Elite Marina Tower, Nacka

Ny spaanläggning | 2022-12-19



Antikvariskt utlåtande

Uppdragsnamn
Antikvariskt utlåtande
Ny spaanläggning
Elite Marina Tower

Uppdragsgivare
Elite Hotels of Sweden
Johan Sund
Saltsjökvarns Kaj 25
131 71 Nacka

Vår handläggare
Anders Stjernberg

Datum
2022-12-19
Senast rev.datum
-

Innehåll

1 Inledning 3
2 Beskrivning och kort historik 3
3 Riksintresset Norra Boo - Vaxholm - Oxdjupet - Lindalssundet [AB 51, 58] (delen i Nacka och Boo sn) 6
3.1 Riksintresset 6
3.2 Fördjupningstexter 7
4 RUFS 2050 7
5 Kustavsnittet 8
6 Kulturmiljöprogram Nacka kommun 9
7 Stockholms kajstrategi och båtliv 9
8 Gällande detaljplan 11
8.1 Detaljplan 393 Ändring genom tillägg till detaljplan för del av Saltsjöqvarn, fastigheterna Sicklaön 37:2 m fl., Nacka kommun 11
8.1.1 Detaljplan 279 11
8.1.2 Detaljplan 343 13
8.1.3 Detaljplan 393 14
8.2 Vad innebär detaljplanen? 14
9 Beskrivning och åtgärder 16
9.1 Elite Marina Towers verksamhet och dess utveckling 16
9.2 Projekt Spaanläggning på vattnet 16
10 Konsekvensanalys 19
10.1 Inledning 19

10.2 Analys 19
10.2.1 Vad försvinner och vad tillkommer? 19
10.2.2 Är påverkan visuell eller funktionell? 19
10.2.3 Är påverkan direkt eller indirekt? 20
10.2.4 Är påverkan tillfällig eller bestående? 20
10.2.5 Vilka egenskaper påverkas? 20
10.2.6 Hur påverkas den riksintressanta kulturmiljöns värden? ... 20
11 Sammanfattande bedömning 21
11.1 Riksintressefrågan 21
11.2 Detaljplanefrågan 22
12 Fotodokumentation 23

1 Inledning

Bjerking AB, byggnadsantikvarie Anders Stjernberg, har anlitats för en antikvarisk förundersökning med konsekvensbeskrivning inför förslag av en till hotellet kompletterande verksamhet förlagd till vattnet norr om detsamma. Arbetet innehåller följande arbetsmoment - beskrivning, kortfattad historisk bakgrund, redogörelse för riksintressebeskrivningen med förhållningssätt. Vidare en genomgång av föreslagna åtgärder, en konsekvensbeskrivning hur dessa påverkar de identifierade värdena och kopplas till PBL, samt en samlad bedömning.

Arbetet har genomförts under november och december månader 2022.

2 Beskrivning och kort historik



Figur 1. Elite Marina Tower återfinns inom röd markering.

Saltsjöqvarn är en omvandlad industrimiljö med flera historiska lager sprungna ur Danvikens hospital, som etablerades här under 1500-talet, men lades ned 1915. Danviken ligger öster om Danvikskanalen, gränsen för Stockholm och Nacka kommuner. Danvikskanalen förbinder Mälaren med Saltsjön och Bottenhavet genom Hammarbyviken och Årsta sjö.
Området med Saltsjöqvarn är, sett från Djurgården, första bebyggelsegruppen öster om Danvikskanalen. På Djurgårdssidan, mittemot Saltsjöqvarn, ligger Skansen och Waldemarsudde. Saltsjöqvarn är väl synlig från Skeppsbron till Blockhusudden och från det vattenrum som Saltsjön utgör.

Vid förkastningsbranten ned mot kajen i norr ligger f. d. Saltsjöqvarns stora kvarnbyggnad, en rest av den första moderna industrin som förlades till Danviken. Kvarnen förlades till Saltsjön genom det förnämliga sjönära läget, transporter över vatten förde säden till kvarnen och malda mjölsorter från densamma.

