade i bebyggelse. Vid Vertikalplatsen, i det mest dramatiska läget, sker detta med en allmän hiss som kopplas vidare till en spång som leder till holmens centrala punkt. Dessutom byggs en generös trappa och en gemensam enskild hiss längre österut för att skapa en förbindelse mellan Sillkajen, Terrassgården och Kvarnholmsvägen. Det är viktigt att förbinda bebyggelsen och dess offentliga rum vid vattnet med de allmänna kommunikationer som trafikerar Kvarnholmsvägen.

Utefter bergets branta sluttning tillvaratas en befintlig Pipelineanläggning som konverteras till ett promenadstråk, den så kallade Pipeline-promenaden. Med hjälp av denna kopplas bebyggelse till varandra på en mellannivå samtidigt som den annars otillgängliga naturmarken görs åtkomlig. Pipeline-promenaden sträcker sig från den stora Terrassgården i öster till Hästholmsbron i väster.



Illustration: Erséus Arkitekter

Grönkil och naturmark



Illustration: Erseus Arkitekter

Siklinjer

Den befintliga bebyggelsen på Kvarnholmen är tydligt indelad i delområden och även inom planområdet för Detaljplan 4 ger de dramatiska nivåskillnaderna naturligt upphov till en serie bebyggelsegrupper. I nordost tecknar sig Bergbebyggelsen utefter Kvarnholmsvägen, åtskiljd genom nivåskillnad från Sillkajens bebyggelse närmast Svindersviken. Längre västerut samlas Södra Kajens bebyggelse på

kajnivån med bergsbranten i norr som rygg. Tack vare topografin finns möjlighet att ge i princip samtliga bostäder vattenkontakt och långa fria utblickar över omgivningen. Med en öppen bebyggelsestruktur, där de flesta husen är fristående punkthus, kan ljusa bostäder skapas samtidigt som långa siktlinjer även erbjuds de som uppehåller sig eller passerar genom området.

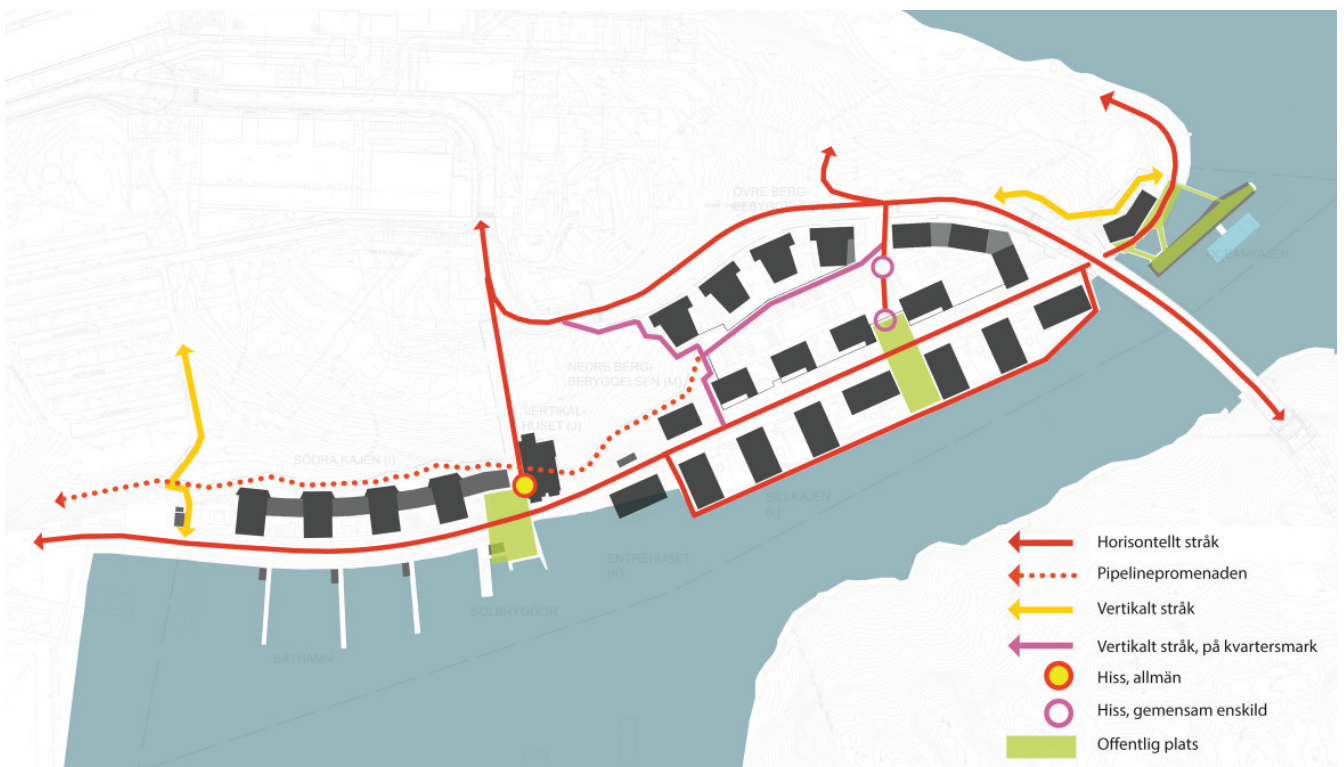
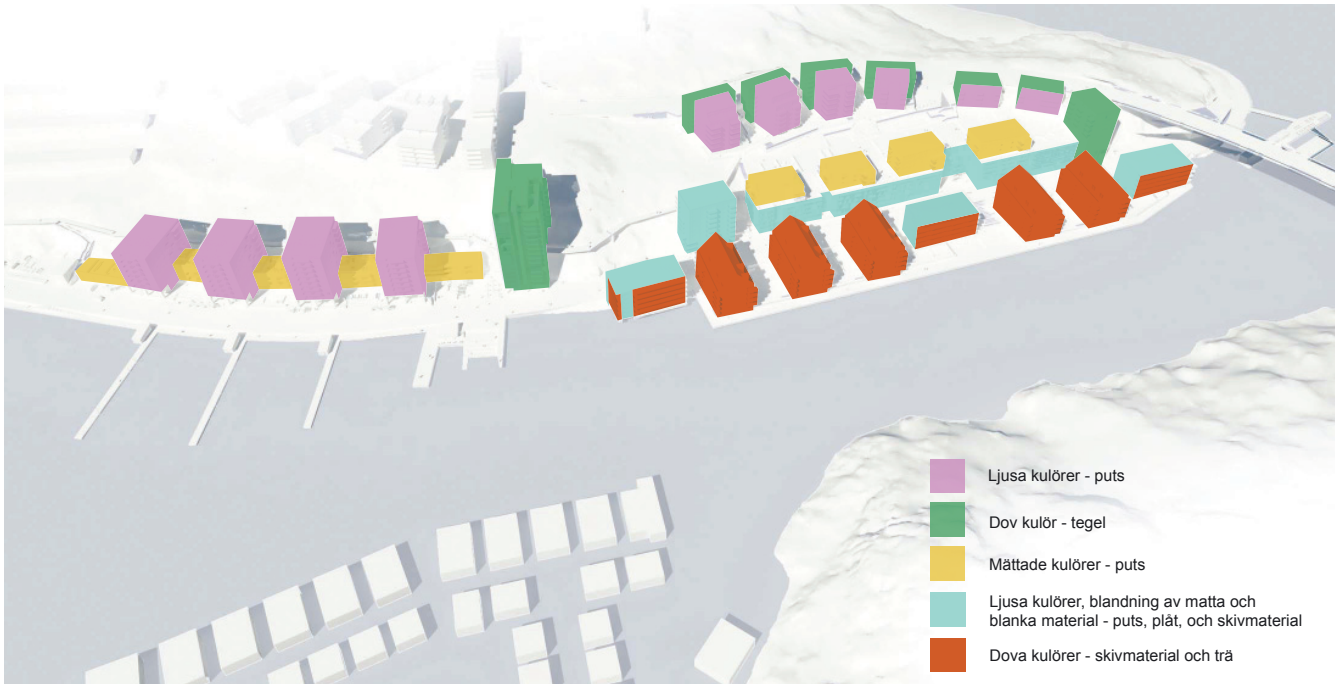


Illustration: Erseus Arkitekter

Stråk och platser



Karaktär och material i fasader

KARAKTÄR OCH MATERIAL

Bebyggelsen organiseras inom områdets tre varierande höjdnivåer och får naturligt olika karaktärer efter dess förutsättningar, men är även tänkta att ges en rad olika uttryck i material och kulör. Gatu- och gårdsrum ses som kontaktytor där motstående byggnader antingen får gemensamma eller starkt kontrasterande uttryck (se illustration). Avsikten är att ge Södra Kvarnholmens bebyggelse en livlighet och brokighet inom en övergripande, sammanhållande struktur.

Ett flertal olika fasadmaterial är tänkta att ge mångfald i uttryck. Material som naturligt redovisar sin karaktär och inte är målade förespråkas, exempelvis zink- eller rostfri plåt och tegel. I övrigt föreslås puts och skivmaterial som får kontrastera mot detaljer i smide, glas och plåt. Observeras bör dock att om prefabricerade fasadelement används får elementens skarvar inte synas, undantaget då

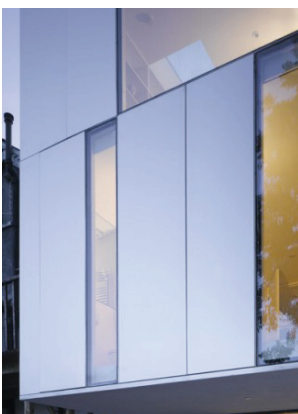
skarvarna är en betydande del av byggnadens gestaltning. Vågräta synliga skarvar av envåningselement är ej tillåtna.

Husens utformning skall vara framåtblickande och ta sin utgångspunkt i den strama karaktär som är signifikant för holmens historiska arkitektur.

Generella krav för all bebyggelse inom planområdet:

- Balkongfronter ska vara genomsiktliga och utföras i glas, smide eller hålplåt
- Balkongplattors undersida ska målas
- Partier i bottenvåningar ska utföras i stål eller trä
- Vågräta synliga skarvar av envåningselement är ej tillåtna
- Inglasning av balkonger får endast utföras med profillösa system

Fasadmaterial



Plåt



Tegel



Skivmaterial



Puts



Placering av utkragande burspråk och balkonger

BURSPRÅK OCH BALKONGER

Utformning av balkonger och balkongfronter ska medvetet lösas med tanke på eventuellt framtida inglasning som endast får utföras med profillösa system.

Balkonger och burspråk tillåts kraga ut från fasadliv, dvs egenskapsgränser på plankartan, med placering enligt ovanstående illustration.

Tillåtna utkragningar begränsas enligt följande:

Vertikalhuset

Ovan allmän plats, på en fri höjd av minst 5,0 m, får balkonger utföras med maxdjup 2,2 m och burspråk med maxdjup 1,0 m. Dock ej närmare vägbana än 1,0 m.

Övrig bebyggelse

Ovan allmän plats, på en fri höjd av minst 3,5 m, får balkonger utföras med maxdjup 1,4 m och burspråk med maxdjup 1,0 m. Ovan kvartersmark, på en fri höjd av minst 2,6 m, får balkonger utföras med maxdjup 2,2 m och burspråk med maxdjup 1,0 m. Ovan vattenområde får balkonger utföras med maxdjup 2,2 m.

Balkongfronter



Perforerad plåt



Smide

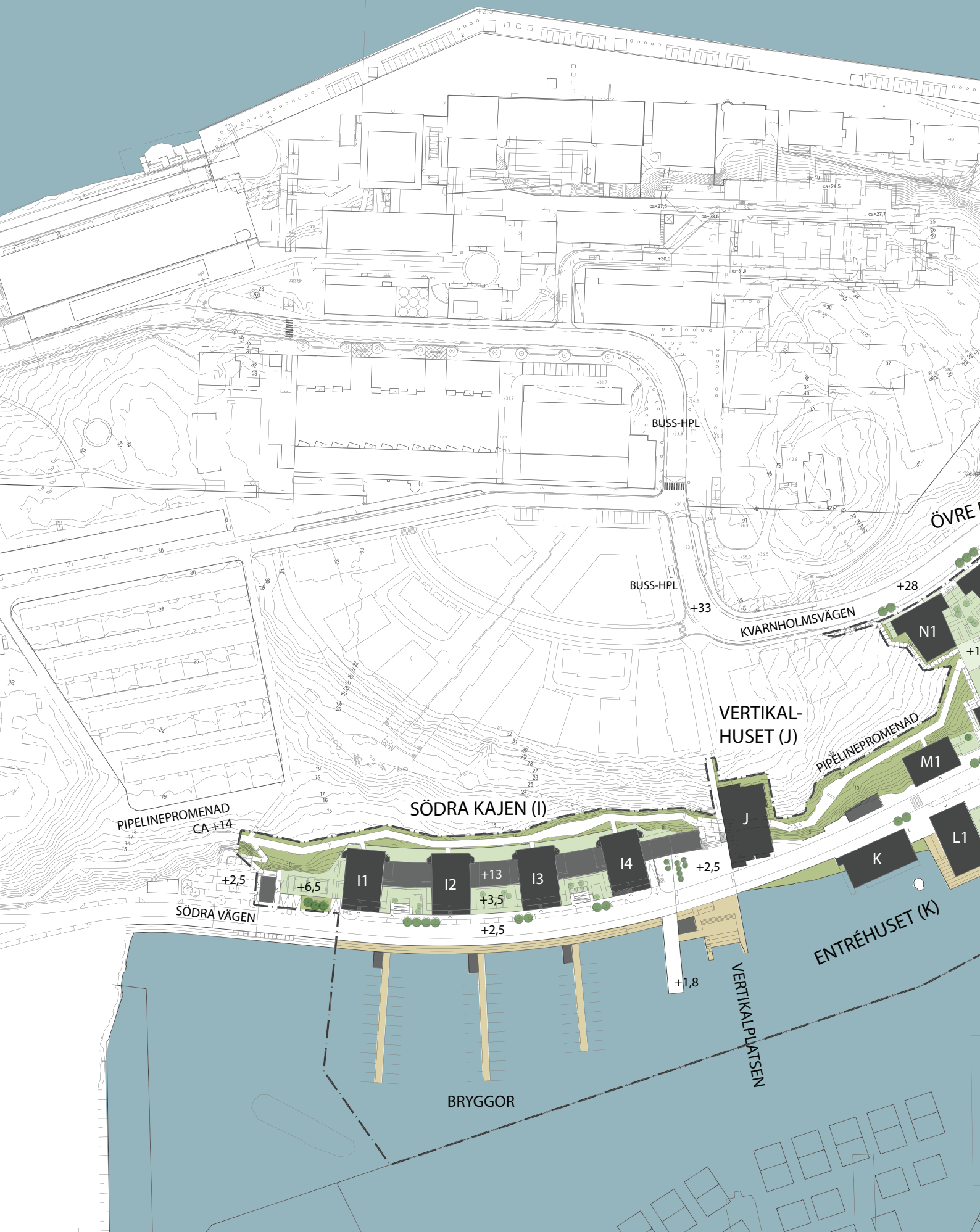


Glas

Balkonginglasning



Profillösa system





Illustrationsplan, Etapp 4, Södra Kvarnholmen, Skala 1:2000

BYGGNADS- OCH MARKUTFORMNING

SÖDRA KAJEN (I1-I4)

BEBYGGELSE

Södra Kajens bebyggelse är placerad i mötet mellan den berget i norr och en smal landremsa i form av den plana kajnivån. Markhöjderna inom området spänner mellan kajnivån på +2,5 och den bakomliggande platån på ca +34. Detaljplanen medger användning för bostäder med möjlighet till lokaler i markplan.

Utformning

Bebyggelsen består av en låg längsgående byggnad i tre våningar som bildar rygg mot den bakomliggande bergsbranten och följer Södra vägens kurvatur. Framför denna skapas en entré-/bostadsgård mot söder som är upphöjd på en sockel ovan gatunivå. Fyra punkthus, i åtta till tio våningar, är sedan placerade grensle över trevåningsbyggnaden och gården med sina gavlar mot vattnet. I punkthusens två nedersta våningar dras fasadlivet in så att arkader bildas utefter gatan.

Bebyggelsen avslutas i öster med en förlängning av trevåningsbyggnaden som bildar rygg för det torg, Vertikalplatsen, som skapas i mötet med Vertikalhuset. I bottenvåningen inryms en lokal intill trappan upp till Pipeline-promenaden och den publika hissen.

Bostadsentréer förläggs i varje punkthus och nås från gatan

med trappa och ramp via bostadsgården. Från norr tillskapas kompletterande entréer från Pipeline-promenaden på nivån ca +15, vilket medger en direktkoppling ut i naturmarken för de boende.

Parkering sker i garage under byggnaden samt i bakkant av entrévåningen. Vid bebyggelsens gavel mot väster ordnas in- och utfart till parkeringsgaraget. I öster förläggs en utfartsramp från det övre garageplanet som skärmas av med en låg mur mot Vertikalplatsen. Samtliga trapphus inom fastigheten når garagevåningarna liksom en separat entré direkt från Vertikalplatsen.

Utöver generella krav på sid 10-11 ska följande gälla:

- De olika byggnadskropparna ska ges olika fasaduttryck
- Sockeln utefter gatan ska vara av natursten
- Trevåningsbyggnaden ska putsas, förslagsvis i mörk kulör
- Punkthusen, med betonavertikalitet, ska utformas med fasader i exempelvis puts och ska ges en ljus färgsättning med kompletterande inslag av blanka, reflekterande ytor
- Balkongfronter ska vara genomsiktliga och utföras i glas, smide eller hålpåt
- Partier i bottenvåning, samt i de två våningarna i den indragna entréarkaden, ska utföras i stål eller trä



Illustration: Erséus Arkitekter

Södra kajen (I2-I4), med entréer utefter Södra vägen

BOSTADSGÅRDAR

Södra kajens bebyggelse ligger utsträckt längs bergsidan, och för att skapa bästa möjliga ljusförhållanden på bostadsgårdarna har dessa lagts framför huset. På baksidan av huset skapas ett ljusschakt. Användbar gårdsyta skapas även ovanpå in- och utfart till garaget vid bebyggelsens västra gavel. Mellan Södra kajens bebyggelse och Vertikalhuset skapas ett torg, Vertikalplatsen, som över vägen knyts till det intilliggande soldäcket.

Utformning

Bostadsgårdarna, som formas av den långsgående huskroppen och de framdragna punkthusen, kopplas ihop i framkant och bildar en sammanhängande gårdsmiljö utmed hela bebyggelsen. På grund av den underliggande garagelösningen är gårdarna upphöjda i förhållande till intilliggande gångbana, vilket ger gårdarna en mer privat karaktär. Den känslan kan förstärkas genom ytterligare avskärmning. För att göra gårdarna och bostadsentréerna tillgängliga ordnas ramper från gångbanan längs Södra vägen.

Gårdarna avgränsas delvis av de framskjutna huskropparna och ges delvis olika funktioner. De gårdar som kopplar till Södra vägen via ramper utformas som vistelseytor med fokus på möten och socialt umgänge. De möbleras med generösa sittmöbler och mindre grönytor. Den mittersta gården, som endast nås från intilliggande entréer och lägenheter, utformas som en gård för lek och möbleras med sandlåda och mindre sittytor. På alla gårdar finns visst inslag av rumsbildande grönska samt uteplatser för intilliggande lägenheter, lokaler eller bostadskomplement.

Taket ovanpå garageinfarten vid den västra gaveln används som en terrassgård av de boende. Här råder gynnsamma klimatförhållanden. Eftersom denna del ligger upphöjd



Illustration: Sweco

Bostadsgårdar öppnar sig mot söder och Svindersviken

ett par meter över den övriga bostadsgården möjliggör det en mer avskild, lugnare gård. Här ligger fokus på social samvaro med stora gemensamma sittytor och eventuellt grillplatser.

Takytorna mellan punkthusen ska utformas som användbara gårdar för de boende. Utmed fasaderna ordnas uteplatser för lägenheterna intill, men den stora gårdsytan möbleras med t.ex. upphöjda planteringskärl och pergola för att skapa viss rumslig avgränsning.

- Bostadsgårdarna på nivå +3,5 ska vara tillgängliga från Södra vägen
- Gemensamma gårdar ska ordnas även på takytorna mellan punkthusen
- Gårdarna ska förses med grönska så långt det är möjligt med hänsyn till underliggande bjälklag



Illustration: Erséus Arkitekter

Södra kajen (I1 - I4) och Vertikalhuset (J), vy från Ryssbergen i söder

VERTIKALHUSET (J)

BEBYGGELSE

Vertikalhuset är placerat i mötet mellan berget i norr och den plana kajnivån. Detaljplanen medger användning för bostäder och verksamheter. Markplanet får inte inredas till bostad.

Utformning

Vertikalhuset har sex lägenheter per plan i våningarna över bergets nivå. I mötet med berget trappar huset av och har fyra lägenheter per plan och sedan två lägenheter per plan i nivån under pipelinegången. Volymen påminner om befintliga industribyggnader på Kvarnholmen.

Likt några av öns silos har volymen gestaltats som en samling vertikala kroppar. Integrerad i gestaltningen som en av de vertikala volymerna är den allmänna hissen. Den stiger från torget upp till en utsiktsbalkong på husets elfte våning, från vilken man kan promenera vidare via en spång till öns bergsplatå. Hissen står utanför byggnadskroppen och kan tydligt identifieras som allmänt tillgänglig. Den avsutas med en allmän utsiktsbalkong som ligger med direkt anslutning till hisschaktet i nivå med spången. Vertikalhuset har entré direkt från spången, från Pipelinepromenaden och från torget. Den förhöjda entrévåningen innehåller en lokal med utsikt mot vattnet samt en uteservering på torget. Högst upp på 16:e våningen finns möjlighet till gemensamhetslokal som skulle kunna innehålla bastu, solterrass och bubbelpool.

Parkering för de boende anordnas i angränsande fastighet, Södra Kajens garage, med direktentré från Vertikalplatsen.



Illustration: B&U

Vertikalplatsen från väster

Utöver generella krav på sid 10-11 ska följande gälla:

- Fasaderna utförs i ett mörkt hårdbränt tegel, med inslag av sintrade stenar. Mittpartiet gråslammas och andra delar bekläds med zinkplåt för att accentuera det vertikala uttrycket i byggnaden
- Muröppningar utförs tvåvåningshöga med grafitgrå fönstersnickerier
- Entrévåningen utförs med glaspartier mot torget och vattnet i den publika delen
- Balkongfronter ska vara genomsiktliga och utföras i glas, smide eller hålplåt
- Portiken genom huset vid Pipelinepromenaden signaleras med en kraftfull kulör för att underlätta orienteringen samt inbjuda till passage genom byggnaden



Illustration: B&U

Vertikalhuset från sydväst



Fasad mot söder



Fasad mot öster



Fasad mot norr



Fasad mot väster



Vertikalhuset från sydost

ENTRÉHUSET (K)

BEBYGGELSE

Entréhuset är placerat i en zon som idag är strandkant och skjuter ut i Svindersvikens vatten. Detaljplanen medger användning för bostäder med möjlighet till lokaler i markplanet.

Utformning

Entréhuset har fyra lägenheter per våning, alla med fokus på vattenkontakten i det unika läget. Byggnaden placeras på pelare i vattnet men ansluter med sin norra fasad på land.

Byggnadskroppen omges på två sidor mot vattnet av kontinuerliga balkonger som ger huset en tydlig, horisontellt präglad form. På landsidan finns en mer traditionell gatufasad med tydlig entré till ett dagsljusbelyst trapphus på det nordvästra hörnet.

Med sitt unika läge, intill gatan och delvis placerad ute i vattnet, saknar huset en egen bostadsgård. Därför är en tanke med bostadsentréns placering, mot grannbebyggelsen i öster, att de boende direkt och enkelt når Sillkajens generösa promenadstråk och i förlängningen Silltorget.

Parkering för de boende anordnas i den Nedre Bergbebyggelsen.

Utöver generella krav på sid 10-11 ska följande gälla:

- Fasader ska utföras med puts-, plåt- eller skivmaterial i ljus kulör
- Fasad innanför balkonger ska bekläs med träpanel
- Balkongfronter ska vara genomsiktliga och ska utföras i glas, smide eller hålplåt



Illustration: Erséus Arkitekter

Entréhuset (K) från söder



Illustration: Erséus Arkitekter

Entréhuset (K) från söder



Illustration: Erséus Arkitekter

Entréhuset (K) från Södra vägen, väster

SILLKAJEN (L1-L7)

BEBYGGELSE

Sillkajens bebyggelse är placerad på den nya kajkonstruktionen i öster. Sju hus radar upp sig med Södra vägen på norra sidan och Svindersvikens vatten på den södra.

Den träbeklädda kajen, eller snarare bryggan, skapar en serie platsbildningar som sammankopplas med ett stråk utefter vattnet utanför husgavlarna. Bryggan förläggs på ca +2 och förbinds med gatan, på ca +2,5, med generösa trappor eller ramper i tre punkter. Framför huset mitt i området (L6) skapas en allmän plats vid vattnet, Silltorget.

Detaljplanen medger användning för bostäder med möjlighet till lokaler i markplanet. I två hus, L4 och L6, får del av markplanet endast användas för verksamhet eller bostadskomplement.

Utformning

Bebyggelsen består av sju fristående byggnader i fem våningar utefter Södra vägen. Mellan husen skapas bostadsgårdar som har kontakt med både gatan och vattnet.

Fem av husen, med gavlar mot vattnet (L1-L5), är tänkta att ha fasader beklädda med skivmaterial. Balkonger placeras halvt indragna vid hushörn för att skapa en samlad huskropp. Branta tak ger karaktäristiska gavlar. Takvåningarna förses med indragna terrasser och högresta kupor vilket medger nyttjande av två takvåningar.

De två övriga husen (L6-L7) kontrasterar genom att de är vända med långsidan mot gatan och har en annan fasadkaraktär. Gestaltningen ges ett släktskap med grannbebyggelsen på andra sidan Södra vägen med fasader i ljus kulör. Generösa balkonger mot söder föreslås få möjlighet till större planteringar vilket skapar en mjukare och grönare karaktär till den sparsmakade bryggmiljön. Innanför balkongerna bekläs fasader med träpanel.

Parkering för de boende sker i Bergbebyggelsens garage på andra sidan Södra vägen.

Utöver generella krav på sid 10-11 ska följande gälla:

Hus L1-L5:

- Fasader ska bekläs med skivmaterial i klinkutförande
- Färgsättning ska vara i dova kulörer med svarta och bruna toner
- Balkongräcken ska utföras i glas

Hus L6-L7:

- Fasader ska utföras med puts-, plåt- eller skivmaterial i ljus kulör
- Fasad innanför balkonger ska bekläs med träpanel
- Balkongfronter ska vara genomsiktliga och ska utföras i glas, smide eller hålplåt



Illustration: Erséus Arkitekter

Sillkajen, vy från sydost

BOSTADSGÅRDAR

Miljön längs Sillkajen innehåller såväl offentliga som privata rum. Mellan kajhusen skapas mindre, halvprivata platser i anslutning till husens entréer, med plats för enskilda cykelplatser och planteringar. Innanför dessa ryms mer avskilda bostadsgårdar som ska erbjuda en bostadsnära utemiljö för en stunds lek, samtal eller vila. Utsikt mot Svindersviken sker över det allmänna promenadstråket som ligger på en lägre nivå utefter vattnet.

Entréer till bostadsgårdarna ordnas från såväl Södra vägen som kajstråket, men genom gestaltningen tydliggörs deras privata karaktär. Personer som inte bor i kajhusen ska inte kunna uppfatta att gården ska användas för passage mellan gata och kaj.

Utformning

Bostadsgårdarna avgränsas rumsligt mot Södra vägen och promenadstråket med murar som knyter an till miljön runt om. Gårdarna är begränsade till sin yta innehåller ett grundutbud av material, möbler och planteringar liksom möjliga funktioner. På varje gård ryms en gräsyta (att sola eller leka på), en grusyta (att leka och röra sig på), ett par soffor, en sandlåda samt ett buskträd (för ögonfröjd, grönska, skugga och säsongsvariation). Gestaltningen av dessa element varieras och gör att varje gård får sitt eget uttryck. Bostadsgårdarna ljussätts med en mjuk och stämningsskapande belysning.



Illustration: Ersevus Arkitekter

Sillkajen (hus L5) från vattnet

- Bostadsgårdar med en enkel och sammanhållen gestaltning ger en bostadsnära vistelseyta för lek och samvaro, tydligt åtskild för intilliggande allmänna ytor



Illustration: Sweco

Sillkajen, bostadsgårdar

NEDRE BERGBEBYGGELSEN (M1-M6)

BEBYGGELSE

Nedre Bergbebyggelsen ersätter en befintlig bergsbrant och innefattar en allmän vertikal kommunikation mellan kajplanet på ca +2,5 och Kvarnholmsvägen på ca +20.

Bebyggelsen utgörs av en enkelsidig byggnadsvolym i fyra våningar utefter Södra Vägens norra sida som tillsammans med ett bakomliggande parkeringsgarage skapar en terrassgård på ca +16. På denna terrassgård är fyra låga punkthus i tre-fyra våningar placerade. Längst i väster och öster avslutas bebyggelsen med slanka punkthus i nio våningar, det västra fristående och det östra ihopbyggt med terrassbyggnaden.