Holmberg & Möllers Qvarn AB (senare Saltsjöqvarn) uppförde en stor ångdriven kvarn åren 1888-1890. Den är byggd i en för det sena 1800-talet tidstypisk historiserande stil, en borgliknande anläggning av rött tegel efter ritningar av arkitekten A.W. Bergström 1890. Kvarnanläggningen var en del av den industrialisering som följde i spåren av elektrifieringen i Sverige och den ökande befolkningens behov av livsmedel. Att rita en industribyggnad var en viktig arkitektuppgift där gestaltningen av utsidan vanligen dolde dess processtekniska insida.

Bergströms symmetriskt anlagda fasadmotiv med ett högt framspringande mittparti krönt av ett högt krenelerat torn och två flygelmotiv, som i sig bär drag av stora medeltida lagerhus, där den tämligen slutna karaktären och de höga trappstegsgavlarna vänds mot vattnet, visar anläggningens anspråk på historisk betydenhet. Det röda murverkets textur och detaljering med stickvalv och listverk, samt ankarjärn i svartmålat smide understryker detta. Genom själva skalan, utbredningen av kvarnen utmed kajen, förs tankarna till äldre slottsbyggen, och skvallrar om självmedvetenhet, den industriella utvecklingen är en del av det moderna samhällets framväxt.

Verksamheten växte med åren, bl. a. uppfördes ett kvarnlaboratorium och en mannagrynskvarn, båda under 1920-talet, samt sädessilos. När den sista ägaren, Kungsörnen AB, lade ner kvarnen år 1989 så revs en stor del av magasinsbyggnaderna. Men kvar idag finns den ursprungliga kvarnbyggnaden och mannagrynskvarnen.

1996 köpte NCC Saltsjöqvarn för att utveckla området. I samverkan med Nacka kommun utvecklades under slutet av decenniet tankarna kring bostäder i det gamla industriområdet och hotellverksamhet i den stora kvarnbyggnaden.

Karaktäristiskt idag för Saltsjöqvarnsområdet är den höga, täta bebyggelsen och variationen av material och färger på fasaderna. Utmärkande för miljön är den fria sikten från norr och de två bevarade kvarnbyggnaderna. Kajen är sedan rivning av den äldre och en nybyggnad under 2000-talet ca 5 meter smalare. De nya flerfamiljshusen utgör nya tydliga årsringar i det förtätade området, som idag i mycket mist sin karaktär av industrimiljö. Genom läget vid Stockholms inlopp bidrar byggnaderna till den nya stadsbildens karaktär.



Saltsjökvarn 1925. Spannmålssilon som uppfördes under 1930-talet har ännu inte ersatt den lägre byggnaden bortom stora kvarnbyggnaden. Källa: Digitala stadsmuseet.



Saltsjöqvarn 1937. Källa: Sjöhistoriska museet (digitaltmuseum.se)



Hotellet i den gamla kvarnbyggnaden från norr. Ovan t.v. syns den bevarade mannagrynskvarnen. Källa: http://www.ettelva.se/app/uploads/2017/09/Saltsj%C3%B6qvarn_Exterior_1_slider-1800x1012.jpg

3 Riksintresset Norra Boo - Vaxholm - Oxdjupet - Lindalssundet [AB 51, 58] (delen i Nacka och Boo sn)

3.1 Riksintresset

Området kring Saltsjökvarn ingår i ett av länets riksintressen för kulturmiljövården. Det är mycket omfattande med många olika karaktärer och spänner över flera kommuner:
Nacka kommun - Norra Sicklaön och norra Saltsjö-Boo
Lidingö kommun - Älvvik
Vaxholm kommun och Värmdö kommun - Vaxholm/Oxdjupet
Värmdö kommun - Lindalssundet/Norra Värmdölandet.