Detaljplanen medger användning för bostäder med möjlighet till lokaler i markplan. I hus M1, M5 och M6 får del av markplan endast användas för verksamhet eller bostadskomplement. I hus M6 tillåts både bostad och förskola på terrassplanets våning.

Utformning

Det västra punkthuset (M1) är en fristående byggnad placerad i den dramatiska bergslänten. Det ges en ljus fasad i puts-, plåt- eller skivmaterial. Balkonger tillåts på samtliga fasader.

Den ljusa karaktären tas upp av den enkelsidiga bostadsvolymen i fyra våningar som tar vid österut (M2-M5). Här varieras den långa fasaden med hjälp av indragna och utskjutande partier som rymmer halvt indragna balkonger. Genom dessa skapas möjligheter till fler utblickar vilket ger de enkelsidiga bostäderna större boendekvaliteter. Solavskärmning utförs med flyttbara, våningshöga skärmar som tillsammans med balkongräcken kan varieras i material och utförande; smide, glas, hålplåt. Fasader bekläs med ljus plåt utan bemålning. Det nedersta bostadsplanet förläggs ca en meter över mark. Tillsammans med en planterad förgårdsmark skapas distans till gatumljön för de boende. Ungefär vid sin mittpunkt avbryts fyra våningsbyggnaden och ett indraget fasadliv skapar en platsbildning; Silltorget. Fasaden utgörs här av en spaljékonstruktion som skärmar den bakomliggande garagebyggnaden. Tanken är att klimatfasaden innanför utförs med generös glasning vilket både ger gaturummet en intressant ljusbild kvällstid och ett dagsljusbelyst garage dagtid. Ovanpå garaget, och den terrassgård som bildas på ca +16, placeras fyra låga punkthus, som en fortsättning på den underliggande fyra våningsvolymen (M2 - M5). Bostäderna på bottenvåningen här ges privata terrasser i tre väderstreck. Fasaderna föreslås putsade och ges en avvikande kulört färgsättning. Den sista byggnaden, det östra punkthuset (M6) intill brofästet, ges en fasad i mörkt tegel. Huset utgör en avslut-



Nedre Bergbebyggelsen (M2 osv) utefter Södra vägen



Illustration: Erseus Arkitekter

Nedre Bergbebyggelsen, med östra punkthuset (M6) i förgrunden, sedd från Södra vägen

ning på bebyggelsen utefter Södra vägen och tillåts därför kliva fram i gatuvyn vilket skapar ett arkadmotiv i de två nedersta våningarna. Från bron, och för de som anländer till Kvarnholmen österifrån, får huset egenskapen av entrébyggnad vilket ställer ytterligare krav på en medveten gestaltning.

Bostadsentréer ska placeras utefter Södra vägen, där indragna partier tillsammans med förgårdsmark ger utrymme för att skapa tydliga entréer med möjlighet till cykelparkering och sittplatser. Trapphusen betjänar, förutom lägenheter, även parkeringsgaraget samtliga plan.

En möjlig placering av förskola ges genom att sammanbygga det östra punkthuset med två hus utefter Kvarnholmsvägen (M6 samt N5-N6) till en souterränglokal i nivå med terrassgården på ca +16. Huvudsaklig angöring och varumottagning sker från Södra vägen via hus M6 som förses med dubbla hissar upp till plan 5.

Parkering sker i ett garage i fyra plan inom byggnaden. In- och utfart sker både nerifrån Södra vägen och uppifrån Kvarnholmsvägen. Ett flertal möjliga dagsljusintag i fasad och gårdsbjälklag ger förutsättningar för en attraktiv garagemiljö.



Illustration: Erseus Arkitekter

Nedre Bergbebyggelsen, fasader mot söder



Illustration: Erséus Arkitekter

Nedre Bergbebyggelsen (M1 - M2) utefter Södra vägen

BERGBEBYGGELSENS TERRASSGÅRD

Terrassgården är den största planerade utemiljön på hela södra Kvarnholmen och ska tjäna som utvändigt vardagsrum inte bara för de boende i husen som gränsar till gården utan även för andra i närområdet. Till skillnad från omgivande naturmark anläggs gården på bjälklag över ett parkeringsgarage och erbjuder en samlad, stor och plan yta. Detta ger möjlighet till flexibel användning med stor variation och många parallella aktiviteter. Dimensionering och höjdsättning av bjälklag anpassas för att möjliggöra planteringar på gården som skapar goda växtförutsättningar för såväl gräs, buskar och träd utan att kräva upphöjda planteringsbäddar.

Gården ligger till större delen på nivån ca +16, men genom en tillgänglig ramp längs gårdens norra långsida, samt via en trappa, ansluter den till entréplatsen som vänder sig mot Kvarnholmsvägen på +20. Såväl gående, cyklister som bilister kommer norrifrån till Bergbebyggelsen via denna entréplats. Nivåskillnaden mellan gård och ramp utnyttjas för att skapa inbjudande sittgradänger, spännande klätterytor och vackra planteringar. Från gårdens västra ände löper en trappväg genom terrängen i zonen mellan naturmark och bebyggelse, vilken skapar en kompletterande förbindelse mellan terrassgården och Kvarnholmsvägen.

Utformning

Grunden för gårdens gestaltning blir ett par aktivitetsstråk som fylls med olika funktioner. Här skapas ytor för social samvaro, spontanlek, bollspel, odling etc. Häckplanteringar, murar och trädrader används för att skapa mindre, avgränsade rum i det stora, sammanhängande gårdsrummet. Mellan aktivitetsstråken ligger stenmjölsytor som erbjuder plats för boulespel, kula, hoppahagar etc.

På gårdarna mellan de lägre punkthusen i söder ordnas mer avskilda gårdar, vilka tydligare vänder sig mot de boende i de angränsande husen samt till de som vill få lite lugn och ro. Gårdarna utformas med gräsytor för solande och vila samt med möblerade ytor för social samvaro, vilka vänder sig utåt mot utsikten över Sillkajen och Ryssbergen. Här läggs även stor omsorg vid planteringar.

I gårdens östra ände ryms en avgränsad gård för den förskola som planeras i husen. Dessa ytor kan även vid andra tider användas för småbarnslek, medan lek för lite större barn huvudsakligen ordnas på den stora gårdsytan.

Förbindelsen mellan Södra vägen och Kvarnholmsvägen skär rakt igenom den i övrigt dominerande riktningen på gården, och gestaltas på ett sätt så att dess offentliga karaktär skiljer sig från gårdens mer privata.

Utöver generella krav på sid 10-11 ska följande gälla:

Hus M1:

- Fasader ska utföras med puts-, plåt- eller skivmaterial i ljus kulör
- Balkongfronter ska vara genomsiktliga och ska utföras i glas, smide eller hålplåt

Hus M2-M5, plan 1-4:

- Fasader ska utföras i plåt med ljus karaktär utan bemålning, exempelvis zink, rostfritt eller anodiserad aluminium
- Balkongfronter ska vara genomsiktliga och utföras i glas, smide eller hålplåt
- Solavskärmning ska utföras med flyttbara, våningshöga skärmar i balkongers framkant

Hus M2-M5, plan 5-8:

- Fasader ska putsas i varierande gula toner
- Balkongfronter ska vara genomsiktliga och utföras i glas, smide eller hålplåt

Hus M6:

- Fasader ska utföras i tegel med mörk kulör
- Balkongfronter ska vara genomsiktliga och ska utföras i glas, smide eller hålplåt

ÖVRE BERGBEBYGGELSEN (N1-N6)

BEBYGGELSE

Övre Bergbebyggelsen utgörs av sex hus som följer den nya Kvarnholmsvägens dragning. De bygger tre-fyra våningar mot gatan och som mest sju våningar mot Terrassgården. Med långa fasader mot gatan och smala gatt mellan husvolymerna skapas förutsättningar för att skärma gården innanför från trafikbullret. I gatten mellan husen tas också en varierande höjdskillnad upp, som mest ca 8 meter, mellan gata och gård.

Detaljplanen medger användning för bostäder med möjlighet till lokaler i markplanet. I hus N5 och N6 tillåts både bostad och förskola på terrassplanets våning.

Utformning

Bebyggelsen utgörs av sex punkthus, varav fyra utformas med ”ryggar” för att skärma gården från vägens trafikljud. Dessa fasader föreslås få en tung karaktär med mörkt tegel, som dels gör att husen smälter in i vegetationen sedda från inloppet i nordost och dels associeras till den bevarade industriarkitekturen högre upp på Kvarnholmsvägen. Mot gården i söder ansluts volymer med ljusa fasader i puts och generösa balkonger.

Den starkt lutande Kvarnholmsvägen gör att bostadsvåningarnas förhållande till gatunivån varierar, dock skall det nedersta bostadsplanet alltid ligga minst 0,5 meter över



Illustration: Erséus Arkitekter

Övre Bergbebyggelsen (N3 - N4) utefter Kvarnholmsvägen

gatunivå. I mellanrummen utmed Kvarnholmsvägen ordnas ytor för cykelparkering i anslutning till planteringar.

I ett av husen förläggs en infartsramp till det garage som byggs under husen och Terrassgården.

Utöver generella krav på sid 10-11 ska följande gälla:

- Fasader ska utföras i tegel med mörk kulör
- För hus N1-N4 kombineras teglet med putsade fasader i ljus kulör mot söder
- Balkongfronter ska vara genomsiktliga och utföras i glas, smide eller hålblåt



Illustration: Erséus Arkitekter

Övre Bergbebyggelsen (N1 - N6), översikt norrifrån



Illustration: Sweco

Bostadsgårdar mellan husen (N1 - N4) och Entréplatsen

GÅRDARNA MELLAN HUSEN

Mellan husen ligger gårdar på nivåer mellan ca +18 och +20. De ansluter i två fall till intilliggande trapphus, men den mittersta är endast åtkomlig från söder. Gårdarna ligger i direkt anslutning till den öst-västliga rampen på Terrassgården. På gårdarna ordnas huvudsakligen gräsytor

och avgränsade grusytor med sittmöjligheter.

Stödmurar används för att ta upp nivåskillnaderna mellan Kvarnholmsvägen och gårdarna. På dessa avsätter skapas uteplatser i soliga lägen för lägenheterna i angränsande hus. Uteplatserna kan avgränsas med planteringskärl försedda med spaljéer och klättrväxter.



Illustration: Erséus Arkitekter

Övre Bergbebyggelsen (N1 osv) från Pipeline-promenaden

Vid infarten från Kvarnholmsvägen skapas en entréplats vilken utformas som ett "samrum", där bilar kör på gåendes villkor. Planteringsytor markerar entrén från vägen och tar ned skalan på öppningen mellan husen. På ett gemensamt golv av betongplattor markerar försänkta kantstöd var bilar huvudsakligen tillåts köra. Cykelparkering ordnas för boende och besökare.

- Den övre bergbebyggelsen får egna, avgränsade bostadsgårdar med åtkomst från trapphusen samt från terrassgården
- I nivåskillnaden upp mot Kvarnholmsvägen skapas uteplatser för intilliggande lägenheter

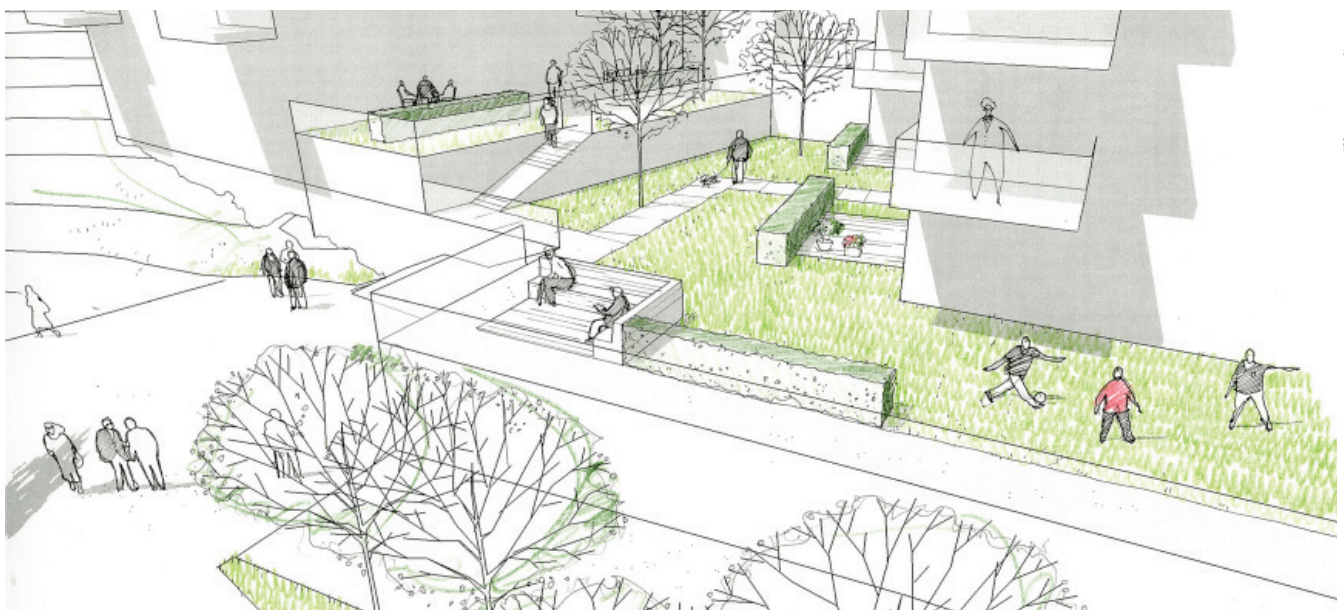


Illustration: Sweco

Bostadsgård

NATURMARK, GATURUM SAMT OFFENTLIGA PLATSER OCH STRÅK

NATURMARK

Befintlig naturmark inom planområdet består till största delen av berg i dagen. På vissa platser finns tunnare jordlager med enstaka barrträd och blandade lövträd, t.ex. björk, ek och hassel. Inom området förekommande ekar måste pga planerad bebyggelse avverkas, och det är därför av särskilt stor vikt att t.ex. den befintliga bergslänten till väster om hus M1 inklusive vegetation bevaras och skyddas mot ytterligare ingrepp. Detsamma gäller bergslänten öster om bron.

- Befintliga bergslänter inklusive vegetation som inte planlagts för bebyggelse ska skyddas och vegetationen bevaras

SÖDRA VÄGEN

Södra vägen är södra Kvarnholmens mjuka trafikrum där bilister färdas i låg hastighet i nära anslutning till bebyggelsen. Gångbanor förläggs separerade från körbanan och på den södra sidan samsas den med en cykelbana.

Gång- och cykelbanor beläggs genomgående med asfalt för att vara enkla att sköta. Där gångbana och cykelbana löper intill varandra separeras dessa med en visuell och taktill skiljelinje, t.ex. av smågatsten. I parkeringszonerna mellan trädgrupperna läggs samma material. Körytor beläggs generellt också med asfalt men avbryts vid Vertikalplatsen och Silltorget där beläggnings utgörs av plattor på s.k. samytor. Här sker trafiken på de gåendes villkor. Kantstöd är av granit. Där så krävs sänks kantstöd lokalt för att möjliggöra angöring av sopbil i anslutning till planerade sopkasuner.

Dagvatten förs så långt det är möjligt till skelettjordar under gångbanorna för att kunna användas till bevattning av träd samt för att minska belastning på det allmänna dagvattennätet.

Längs Södra kajen

Södra vägen i partiet utmed Södra kajen öppnar sig på ena sidan mot det marina rummet. På norra sidan löper en gångbana intill Södra kajens bebyggelse, på södra sidan en kombinerad cykel- och gångbana. Dessutom ligger på en lägre nivå ett mer vattennära gångstråk, som även kopplar till den marina verksamheten och båthamnen.

Södra vägen har i dessa delar en ensidig trädplantering längs den norra gångbanan. Planteringen sker även här i grupper, vilka anpassas till entré- och gårdslägen. Längs den norra sidan ordnas parkering mellan trädgrupperna. I anslutning till Vertikalhuset fortsätter Vertikalplatsens beläggning tvärs över körbanan för att förtydliga prioriteringen av gående i detta avsnitt. Ytan är upphöjd till samma

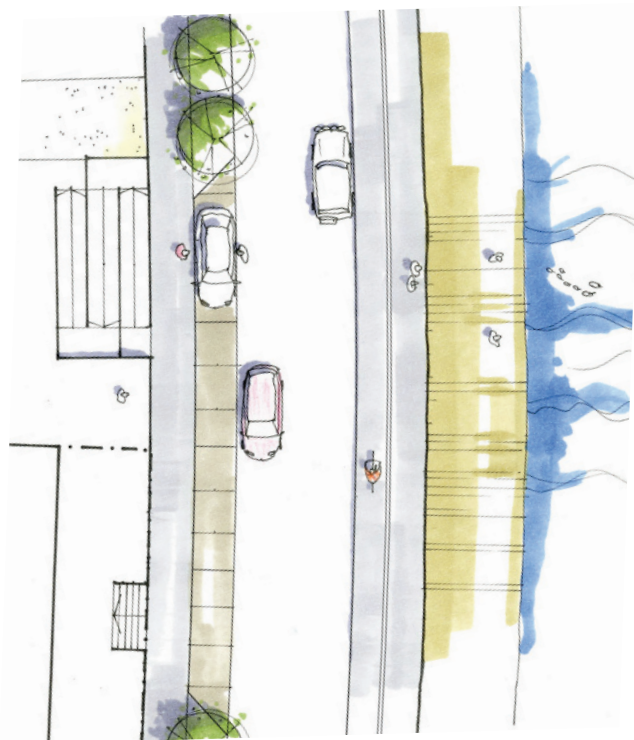
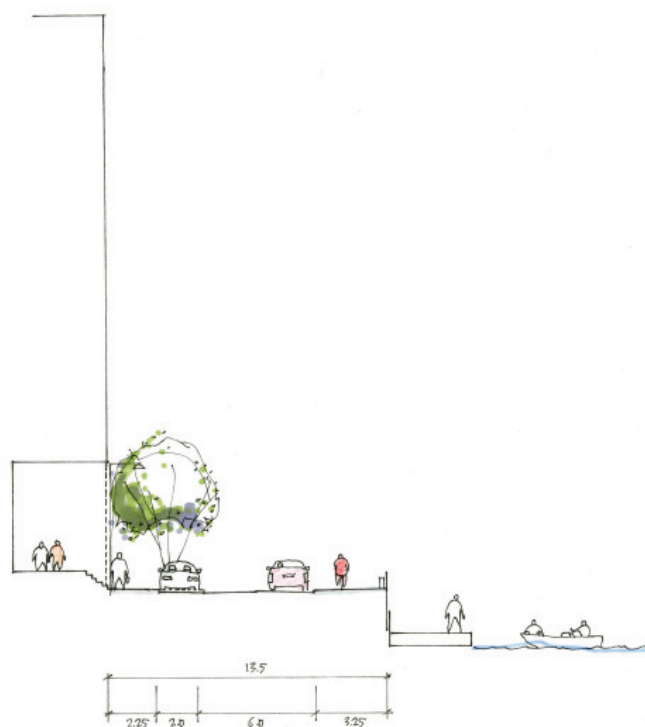


Illustration: Sweco

Plan, Södra vägen längs Södra kajen



Sektion, Södra vägen längs Södra kajen

nivå som intilliggande gångbanor och resulterar i ramper upp till samytan, vilket höjer bilisternas uppmärksamhet och verkar farddämpande.

Längs Sillkajen

Utmed vägens norra sida avgränsar förgårdsmarken gångbanan från den långsträckt bebyggelsen. Förgårdsmarken utnyttjas omväxlande för uteplatser till lägenheterna i bottenplanet och för en avgränsande häckplantering i ytterkantliksom för mindre platser i anslutning till bostadsentréerna.

Trädplantering sker gruppvis på båda sidor av gatan och samordnas med entréer och gatten mellan kajhusen. Mellan trädgrupperna ordnas parkering på båda sidor av gatan. Dagvatten förs till trädens skelettjordar för att minska såväl bevattningsbehov som för att rena dagvattnet.

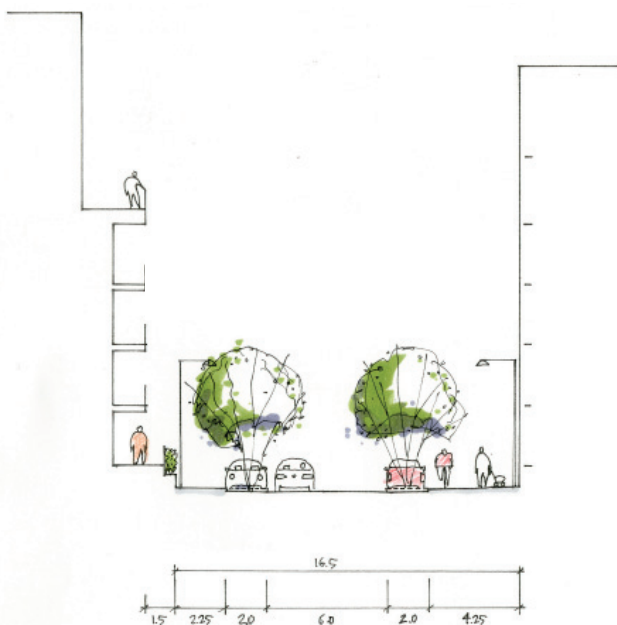
Den upphöjda samytan vid passagen från Sillkajen beläggs med avvikande material som tydligt anger att gående prioriteras här, t.ex hållar i kombination med annan sten. Från Södra vägen sker även in- och utfart till garage under Bergbebyggelsen. Längst österut på Södra vägen finns en vändplan, efter vilken endast gång- och cykeltrafik är tillåten. I denna punkt anordnas även angöringsplatser för hämtning och lämning till förskolan i den Nedre Bergbebyggelsen, liksom viss parkering för besökare.



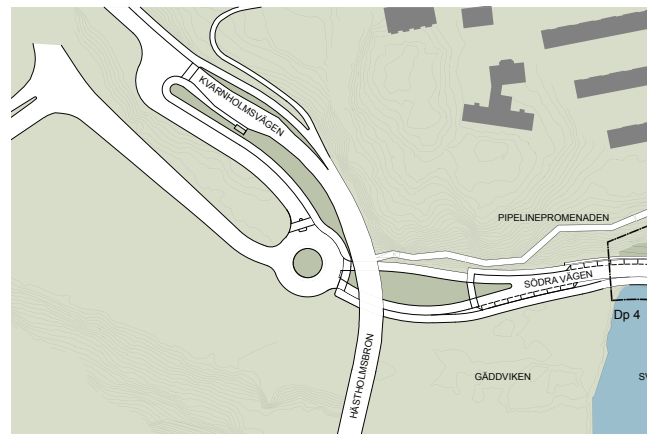
Illustration: Sweco

Plan, Södra vägen längs Sillkajen

- Samtliga ytor i Södra vägens gaturum (gångbanor, cykelbanor, parkeringsytor och körbanor) beläggs med asfalt för att underlätta drift. Undantag görs på samytor vid Vertikalplatsen och Silltorget där beläggning utgörs av plattor. Kantstöd utförs av granit
- Träd längs gatan placeras i grupper för att skapa bättre förutsättningar för träden och en möjlighet till anpassning till öppningar mellan husen



Sektion, Södra vägen längs Sillkajen



Södra vägens provisoriska anslutning västerut

PIPELINEPROMENADEN

Till skillnad från Kvarnholmens norra sida, där det finns ett flertal bevarandevärda byggnader med koppling till Kvarnholmens industriella historia, saknar den södra sidan byggnader av större värde. Längs bergssidan löper dock en Pipeline genom naturmarken som använts för pumpning av olja till och från bergsrummen. Genom att utnyttja detta läge kan Pipelinen ges ett nytt liv som promenadstråk. Det är ett sätt att återanvända en industrihistorisk anläggning och samtidigt skapa en unik möjlighet att röra sig mitt i den dramatiska topografin utan att göra ingrepp i naturmarken.

Utformning

Promenaden kommer att löpa från Hästholmsbron i väster till Bergbebyggelsens terrassgård i öster. Dragningen följer så långt det är möjligt sträckningen hos befintlig Pipeline och de fundament som är i gott skick används även för den nya konstruktionen. På vägen passerar den bakom Södra kajens bebyggelse och möjliggör en direkt koppling till punkthusens trapphus, vilka på så sätt får en förbindelse direkt ut i naturmarken och ökar integrationen av promenaden som stråk. I anslutning till västra gaveln på Södra kajens bebyggelse ordnas en koppling till Södra vägen via bostadsgården samt till de befintliga radhusen via en terrängtrappa. I anslutning till Södra kajen anpassas dragningen för att undvika en krock med bebyggelsen och anpassas även höjdmässigt för att undvika onödig sprängning. Det nya läget innebär att nya fundament gjuts vid bergschaktens överkant. Promenaden ansluter även till



Befintlig pipeline

Vertikalhuset och den allmänna hissen. Från Vertikalplatsen ansluter en trappa till promenaden som ett komplement till hissen. Vid anslutningen till terrassgården anpassas sträckningen för att koppla på bästa sätt till de gångstråk som fortsätter där.

Utmed Pipeline-promenaden ordnas ett flertal ”sittorg”, breddningar av gångytan, företrädesvis vid kopplingar till andra stråk, där sittplatser ordnas med möjlighet till möten och uppehåll. Promenaden kan med fördel också planeras som ett stråk med konstnärlig utsmyckning. Promenaden förses med räcken som medger god visuell kontakt med omgivningen, t.ex med stolpar och överliggare av stål och en fyllning av genomsiktliga nät.

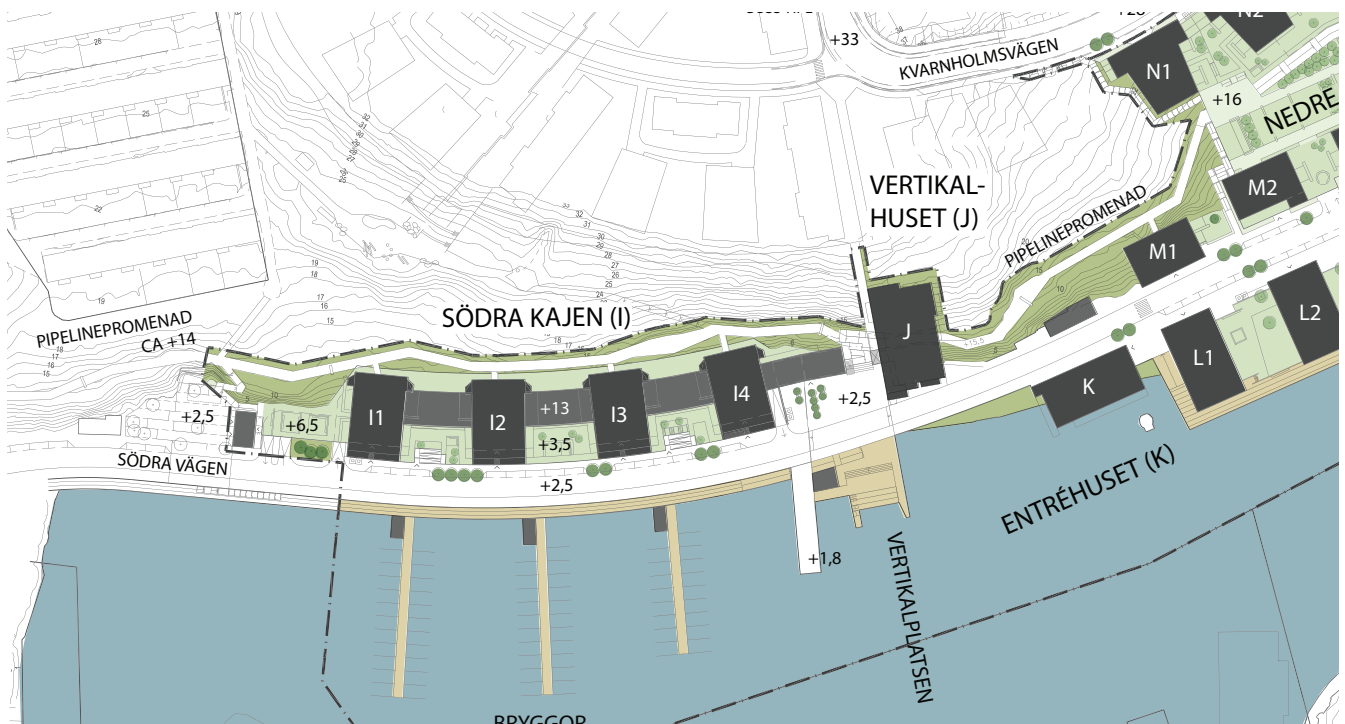


Illustration: Erséus Arkitekter

Pipelinepromenaden löper bakom Södra kajen, genom Vertikalhuset och ansluter till Terrassgården i öster



Illustration: Erséus Arkitekter

Pipelinepromenaden förbi Södra kajen



Illustration: Erséus Arkitekter

Pipelinepromenaden genom Vertikalhuset

Promenadens fundament och gångtytor ljussätts för att miljön ska kännas såväl spännande som trygg kvällstid. Även utvalda delar av naturmarken, träd, klippväggar, kan belysas sparsamt för att skapa en varierad promenad.