Figur 2. Utsnitt ur karta över riksintresset med nordvästra Nacka. Källa: [Stockholms farled och inlopp (AB 51, 58) (lansstyrelsen.se)]

Motivering:
Farledsmiljö utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm, som visar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreationsliv, som speglar levnadsbetingelserna för innerskärgårdens befolkning och dess behov av färdstråk till staden alltsedan medeltiden, och som berättar om Stockholms utbyggnad och försvarsansträngningar med tillhörande samhällsbildningar. Här kan levnadsförhållandena för olika sociala skikt utläsas, liksom utvecklingen inom industri, transportteknik, försvar och arkitektur. (Farledsmiljö, kommunikationsmiljö, kust- och skärgårdsmiljö, Fästnings- och skansmiljöbefästningssystem, militär miljö, småstadsmiljö, industrimiljö, sommarnöjesmiljö).

Uttryck
Uttrycken i riksintresset är många. För aktuell fastighet är det huvudsakligen kopplingen till de historiska industrimiljöerna i Nacka - Industrimiljöer (Nacka kn) med fabriksbyggnader, kajer,

lämningar, tekniska strukturer, bostäder, kontorshus, servicebyggnader koncentrerade till Nackas norra kuststräcka från Danvikstull till Nacka strand/Augustendal. (…) Det sena 1800-talets industriella epok med utbyggnadsfaser från 1900-talets industriella epok. Anläggningar lokaliserade sjönära nedanför och på de bergsbranter som kännetecknar kustområdet. Finnboda varv och de storskaliga ångkvarnarna Saltsjöqvarn med Mannagrynskvarnen samt kvarnen Tre kronor på Kvarnholmen. Till industrierna hörande bostadsbyggnader, kontorshus och anläggningar samt tekniska strukturer. Kvarnholmens funktionalistiska byggnader. Motorfabriken Augustendal, i dag Nacka strand, från sekelskiftet 1900 med fabriks- och kontorshus samt bostadshus. Utmed farleden belägna småbåtsvarv och andra mindre varv från sent 1800-tal och tidigt 1900-tal (samtliga kommuner).

3.2 Fördjupningstexter

Länsstyrelsen har nyligen genomfört fördjupande beskrivningar för riksintresset[1] där miljöns riksintressanta värden och förhållningssätt till densamma beskrivs enligt nedanstående:

Miljöns riksintressanta värden
Industrimiljöerna längs Nackas strand är fortfarande avläsbara. De större mest tongivande byggnaderna som berättar om den tidigare omfattande industriverksamheten har bevarats och inlemmats i de nya bostadsområden som uppförts i de tidigare industrimiljöerna. Även kajerna finns kvar och berättar om vattnets förutsättning för etableringen av industrierna, samt om den omfattande in- och utskeppning som skedde i området. På vissa platser, till exempel i Finnboda, har även tekniska strukturer bevarats, bland annat spår av kranbanor.