- Befintlig pipeline byggs om till promenadstråk som möjliggör ett stråk genom naturmarken utan ytterligare ingrepp
- Stråket kopplas till intilliggande bostadshus
- Sittytor ordnas längs med stråket i anslutning till korsningspunkter



Illustration: Erséus Arkitekter

Pipelinepromenaden och gångstråket på brygga



Illustration: Erséus Arkitekter

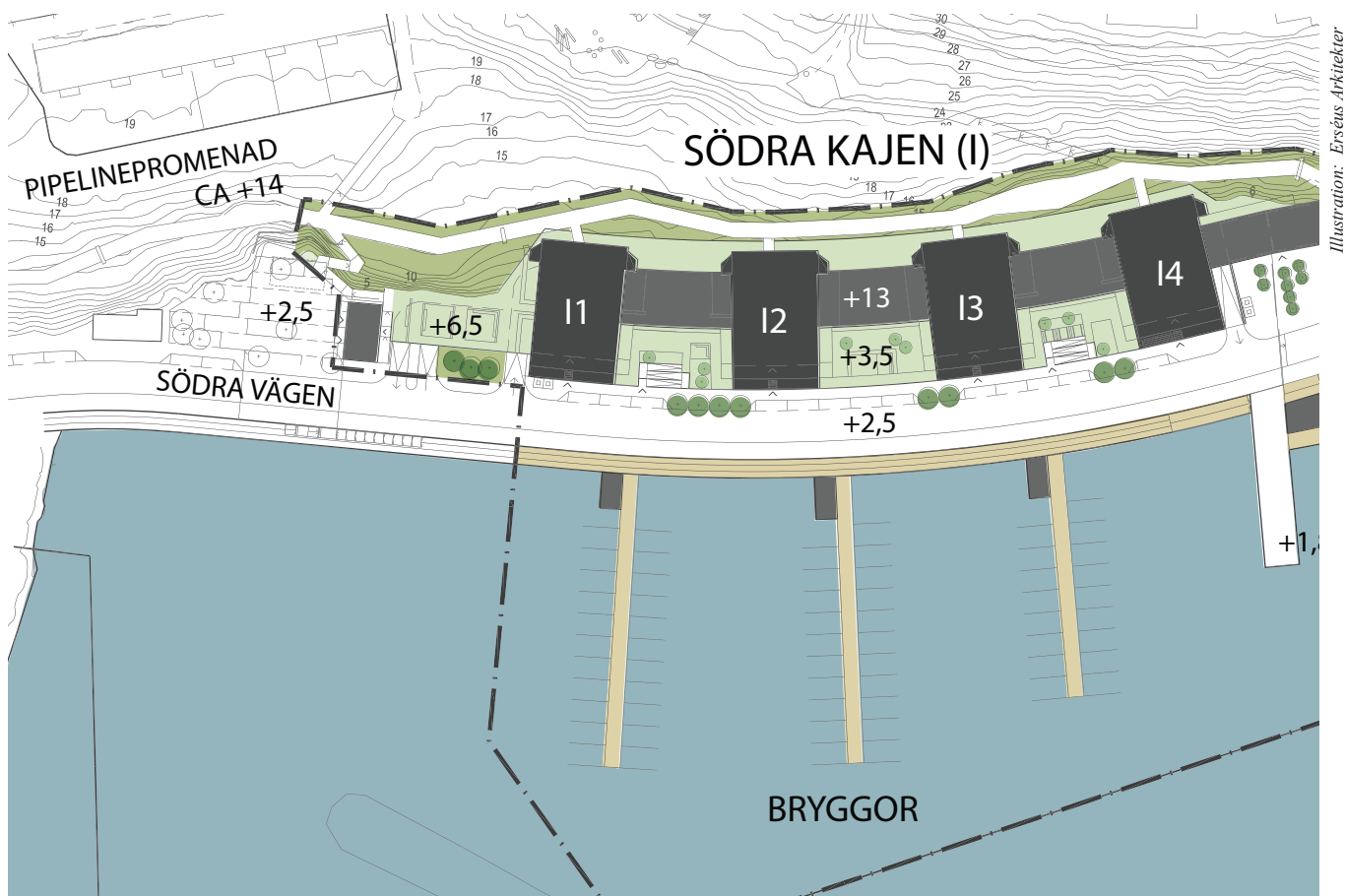
Vy från Pipelinepromenaden mot Övre och Nedre Bergbebyggelsen i öster

BÅTBRYGGORNA

Inne i Svindersviken har man ett skyddat söderläge och vattnet är lugnare än på Kvarnholmens norra sida. Nedanför det allmänna gångstråket på Södra vägen förläggs ytterligare ett promenadstråk på träbryggor nära vattnet utanför Södra kajens bebyggelse. I den östra änden ansluter den, via en ramp, till den befintliga piren och Vertikalplatsen. Anslutningen i den västra änden löses i kommande etapp. Från denna brygga rör man sig vidare ut på anöringsbryggor som också är tänkta att vara tillgängliga för allmänheten. I mötet dem emellan placeras en serie mindre sjöbodar för förvaring och liknande.

Vattenområdet för båtbyggarna medger placering av anöringsbryggor, i form av pontoner, för ca 100 småbåtar. Den seglingsfria höjden för att komma in i viken är 20 meter. Bryggorna avses att vända sig till de boende på Kvarnholmen vilket gör att parkeringsbehovet inte ökar under den tiden som båtägarna är ute på sjön. Parkering på gatan avses främst att fungera för i- och urlastning till båtarna.

- Som del i det sammanhängande promenadstråket utmed vattnet placeras bryggor utmed Södra Kajen



Båtbyggor längs Södra kajen

VERTIKALPLATSEN

Platsen är idag en södervänd plan yta med en bergsbrant mot norr. Mot söder skjuter en befintlig betongpir ut ca 40 meter i Svindersviken.

Utformning

Vid Vertikalhusets fot skapas en södervänd plats som sträcker sig över Södra vägen och ut till kaj, soldäck och kanotläggning. På den västra sidan ramar platsen in av Södra kajens bebyggelse, på den östra av Vertikalhuset. Torgets fond utgörs av en förlängning i tre våningar av Södra kajens bebyggelse med lokal i bottenvåningen.

I torgets bakkant, intill Vertikalhusets hiss, ordnas en trappa som förbinder torget med Pipeline-promenaden. Trappans sidor ansluter neråt mot bergsidan och får därmed en annan karaktär än den fristående trappan vid Silltorget. Vid trappans fot, i torgets skyddande inre delar, skapas södervända sittplatser. I torgets västra delar, intill Södra kajens bostäder, ordnas plats för sophantering och cykel-parkering. Dessa ytor skärmas mot resterande torgytan med en dekorativ plåtskärm, ev. belyst, i kombination med en sidoordnad trädplantering. I anslutning till trädplanteringen planeras även en plats för handikapparkering.

Den allmänna hissen nås intill publika lokaler på kajnivån vilket ger liv åt platsen och därmed en renare och tryggare miljö. Vertikalplatsen läggs ut som en sammanhållande matta tvärs över Södra vägen och fortsätter ut i vattnet i form av ett soldäck. Material av god kvalitet väljs och ytan ges en utformning som skiljer den från omgivande ytor. Genom att förlänga platsens beläggning över gatan minskas bilarnas fart och platsbildningen får dominera – bilar passerar på de gåendes villkor.

Det generösa soldäcket, intill den befintliga piren, trappar ned mot vattnet i gradängar vilka ger möjlighet till solande och social samvaro. Gatunivån och nivån för den befintliga piren förbinds genom en ramp. Från Vertikalplatsens och gatans nivå skjuter en utkik ut som bildar soldäckets östra kant och ger möjlighet till unika vyer över sundet. Här finns ingen möjlighet att bada, men genom ett tillägg av en flyt-brygga skapas möjlighet för iläggning av kanoter sommartid och en startpunkt för skridskoåkning vintertid. På så sätt skapas möjligheter till samlande aktiviteter.

I anslutning till soldäcket finns planer på viss service, till exempel toaletter och servering. Dessa funktioner föreslås inrymmas i en mindre hamnpaviljong som placeras i bakkant av soldäcket.



Illustration: Erséus Arkitekter

Vertikalplatsen med soldäck

- I platsens västra delar ordnas plats för sophantering och cykelparkering, vilka skärmas mot den huvudsakliga torgytan
- En handikapparkeringsplats ordnas på torgytan som komplement till planerade handikapplatser i garaget
- En trappa ordnas mellan förlängningen av Södra kajens bebyggelse och Vertikalhuset för att koppla ihop Vertikalplatsen med pipelinepromenaden
- Platsens beläggning sträcker sig över Södra vägen och skapar en tydlig yta där fordon kör på gåendes villkor
- För att möjliggöra en större närhet till vattnet skapas ett generöst soldäck med gradänger ned mot vattnet och en mindre paviljong
- Trappans mursidor ska utföras av material som i färg som ansluter till bergets färgton



Illustration: Erséus Arkitekter



Illustration: Erséus Arkitekter

Södra Kajen och Vertikalhuset på ömse sidor om Vertikalplatsen

SILLTORGET

Miljön längs Sillkajen innehåller såväl offentliga som privata rum. Längst ut mot vattnet ligger det allmänna promenadstråket som erbjuder utsikt över Svindersviken. Stråket kopplas till Södra vägen genom förbindelser i dess västra och östra ände och passerar i dess mitt Silltorget.

Utformning

Promenadstråket utefter vattnet förses med träbeläggning. Trä är ett genuint material i denna typ av miljöer, men också varmt och inbjudande. På stråkets mitt öppnar sig Silltorget, en öppen torgyta med generösa sittmöbler som inbjuder till en stunds paus och social samvaro. Trämöblerna växer upp ur träbeläggningen liksom de murar som avgränsar intilliggande gårdar. I de mindre rummen där bostadsgårdarna möter stråket ordnas sittplatser genom inspända bänkar på murarna. I passagerna förbi husen placeras låga bänkar utmed bryggkanten, vilka fungerar både som ett avåkningskydd men även som kompletterande sittytor.

Genom sammanhållet gestaltade ytor kopplas Silltorget ihop över Södra vägen, från stråket närmast vattnet till Bergbebyggelsens garagefasad i bakkant. Via en upphöjd ”samyta” i mötet med Södra vägen leder en trappa upp till Terrassgården och vidare till Kvarnholmsvägen. Torget utgör ett avbrott i den längsgående huskroppen på Södra vägens norra sida. Dess sydvända ytor, skyddade från eventuella vindar längs gatan, ger goda klimatförhållanden. En allmän trappa från Silltorget upp till Terrassgården spänner över en nivåskillnad på drygt 13 m och gestaltas omsorgsfullt för att få ett uttryck som bidrar till platsens karaktär.

Från torget nås även en gemensam enskild hiss, samordnad med entrén till Bergbebyggelsens garage, som når upp till Terrassgårdens nivå. Hissen kan även nyttjas av de boende

- Generösa bryggor av trä skapar stora, offentliga vistelseytor nära vattnet
- En samyta med enhetlig beläggning knyter ihop det stora Silltorget över Södra vägen och skapar en yta där bilar kör på gåendes villkor

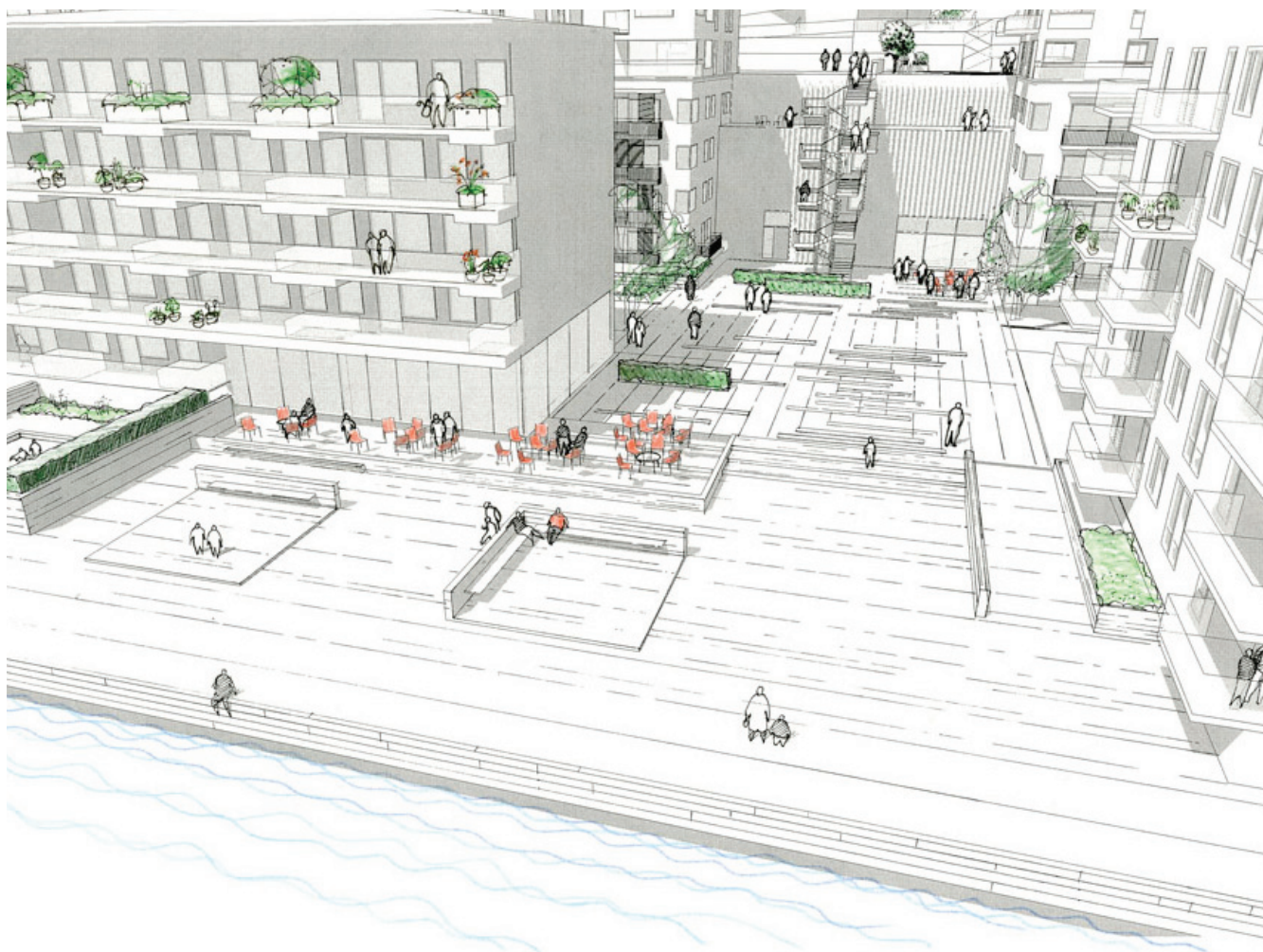


Illustration: Sweco

Silltorget och kopplingen upp till Terrassgården



Illustration: Erséus Arkitekter

Silltorget med trappa och hiss upp till Terrassgården

OCEANKAJEN

Den befintliga Ocean kajen, Kvarnholmens östra spets mot Saltsjön, förädlas och omvandlas till en attraktiv samlingsplats och rekreativ miljö. Läget är strategiskt mellan bostadsmiljön utefter Södra vägen och strandparken, med plats för lek och sportaktiviteter, på den nordöstra udden.

Två alternativ, som båda medges i detaljplanen har studerats, dels en vistelseplats med god utsikt över vattnet samordnad med intilliggande park- /naturmark och dels en badanläggning med en flytande bassäng längs Ocean kajen.

Vistelseplats

Ocean kajen blir ett attraktivt mål för promenerande genom att den kläs delvis med ett ytskikt av trä, vilket tydligare inbjuder till paus och samvaro. Här ordnas sittmöbler med vindskydd för de som önskar njuta av utsikten såväl ut mot Saltsjön som in mot Svindersviken. Ett spännande inslag blir den påhängda utkiken av gallerdurk, vilken bildar den mot öster yttersta delen på Ocean kajen, där man kan ta in omgivningen ståendes bokstavligen med vatten under fötterna. Staket ordnas främst längs passagerna ut till kajen men även på utkiken. I övrigt hålls utblickarna fria.

En mindre byggnad (O1), till exempel för ett kafé, placeras på land innanför södra och mellersta landfästet. Utmed dess bakkant mot berget leder en stig med trappor upp till bron och den anslutande lokaltrafiken. Fasaden gestaltas i betong och anknyter i färg och yta till klipporna bakom byggnaden. I kontrast till det står de stora glasytorna ut mot vattnet.



Illustration: Sweco och Erséus Arkitekter

Vistelseplatsen sedd från öster

- G/c-vägen från Södra vägens gångbana till g/c-vägen i parken utförs med asfalt
- En yta framför byggnadens entréer utförs med avvikande beläggning
- Övriga ytor städas av och lagas till natur- resp parkmark

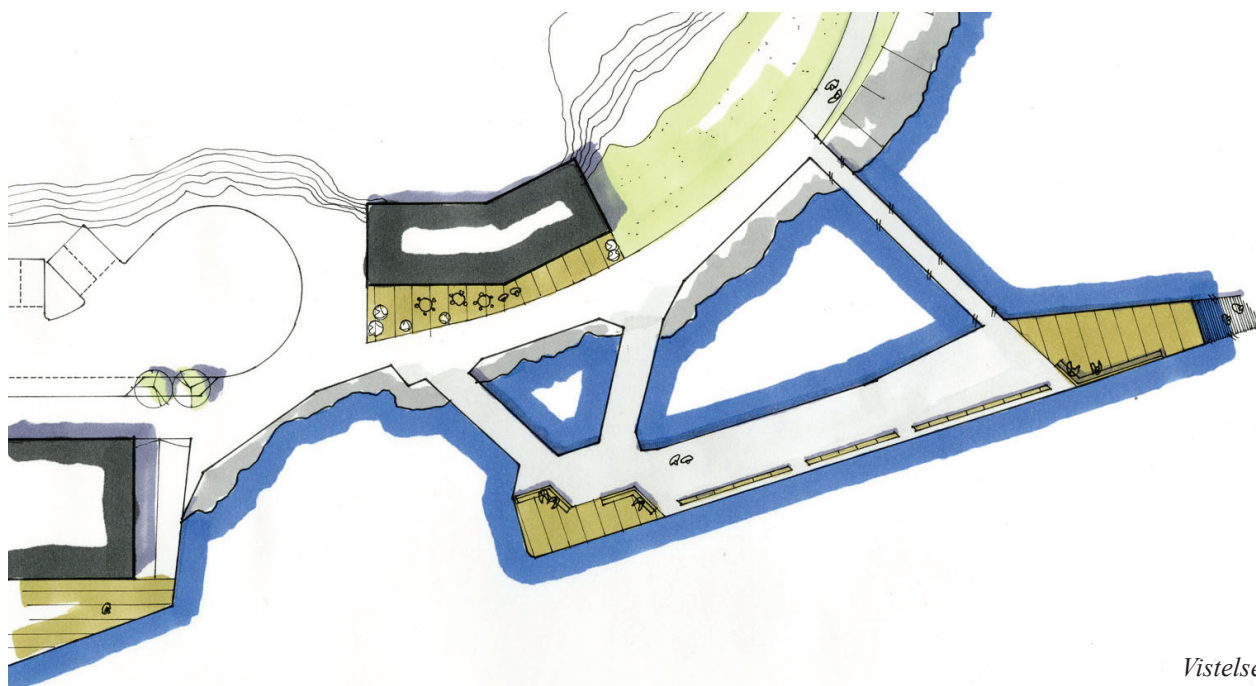


Illustration: Sweco

Vistelseplatsen

Badanläggning

Med en flytande bassäng kan en badanläggning anordnas vid Oceankajen. Anläggningen kräver en något större byggnad på land för att även inrymma teknisk utrustning och personalutrymmen. Dessutom föreslås byggnaden kunna rymma lokaler för uthyrning, en restaurang med kursverksamhet eller liknande. Byggnaden utformas med stora terrasser som följer bergets form.

Genom att lägga teknikutrymmen i byggnaden kan funktionsutrymmena på Oceankajen reduceras. I små enheter läggs omklädningsrum, bastu, kassa osv, så att huvuddelen av kajen kan användas som sol- och vilrum med direkt anknytning till själva simbassängen. Enheterna är tänkta att byggas i lätta material som stål och trä.

Simbassängen är planerad som en stålkonstruktion med teknisk och konstruktiv kran under vattnet, utöver dessa funktioner bidrar denna även till stabiliteten. Utanför bassängen finns en avbärarkonstruktion som skydd för påsegling. Den är dimensionerad enligt riskanalysen för krafter från mellanstora fritidsbåtar som har kommit ur kurs och med oreducerad hastighet styr mot bassängen.

Som väderskydd över både bassängen och del av Oceankajen spänns vintertid en lätt takkonstruktion, i delvis translucent och delvis genomskinligt material. Taket är flexibelt och kan förändras och anpassas till de olika årstiderna. På sommaren är det en simbassäng med solterrasser och på vintern en inomhusbassäng med bastu och relaxavdelning.



Illustration: Wilk-Salinas och Realarchitektur

Oceankajen från Södra vägen



Illustration: Wilk-Salinas och Realarchitektur

Badanläggningen sedd från öster, sommartid

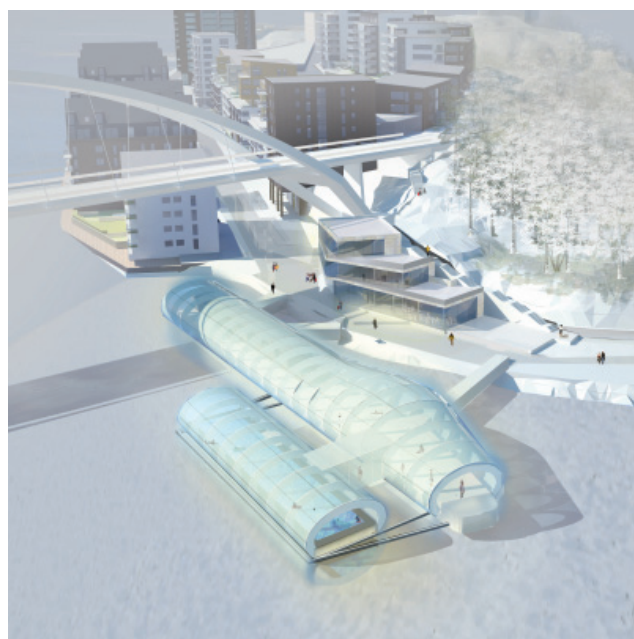


Illustration: Wilk-Salinas och Realarchitektur

Badanläggningen sedd från öster, vintertid

VERTIKALA FÖRBINDELSER

Nivåskillnaden mellan Kvarnholmsvägen och Södra vägen är som minst 18 meter och bidrar starkt till att separera den södra delen av ön från de centrala och norra delarna.

Vertikala förbindelser ordnas på fem platser inom detaljplaneområdet för etapp 4. De beskrivna vertikala förbindelserna riktar sig huvudsakligen till gående, även om cyklar kan tas med i vissa fall. En tillgänglighetsanpassad förbindelse finns genom hissen i Vertikalhuset.

I de byggda miljöerna är det svårt att rymma ramper med acceptabla lutningar. Det är heller inte önskvärt att förlägga ramper genom naturmarken. Cyklister hänvisas därför till gång- och cykelvägen som går från Kvarnholmsvägen till södra delens kajnivå via parken på östra udden samt till väganslutningen väster om Hästholmsbron.

Väster om Södra kajens bebyggelse, skapas en trappförbindelse från kajnivån upp till vändplanen intill radhusbebyggelsen. Trapporna passas in i naturmarken och kopplar även till såväl Södra kajens västra bostadsgård som till Pipelinepromenaden.

I anslutning till Vertikalhuset ordnas en allmän hissförbindelse som knyter ihop kajnivån och miljön vid Södra kajen med Platån och området i anslutning till Kvarnholmsvägen. Hissen knyts även till Pipelinepromenaden. Här ordnas även en trappförbindelse mellan Vertikalplatsen och pipelinepromenaden. Den placeras mot bergsidan och får därmed en mer rustik karaktär än den fristående, lättare trappan på Silltorget vid Nedre Bergbebyggelsen.

I den västra delen av Terrassgården i Bergbebyggelsen finns en koppling såväl upp till Kvarnholmsvägen, via en

trappa känsligt inpassad i naturmarken, som ned till Södra vägen via en trappa längs den Nedre Bergbebyggelsens västra gavel.

Silltorget kopplar Sillkajen till Bergbebyggelsen genom att sträcka sig från vattnet, över Södra vägen till en yta indragen i Nedre Bergbebyggelsen. Från den punkten leder en trappa upp till Terrassgården. Den allmänna trappan ges ett intressant arkitektoniskt uttryck som betonar dess funktion som ett allmänt stråk och samspelar med gestaltningen av fasaden till det bakomliggande garaget. I anslutning till garageentrén vid torget förläggs även en gemensam enskild hiss som når upp till Terrassgården. Det vertikala stråket leder vidare, från Terrassgården till Kvarnholmsvägen, via ytterligare en trappa och hiss.

Från busshållplatsen intill brofästet föreslås ett nytt trappsystem för att skapa en bättre koppling från Kvarnholmsvägen till Ocenkajen på den östra udden. Trappans dragning i de övre delarna anpassas i möjligaste mån till befintlig naturmark, men den nedre sträckningen samordnas med serveringsbyggnadens möte med det bakomliggande berget.

- Vertikala förbindelser mellan de olika nivåerna inom området ordnas på fem platser; väster om Södra kajen, vid Vertikalhuset, utefter västra sidan av Bergbebyggelsen, på Silltorget vid Sillkajens mitt samt vid Ocenkajen.

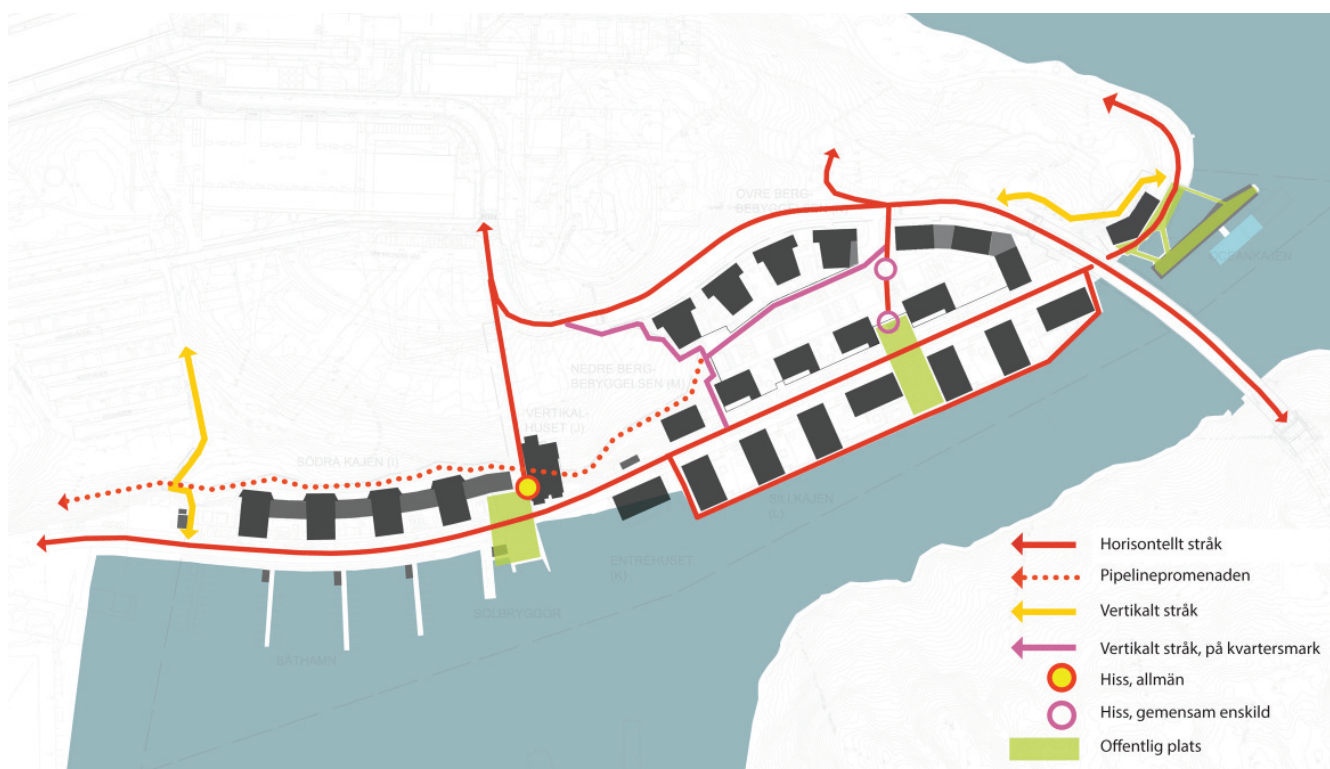


Illustration: Erséus Arkitekter

Stråk

KONSTNÄRLIG UTSMYCKNING

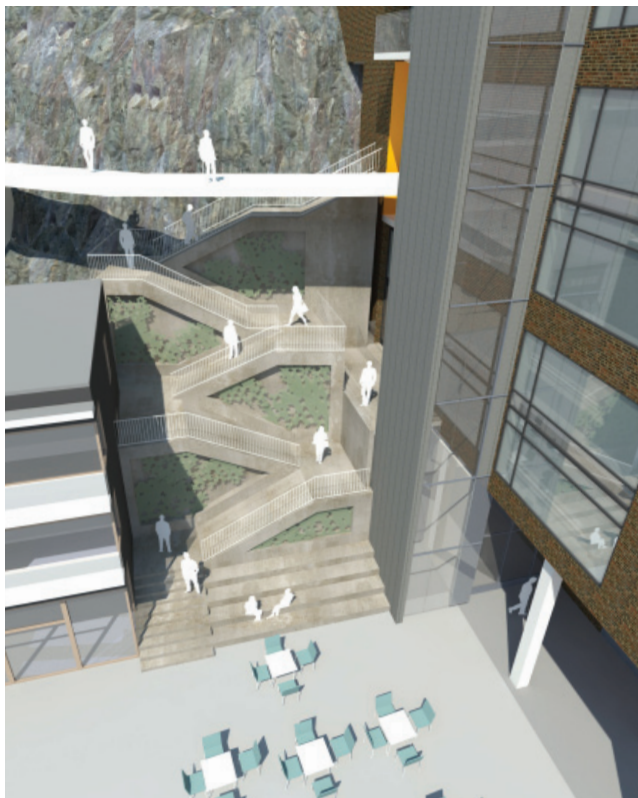


Illustration: Erséus Arkitekter

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.