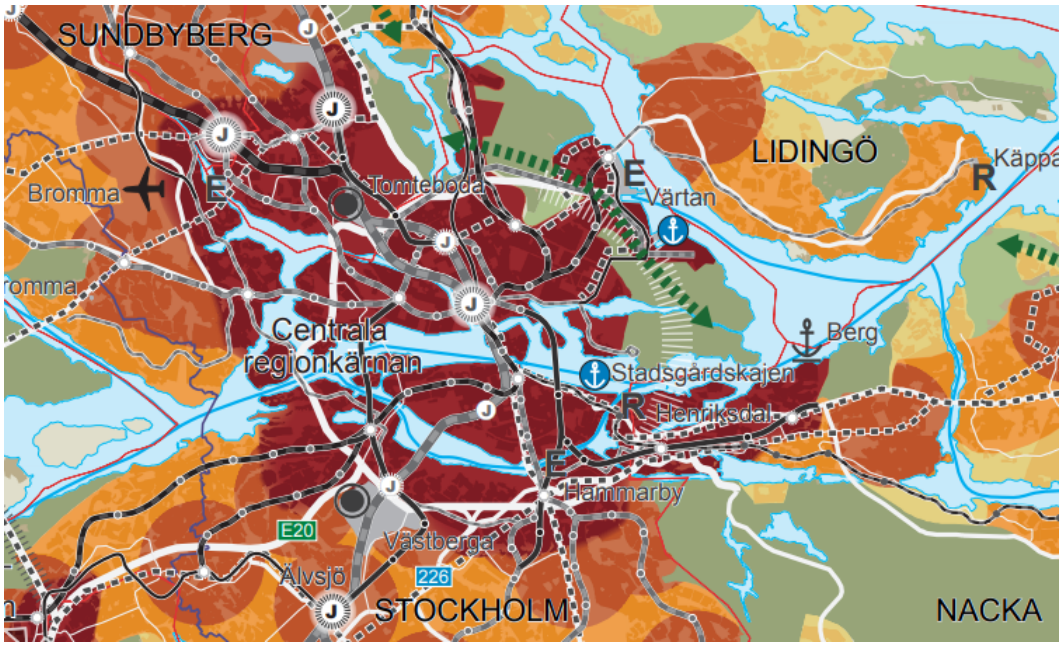
Förhållningssätt
De storskaliga industrimiljöerna i Nacka har till stora delar förändrats under 1900-talets senare del och under början av 2000-talet. Industrimiljöerna har en viss tålighet, men är känsliga för fortsatt storskalig exploatering, nytillskott får inte tillåtas dominera över de äldre industri-byggnaderna. Förståelsen för industribyggnadernas arkitektur och ursprungliga användning är sårbar vid anpassningar till andra funktioner, till exempel vid ombyggnader till bostäder som kan medföra exteriöra tillägg. Vidare ska industriernas starka koppling till vattnet vara fortsatt tydlig för att läsbarheten ska bestå. Ett undantag är Augustendal i Nacka strand som från början fick en mer tillbakadragen lokalisering.

4 RUFS 2050

Den aktuella regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS, antogs av landstingsfullmäktige 2018 och anger målsättningar för utvecklingen fram till 2050. Stockholmsregionen är en av Europas snabbast växande storstadsregioner. I dag bor det mer än 2,2 miljoner invånare i länet. År 2050 förväntas regionen omfatta 3,4 miljoner invånare, drygt 50 procent fler.

Visionen för RUFS 2050 är att Stockholmsregionen ska vara Europas mest attraktiva storstadsregion. Alla som bor, arbetar och besöker regionen ska uppleva att den är attraktiv.

[1] Återfinns på länsstyrelsernas geoportal Stockholms farled och inlopp (AB 51, 58) (lansstyrelsen.se)



Figur 3. Västra Nacka, Sicklahalvön, tillhör den centrala regionkärnan som förtätats över tid (mörkt röd markering). Utsnitt ur karta i RUFS 2050.

5 Kustavsnittet

Norra kustavsnittet i Nacka kommun gränsar till den allmänna farleden in till Stockholm. Ju närmare Stockholm kusttrafiken kommer passeras gamla bebyggda områden, huvudsakligen industriområden - Nacka Strand, Kvarnholmen, Finnboda och Danviken/Saltsjökvarn. Bebyggelsemönstret längs Nackas norra kust består av i klungor samlade byggnader mellan vilka naturen framträder med vegetation och branta bergssidor. Berg har sprängts bort för att ge plats för nya byggnader, ny mark har tillskapats genom utfyllnader, byggnader som inte längre behövts har rivits och nya tillkommit. Områdets arkitektur har utformats utifrån verksamhetens art och kommit till uttryck i byggnaders form och konstruktion.

Många frågor som rör kusten och skärgården är övergripande och gemensamma för flera kommuner i Stockholmsregionen. Miljö, kommunikationer, farleder, friluftsliv, båtliv och turism är viktiga regionala och mellankommunala frågor. Även investeringar i infrastruktur berör ofta flera kommuner. För att främja en hållbar samhällsstruktur, samt begränsa och på sikt lösa vissa miljöproblem, krävs en bättre kommunal samordning.

Nacka kommun har bl. a. därför tagit fram ett program för dess kustområden kallat Kustprogram 2011.[2] Syftet med kustprogrammet är att det ska ligga till grund för en långsiktigt hållbar utveckling i kustområdet med balans mellan ekologiska, sociala, kulturella och ekonomiska intressen.