Inom detaljplaneområdet finns, som nämnts tidigare, få historiskt intressanta objekt att bevara och lyfta fram. Det finns därför ett särskilt behov av och ett utrymme för konstnärlig utsmyckning.

Möjliga utgångspunkter kan vara skulpturer, skulpturala ljusarmaturer, trappgestaltning, vattenspel, utformning av sittmöbler, installationer av ljud och ljus etc.

Möjliga platser för konstnärlig utsmyckning är exempelvis:

- Oceankajen
- Silltorget
- Vertikalplatsen
- Pipelinepromenaden
- Teknikhus

Vertikalhuset med trappa och allmän hiss



Illustration: Erséus Arkitekter

För att bygglov ska beviljas för skyltning ska skyltprogram framtaget för Kvarnholmen i sin helhet följas. Skyltprogrammet innehåller gestaltningsmässiga principer för skyltarnas art, placering och utförande och kan kategoriseras i fyra grupper:

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

Skyltningen ska även utföras samordnat med belysningsprogrammet.

Trappa och hiss mellan Silltorget och Terrassgården

BELYSNING

Södra Kvarnholmen bebyggs med ett antal bostadskvarter utmed den södra strandlinjen. Genom denna bebyggelse löper längsgående stråk för gående, cyklister och biltrafik som möter ett par tvärstråk där platsbildningarna Vertikalplatsen och Silltorget bildas. I separat belysningsprogram avses att gestalta områdets yttre belysning.

Från Södra kajen har man en fin utsikt med vyer över vatten och Ryssbergen, något som även kan tas tillvara kvällstid med hjälp av återhållsam belysning utmed kajens kontakt med vattnet. Vidare ligger stort fokus på att anpassa ljuset för de boende och andra brukare i området, såväl på land som på sjön. Förutsättningar för en trygg och tilltalande miljö skapas med ett välplanerat och väl avbländat allmänljus. Ljuset bör ha hög färgåtergivning ($R_a > 80$) och vara av varmvit färgtemperatur om inget annat anges. Förslagen bygger även på att skapa en samstämmighet med övrig exteriör belysning på ön och i Nacka kommun.

Södra kajen

Södra kajen sträcker sig från Soldäcket i öster och vidare västerut. Utmed Södra kajen löper en brygga. För att få ett vägledande ljus för de passerande och för båttrafiken föreslås en väggmonterad armatur med ett snett nedåtriktat ljus.

Vertikalhuset

Vertikalhuset är en central markör och med sin tornlika form kommunicerar den med det närliggande, höga Bageritornet. Husets indragna, gula "kubformer" förstärks med ett infällt, varmvitt släpljus. För den del där pipelinepromenaden löper genom huset blir ljuset i denna "kub" även ett väl avbländat och behagligt allmänljus. För en effektiv detalj föreslås ett blåvitt ljus mot hisschaktets inre väggar. Detta kallvita ljus skapar en kontrast mot de boendes, varmvita ljus. I nivå med gaturummet ljussätts de fyra främre pelarna samt undertaket med nedåtriktade downlight. I husets översta "kub" läggs ett kallvitt släpljus för att skapa en kontrast mot de varmt gula delarna.

Spången som löper från Vertikalhuset utrustas med ett varmvitt, nedåtriktat ljus med en väldefinierad och effektiv ljusbild.

Sillkajen

Sillkajen bildar ett gångstråk där ljuset ska orientera såväl gångtrafikanter som båttrafik. En lågt placerad, rundstrålande pollare i stråkets ytterkant ska förse gångstråket med tillräckligt ljus utan att överbelysa och störa utsikten. Pollaren ska vara väl avbländad för att inte heller störa för båttrafiken.

Bergbebyggelsen och Terrassgården

Belysning planeras för en bostadsmiljö som fungerar dygnet alla timmar. Ljusnivåer ska vara tillräckliga för att en trygg miljö skapas, men lågmälda så att gården fortfarande behåller sin privata karaktär. Stråket mellan trapporna får en något tydligare framtoning.

Södra vägen

Södra vägen löper i öst-västlig riktning. Utmed gatans södra sida placeras en g/c-väg, och utmed vissa sträckor finns parkeringsytor. Trädplanteringar uppstår i grupper om 1-3 träd. Gatan bör belysas tillräckligt för trafikanternas synbehov, vilket också innebär att lägga tanke på omkringliggande platsers aktiviteter och korsande gångtrafikanter. Södra vägen föreslås belysas av gatuarmatur på stolpe. Ljuspunkthöjd anpassas efter tidigare planerade gator på Kvarnholmen för en enhetlig lösning. Det bör läggas stor vikt vid att undvika bländning in i angränsande bostäder. För minimering av bländning föreslås avbländningsraster i armaturen, vinkling av armaturen för att minska bakljuset samt en noggrann placering. Stolparna placeras vidare för ett så fritt gaturum som möjligt och vyerna ut mot vattnet bör beaktas.

Där Södra vägen passeras av tvärstråk, alltså vid Hamnparken, Vertikalplatsen och Silltorget utnyttjas vägbelysningens stolpar för montage av strålkastare vilka riktas mot platsbildningarna. Ett förstärkt ljus vid dessa övergångar hjälper biltrafikanterna att avläsa området för att upptäcka gångtrafikanter och eventuella faror. Där Södra vägen löper utmed Södra kajen förstärks g/c-väg med parkstolpe.

Pipelinepromenaden

Pipelinepromenaden löper förbi berg och träd utmed öns södra sida. Ut mot vattnet erbjuds en fantastisk vy. En nedåtriktad armatur som placeras på räcke ger ett väl avbländat allmänljus för promenaden. För att skapa variation men även en upplevd trygghet belyses utvalda bergspartier och träd genom att strålkastare monteras på utsidan eller undersidan av promenaden. Över Vertikalplatsen föreslås att undersidan av pipelinepromenaden belyses och ljuset bidrar därmed till upplevelsen på torget.

Vertikalplatsen

Vertikalplatsen är en plats för möten och rörelse, hit anländer hissen mellan den övre och nedre delen av södra Kvarnholmen. Torgets allmänljus förses från strålkastare och kompletteras med t.ex. graciösa ljuspelare vilka kastar ett effektfullt mönster på marken.

Platsen övergår närmast vattnet i ett soldäck som belyses försiktigt men välfokuserat, för att skapa en trygg plats och samtidigt inte störa utsikten och mötet med det mörkare vattnet. I sittgradängerna infälls ett väl avbländat ljus i linjer som placeras i ett osymmetriskt mönster likt markbeläggningen på Silltorget österut. Längs betongpiren placeras pollare i samma utförande som på Sillkajen. Pollarnas ljus spiller ner till den lägre belagda träbryggan. Armaturernas avbländning är av största vikt då ljuskällorna är i ögonhöjd vid angöring till bryggan.

Silltorget

Sillkajens trädäck breddas vid Silltorget, vilket sedan övergår till en stenbelagd yta som löper över Södra vägen och in mellan husen på vägens norra sida. Trapp och ramp belyses med en armatur fäst på mur.

För att förstärka den fondvägg som den bakre fasadväggen skapar, belyses fasaden på lämpigaste sätt utifrån fasadens slutgiltiga utformning. Själva torgplatsen belyses, i likhet med Vertikalplatsen med bredstrålande spotlights, vilka ger en jämn och lågmäld ljusbild.

Oceankajen

Oceankajen utgör Kvarnholmens avslutning på den östra udden. Härifrån är vyerna ut mot Saltsjön och in mot Svindersviken och dess inlopp fantastiska. Kajytan belyses försiktigt för att skapa ett vägledande ljus för gång- och cykeltrafikanter. För båttrafiken föreslås en belysning som förtydligar kajens utsträckning men som inte stör sjöfarten.



Illustration: BAU

Vertikalhuset



LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN
Avdelningen för planfrågor
Anna Silver
08-785 51 79

BESLUT

Datum
2012-06-13

NACKA KOMMUN

Beteckning
2012 -06- 14 511-7811-2012

1 (4)
R 2929.2010

KFES 2010/405-204

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
Planenheten
Nacka kommun
131 81 Nacka

projekt 9156

Upphävande av strandskydd inom del av detaljplan för Södra Kvarnholmen Etapp 4, Nacka kommun, Stockholms län

Beslut

Länsstyrelsen beslutar att upphäva strandskyddet inom de områden som har markerats med röd horisontell skraffering på den karta som hör till detta beslut (bilaga 1). Upphävandet avser samtliga områden som planläggs för kvartersmark, vattenområden för bad, småbåtshamn och brygga/soldäck samt all allmän platsmark med undantag av naturmarken öster om Vertikalhuset, enligt plankarta tillhörande detaljplan för Södra Kvarnholmen etapp 4.

Beslutet om upphävande har fattats med stöd av 7 kap. 15 § andra stycket miljöbalken (1998:808) och 11 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken i dess lydelse före 2009-07-01.

För att detta beslut ska bli giltigt måste dels beslutet att anta detaljplanen vinna laga kraft, dels måste den antagna detaljplanen i allt väsentligt ha samma syfte och omfattning som framgår av bifogad plankarta (bilaga 1). Område som undantas från antagande omfattas inte av detta beslut.

Upplysningar

Detta beslut kan enligt 18 kap. 1 § miljöbalken överklagas hos regeringen, miljödepartementet (se bilaga 2).

Detaljplanen bör inte antas innan detta beslut har vunnit laga kraft.

Bakgrund

Planområdet är beläget på Kvarnholmen i nordvästra delen av Nacka. Syftet med planeringen av Kvarnholmen är att omvandla en idag sluten och delvis sliten industrimiljö till en levande och attraktiv stadsdel. Planen syftar till att möjliggöra bostäder med inslag av lokaler för verksamheter, förskola, småbåtshamn samt en badanläggning inom södra Kvarnholmen. Förslaget är förenligt med intentionerna i kommunens antagna översiktsplan från 2002, där det anges att tidigare ianspråktagen mark på Kvarnholmen ska användas för flerbostadshus samt verksamheter. Förslaget är även förenligt med intentionerna i förslaget till ny översiktsplan (antagandehandling) där Kvarnholmen anges som tät stadsbebyggelse.



Planområdet omfattas inte av någon detaljplan. Strandskydd gäller intill 100 meter från strand.

Nya bestämmelser om strandskydd trädde i kraft 2009-07-01. Ändringarna har införts i miljöbalken och plan- och bygglagen beträffande strandskyddsbestämmelserna och hur strandskyddet ska hanteras i samband med planläggning. Enligt övergångsbestämmelserna till den nya lagen är länsstyrelsen beslutsmyndighet för ärenden som inletts före 2009-07-01, och beslut om upphävande av strandskydd inom detaljplan ska fattas enligt de regler som gällde innan detta datum. Det aktuella planärendet har inletts före 2009-07-01. Länsstyrelsen får upphäva strandskyddet inom ett område som avses att ingå i detaljplan, om särskilda skäl föreligger och syftet med strandskyddet inte motverkas.

Nacka kommun har inkommit med en ansökan om att få upphäva strandskyddet inom de områden som har markerats med skraffering enligt bifogad karta. Upphävandet avser samtliga områden som planläggs för kvartersmark, vattenområden för bad, småbåtshamn och brygga/soldäck samt all allmän platsmark med undantag av naturmarken öster om Vertikalhuset. Strandskyddet kommer även att ligga kvar inom öppet vattenområde. Förslaget att upphäva strandskyddet i aktuella delar har kungjorts i samband med utställningen av detaljplaneförslaget.

Länsstyrelsens bedömning

Kvartersmarken

Kvarnholmen har under lång tid utnyttjats för industri- och utlastningsverksamhet. Industrin har funnits på platsen sedan slutet av 1930-talet, då Kooperativa Förbundet utökade sin verksamhet till Kvarnholmens södra strand. En oljehamn anlades och byggnader uppfördes för olika ändamål. De byggnader som finns kvar på den s.k. Sillkajen är uppförda i huvudsak under 1940-talet och hade funktioner som bl.a. saltlager, sillmagasin och kontor. Industrin har inneburit att delar av ön sprängts ur och att sprängmassorna har använts som utfyllnader längs stränderna för att åstadkomma plana ytor. Detta har resulterat i delvis mycket branta och otillgängliga/farliga bergsbranter samt hårdgjorda strandzoner. Upphävandet av strandskyddet inom kvartersmarken avser således ett område som sedan tidigare är ianspråktaget för industriändamål.

Vattenområdet

Svindlersviken är en skyddad vik som enligt Fiskeriverkets BALANCE – modell utgör ett potentiellt viktigt uppväxtområde för abborre och gös. Då vattnet i Svindlersviken är mycket förorenat bedömer Länsstyrelsen att genomförandet av planförslaget inte påtagligt försämrar viktiga livsmiljöer för växt- och djurlivet i vattnet. Därutöver är delar av vattenytan redan ianspråktagen av befintlig kaj.