I Nacka kommun finns flera bryggor med reguljär båttrafik mellan olika delar av fastlandet och skärgården. Flera är av regional betydelse för kontakten mellan skärgården och fastlandet och mellan fastlandet i olika kommuner.

Stockholm har en lång historia som hamn- och sjöfartsstad och sjöfarten har en stor betydelse för hela Stockholmsområdet. Stockholmsregionen är inne i en expansiv period och kontakterna

[2] Kustprogram för Nacka kommun 2011, Miljö och Stadsbyggnad, Nacka kommun.

med länderna runt Östersjön ökar i och med dessa länders utveckling. Merparten av fartygstrafiken in till Stockholms stads hamnar passerar genom Nackas kustvatten. Färjetrafiken består till största delen av den reguljära trafiken, antalet stora kryssningsfartyg ökar dock sakta. Detta påverkar naturmiljön.

Allt kustvatten i Nacka kommun har en hög näringsbelastning och är i stort behov av åtgärder. Det finns även andra föroreningar. Tillrinningsområdena är oberoende av administrativa gränser och det som händer på land i en kommun, kan påverka vattenkvaliteten i en annan.
Nacka kommun gränsar i sina kust- och skärgårdsdelar till Stockholm, Lidingö, Vaxholm, Värmdö och Tyresö kommuner. Samarbetet med dessa kommuner bör utökas i frågor som rör kusten.

6 Kulturmiljöprogram Nacka kommun

I det drygt tio år gamla kulturmiljöprogrammet för Nacka kommun uppmärksammas bl. a. Saltsjöqvarn. Här framgår att det är en omvandlad industrimiljö med flera historiska lager. Karakteristiskt för Saltsjöqvarnsområdet är den höga, täta bebyggelsen och variationen av byggnadshöjder; material och färger på fasaderna. De nya byggnaderna har placerats och anpassats på ett bra sätt och utgör nya tydliga årsringar i området.[3] Här understryks att områdets komplexa struktur där möjligheten att avläsa tidigare funktion och successiva utbyggnad långsiktigt ska bevaras. Före detta industribyggnader behåller den industrimässiga karaktären för att behålla den historiska avläsbarheten. Karaktärsskapande platsbildningar, stråk och gaturum behålls och förstärks. Tillägg placeras och utformas så att de bildar nya tydliga årsringar i miljön. Byggbara ytor inom området är starkt begränsade. Eventuella mindre kompletteringar inom industrimiljön utformas som tydliga årsringar. Inom bostadsmiljön anpassas eventuella mindre kompletteringar till områdets befintliga karaktärsdrag.

7 Stockholms kajstrategi och båtliv

Runt om i världen har förändringar i stadsmiljön i vattennära städer medfört funktionella förändringar för kajernas användningsområden. Innerstadskajer fyller fortsatt en rad infrastrukturfunktioner, men traditionella funktioner som till exempel hantering av varor byts alltmer ut mot möjlighet till rekreation, platser för möten och ett utbud av mat och dryck. Stockholms stad har utarbetat en kajstrategi som innefattar fem principer som visar hur kajernas framtida utveckling och behov ska tillgodoses.[4] Det är visserligen en angränsande kommun till Nacka, men synsättet på utvecklingsfrågorna torde likna varandra.

I strategin kan läsas att en undersökning om stockholmarnas inställning till stadens kajer genomfördes sommaren 2021. I den framkommer att sju av tio tycker det är viktigt att Stockholm förknippas med kajer, vatten och sjöfart och att kajerna är populära platser. Många vill vistas vid kajerna oftare än de gör i dag och önskemål finns om ett större utbud av restauranger och caféer samt fler sittplatser. Den kajbesökare som sticker ut tydligast i undersökningen är ”flanören” som gärna promenerar längs stadens kajer.