Parkmark

Generellt sett anser Länsstyrelsen inte att strandskyddet bör upphävas inom parkmark. I föreliggande fall är de områden som planläggs som park emellertid präglade av industriepoken och saknar biologisk mångfald, rekreations- eller andra värden som strandskyddets syftar till att värna. Länsstyrelsen anser därför att det är motiverat att upphäva strandskyddet inom parkmarken istället för att varje ny anordning, som t.ex. grusade ytor för bollspel eller lekanordningar, ska behöva prövas genom dispensansökan. De åtgärder som avses vidtas är heller inte av privatiserande karaktär utan syftar till att skapa grönområden som är tillgänglig för allmänheten.

Naturmark

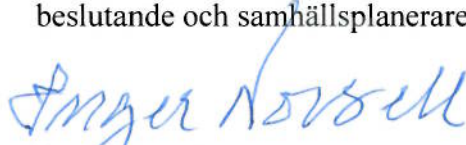
Strandskyddet brukar vanligtvis även ligga kvar inom allmän platsmark, natur. Kommunen önskar dock upphäva strandskyddet för den naturmark som planläggs i anslutning till brofästet. Som motivering anges att kommunen önskar behålla en viss handlingsfrihet vad gäller iordningställande av naturmarken. Om åtgärder som t.ex. stödmurar eller skydd mot fallolyckor behöver vidtas, ska inte dispens behöva sökas för varje enskild åtgärd. Länsstyrelsen kan konstatera att naturmarken invid brofästet är av begränsad storlek och saknar både rekreationsvärden och biologisk mångfald. Länsstyrelsen anser därför att det är motiverat att upphäva strandskyddet inom dessa områden istället för att varje ny åtgärd som syftar till att iordningställa naturmarken ska behöva prövas genom dispensansökan. Strandskyddet kommer att bibehållas inom resterande del av naturmarken.

Övrig allmän platsmark

Länsstyrelsen anser även att särskilda skäl föreligger för att upphäva strandskyddet inom allmän platsmark för lokaltrafik, gångväg, torg och hiss, då marken redan är ianspråktagen för industriändamål och åtgärderna inte är av privatiserande karaktär.

Åtgärderna bedöms heller inte strida mot strandskyddets syften att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

I handläggningen av detta ärende har deltagit planarkitekt Inger Norsell, beslutande och samhällsplanerare Anna Silver, föredragande.


Inger Norsell


Anna Silver



Bilagor

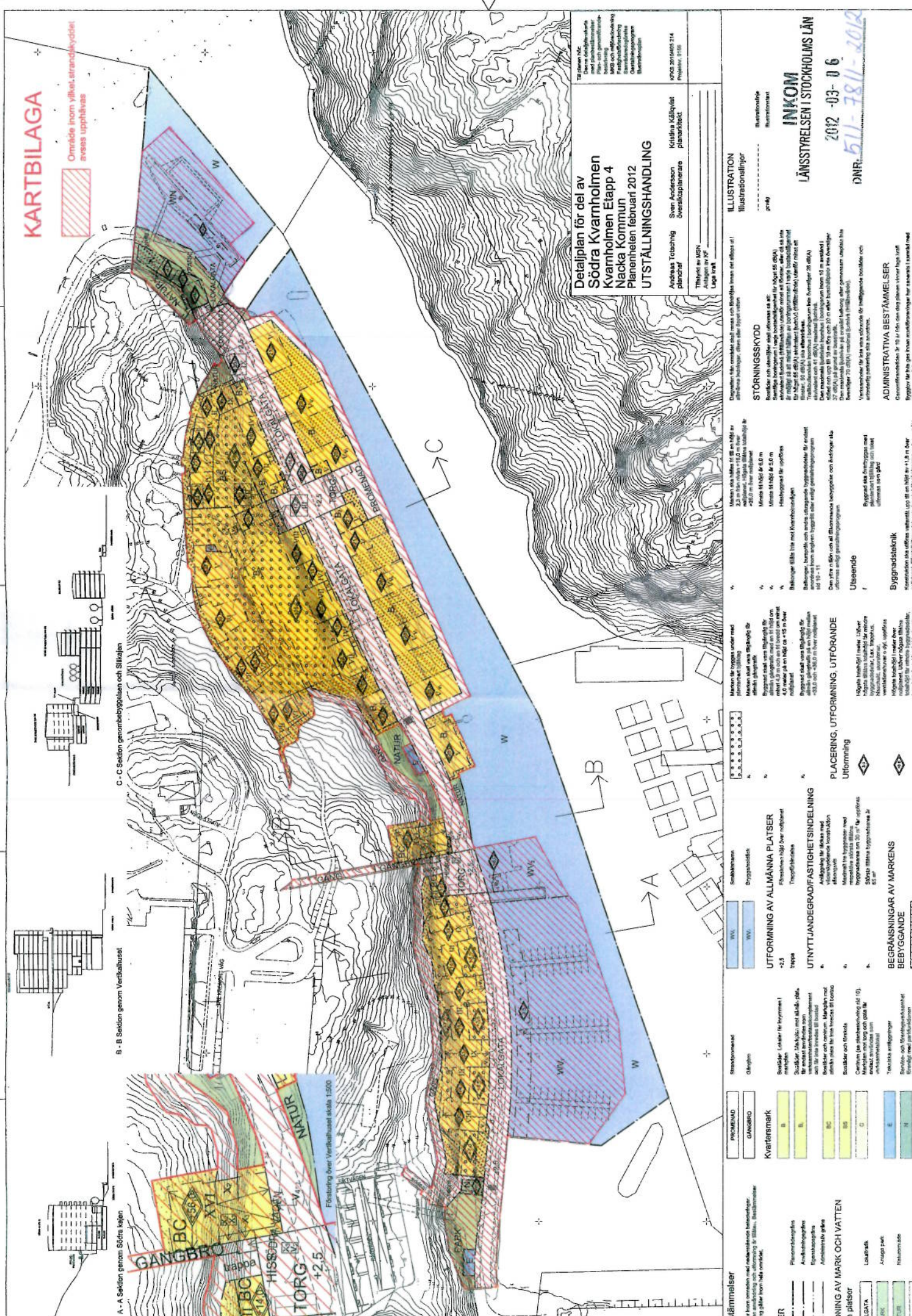
Bilaga 1, karta över strandskyddsupphävande
Bilaga 2, besvärshänvisning

Kopia av beslutet +karta (bilaga 1) till:

Naturvårdsverket, 106 48 STOCKHOLM +besvärshänvisning
Lantmäterimyndigheten (efter laga kraft) P1 (planarkivet, pärmen)

KARTBILAGA

Område inom vilket sträckcyklisters arens upphåvas



Detaljplan för del av
Södra Kvarnholmen
Kvarnholmen Etapp 4
Nacka Kommun
Planenheten februari 2012
UTSTÄLLNINGSHANDLING

Andreas Toloching Svän Andersson
plancheför översiktsplanerare
Kjellina Kärqvist
planarkitekt

KPN 2010/02 114
Projektnr. 0158

ILLUSTRATION

Störningsskydd
Bostäder och utövande av allmänna rättigheter ska skyddas mot störningar från luftfartsmotorsdrivna flygplaner. Detta gäller särskilt i närheten av flygfält och trafikleder. Störningsskyddet ska utformas så att det inte leder till onödiga restriktioner för flygtrafiken. Störningsskyddet ska utformas så att det inte leder till onödiga restriktioner för flygtrafiken. Störningsskyddet ska utformas så att det inte leder till onödiga restriktioner för flygtrafiken.

STORNINGSSKYDD

Störningsskydd
Bostäder och utövande av allmänna rättigheter ska skyddas mot störningar från luftfartsmotorsdrivna flygplaner. Detta gäller särskilt i närheten av flygfält och trafikleder. Störningsskyddet ska utformas så att det inte leder till onödiga restriktioner för flygtrafiken. Störningsskyddet ska utformas så att det inte leder till onödiga restriktioner för flygtrafiken. Störningsskyddet ska utformas så att det inte leder till onödiga restriktioner för flygtrafiken.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Administrativa bestämmelser
Dessa bestämmelser gäller för den del av Södra Kvarnholmen som omfattas av denna detaljplan. De gäller för den del av Södra Kvarnholmen som omfattas av denna detaljplan. De gäller för den del av Södra Kvarnholmen som omfattas av denna detaljplan.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Utformning av allmänna platser
Allmänna platser ska utformas så att de är tillgängliga för alla. Allmänna platser ska utformas så att de är tillgängliga för alla. Allmänna platser ska utformas så att de är tillgängliga för alla.

UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTHETSINDELNING

Utnyttjandegrad/fästhetsindelning
Utnyttjandegraden ska bestämmas för varje fastighet. Utnyttjandegraden ska bestämmas för varje fastighet. Utnyttjandegraden ska bestämmas för varje fastighet.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering, utformning, utförande
Placeringen av byggnaderna ska bestämmas i detaljplanen. Placeringen av byggnaderna ska bestämmas i detaljplanen. Placeringen av byggnaderna ska bestämmas i detaljplanen.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Begränsningar av markens bebyggande
Markens bebyggande ska begränsas enligt denna detaljplan. Markens bebyggande ska begränsas enligt denna detaljplan. Markens bebyggande ska begränsas enligt denna detaljplan.

INKOM
LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN
2012-03-06
DNR: 511-7811-2012

STORNINGSSKYDD
Bostäder och utövande av allmänna rättigheter ska skyddas mot störningar från luftfartsmotorsdrivna flygplaner. Detta gäller särskilt i närheten av flygfält och trafikleder. Störningsskyddet ska utformas så att det inte leder till onödiga restriktioner för flygtrafiken. Störningsskyddet ska utformas så att det inte leder till onödiga restriktioner för flygtrafiken. Störningsskyddet ska utformas så att det inte leder till onödiga restriktioner för flygtrafiken.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Dessa bestämmelser gäller för den del av Södra Kvarnholmen som omfattas av denna detaljplan. De gäller för den del av Södra Kvarnholmen som omfattas av denna detaljplan. De gäller för den del av Södra Kvarnholmen som omfattas av denna detaljplan.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER
Allmänna platser ska utformas så att de är tillgängliga för alla. Allmänna platser ska utformas så att de är tillgängliga för alla. Allmänna platser ska utformas så att de är tillgängliga för alla.

UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTHETSINDELNING
Utnyttjandegraden ska bestämmas för varje fastighet. Utnyttjandegraden ska bestämmas för varje fastighet. Utnyttjandegraden ska bestämmas för varje fastighet.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
Placeringen av byggnaderna ska bestämmas i detaljplanen. Placeringen av byggnaderna ska bestämmas i detaljplanen. Placeringen av byggnaderna ska bestämmas i detaljplanen.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE
Markens bebyggande ska begränsas enligt denna detaljplan. Markens bebyggande ska begränsas enligt denna detaljplan. Markens bebyggande ska begränsas enligt denna detaljplan.

STORNINGSSKYDD
Bostäder och utövande av allmänna rättigheter ska skyddas mot störningar från luftfartsmotorsdrivna flygplaner. Detta gäller särskilt i närheten av flygfält och trafikleder. Störningsskyddet ska utformas så att det inte leder till onödiga restriktioner för flygtrafiken. Störningsskyddet ska utformas så att det inte leder till onödiga restriktioner för flygtrafiken. Störningsskyddet ska utformas så att det inte leder till onödiga restriktioner för flygtrafiken.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Dessa bestämmelser gäller för den del av Södra Kvarnholmen som omfattas av denna detaljplan. De gäller för den del av Södra Kvarnholmen som omfattas av denna detaljplan. De gäller för den del av Södra Kvarnholmen som omfattas av denna detaljplan.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER
Allmänna platser ska utformas så att de är tillgängliga för alla. Allmänna platser ska utformas så att de är tillgängliga för alla. Allmänna platser ska utformas så att de är tillgängliga för alla.

UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTHETSINDELNING
Utnyttjandegraden ska bestämmas för varje fastighet. Utnyttjandegraden ska bestämmas för varje fastighet. Utnyttjandegraden ska bestämmas för varje fastighet.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
Placeringen av byggnaderna ska bestämmas i detaljplanen. Placeringen av byggnaderna ska bestämmas i detaljplanen. Placeringen av byggnaderna ska bestämmas i detaljplanen.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE
Markens bebyggande ska begränsas enligt denna detaljplan. Markens bebyggande ska begränsas enligt denna detaljplan. Markens bebyggande ska begränsas enligt denna detaljplan.

STORNINGSSKYDD
Bostäder och utövande av allmänna rättigheter ska skyddas mot störningar från luftfartsmotorsdrivna flygplaner. Detta gäller särskilt i närheten av flygfält och trafikleder. Störningsskyddet ska utformas så att det inte leder till onödiga restriktioner för flygtrafiken. Störningsskyddet ska utformas så att det inte leder till onödiga restriktioner för flygtrafiken. Störningsskyddet ska utformas så att det inte leder till onödiga restriktioner för flygtrafiken.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Dessa bestämmelser gäller för den del av Södra Kvarnholmen som omfattas av denna detaljplan. De gäller för den del av Södra Kvarnholmen som omfattas av denna detaljplan. De gäller för den del av Södra Kvarnholmen som omfattas av denna detaljplan.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER
Allmänna platser ska utformas så att de är tillgängliga för alla. Allmänna platser ska utformas så att de är tillgängliga för alla. Allmänna platser ska utformas så att de är tillgängliga för alla.

UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTHETSINDELNING
Utnyttjandegraden ska bestämmas för varje fastighet. Utnyttjandegraden ska bestämmas för varje fastighet. Utnyttjandegraden ska bestämmas för varje fastighet.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
Placeringen av byggnaderna ska bestämmas i detaljplanen. Placeringen av byggnaderna ska bestämmas i detaljplanen. Placeringen av byggnaderna ska bestämmas i detaljplanen.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE
Markens bebyggande ska begränsas enligt denna detaljplan. Markens bebyggande ska begränsas enligt denna detaljplan. Markens bebyggande ska begränsas enligt denna detaljplan.

STORNINGSSKYDD
Bostäder och utövande av allmänna rättigheter ska skyddas mot störningar från luftfartsmotorsdrivna flygplaner. Detta gäller särskilt i närheten av flygfält och trafikleder. Störningsskyddet ska utformas så att det inte leder till onödiga restriktioner för flygtrafiken. Störningsskyddet ska utformas så att det inte leder till onödiga restriktioner för flygtrafiken. Störningsskyddet ska utformas så att det inte leder till onödiga restriktioner för flygtrafiken.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Dessa bestämmelser gäller för den del av Södra Kvarnholmen som omfattas av denna detaljplan. De gäller för den del av Södra Kvarnholmen som omfattas av denna detaljplan. De gäller för den del av Södra Kvarnholmen som omfattas av denna detaljplan.