Stockholm har en stor potential till ett större utbud av restauranger och caféer både på och vid vattnet, med närhet till stadens många attraktioner och sevärdheter. Många stockholmare vill också vistas vid kajerna oftare och ser gärna fler mötesplatser i form av caféer, kiosker, restauranger och uteserveringar.

[3] Kulturmiljöprogram för Nacka kommun 2011 Miljö och Stadsbyggnad, sid. 152ff.
[4] Kajstrategi för Stockholms stad 2022.

För ett ökat folkliv på innerstadskajerna, även under vinterhalvåret, bör utbudet inom mat och dryck utvecklas både på och vid vattnet. Möjligheten till att använda flytande pontoner för olika aktiviteter anpassade efter säsong möjliggör fler uteserveringar på vatten. Även så kallade food boats skulle kunna vara intressanta tillskott till utbudet av mat och dryck.

Kajerna är även populära och sammanhängande rekreations- och motionsstråk, dygnet runt och utan kostnad. Det är angeläget att utveckla rörelseglädjen och säkerställa möjligheten till motion, samt att stärka målpunkter genom till exempel ytor för spontanidrott och aktiviteter, inte minst på vattnet.

Kajerna ska utvecklas mot en alltmer upplevelserik miljö. Detsamma gäller vattenrummet, som i större utsträckning ska vara en plats för kultur, nöje och rekreation. Utifrån varje kajs unika förutsättning ska nya kreativa lösningar skapas för att ge mervärde till kajen. Detta samtidigt som kvaliteter som viktiga utblickar, siktlinjer och vattenspegel respekteras i största möjliga utsträckning och i enlighet med stadens byggnadsordning.

Kajer och vattenrum ska användas för att stärka sambandet mellan olika delar av staden, förbättra tillgängligheten till kajerna med bland annat ökad kollektivtrafik på vatten och en utveckling av den urbana sjöfarten.

I en skrift med titeln *Stadens policy för Stockholms fritidsbåtliv* noteras följande[5]:

Stockholm är en stad på vattnet, något som i hög grad präglar både stadsbilden och infrastrukturen i staden. Båttrafiken var en gång en av de viktigaste förbindelsemöjligheterna mellan öarna, och så kallade ropstenar, platser för att kalla till sig båtar, fanns på många håll. Stockholm är en skärgårdsstad och möjligheten att resa ut i skärgården är en av stadens många kvaliteter. Färjetrafiken till och från Finland, de baltiska staterna, Ryssland och Polen och kryssningstrafiken till Stockholm öppnar staden mot omvärlden och präglar i ökad grad besöksnäringen, och även stadsbilden. Vasamuseet är ett av de mest besökta museerna i staden och segelfartyget af Chapman, idag vandrarhem, är en omistlig del i stadsbilden.

Stockholms stad stöder ett livaktigt båtliv. Det sker framför allt genom att ställa mark till förfogande för fritidsbåtshamnar och båtuppläggningsområden. Stödet till båtlivet är ett frivilligt åtagande som staden tagit på sig och som funnits uttalat i decennier. Staden har inga direkta driftkostnader för stödet till båtlivet. Båtlivet finansierar själva sin direkta verksamhet vad avser drift, underhåll och inventarieanskaffning och ersätter staden genom hyror och arrenden för bryggor, mark och vatten utifrån av staden fastställda nivåer.[6]

Stockholm är en stad i stark tillväxt. Bristen på mark för att möta den ökande befolkningen och behovet av både bostäder och serviceanläggningar och ny infrastruktur för trafiken blir allt mer uppenbar. Om Stockholm inte kan expandera genom byggandet av nya bostadsområden måste det ske en förtätning i staden. Och den förtätningen sker idag i stor utsträckning genom ianspråktagande av lågexploaterade industriområden, hamnområden och, om inte andra möjligheter finns, idrottsområden eller grönområden.

[5] Stadens policy för Stockholms fritidsbåtliv Framtagen av Idrottsförvaltningen & Exploateringskontoret. U.å. Stockholms stad.
[6] Stadens policy för Stockholms fritidsbåtliv. Sid. 7-8

8 Gällande detaljplan

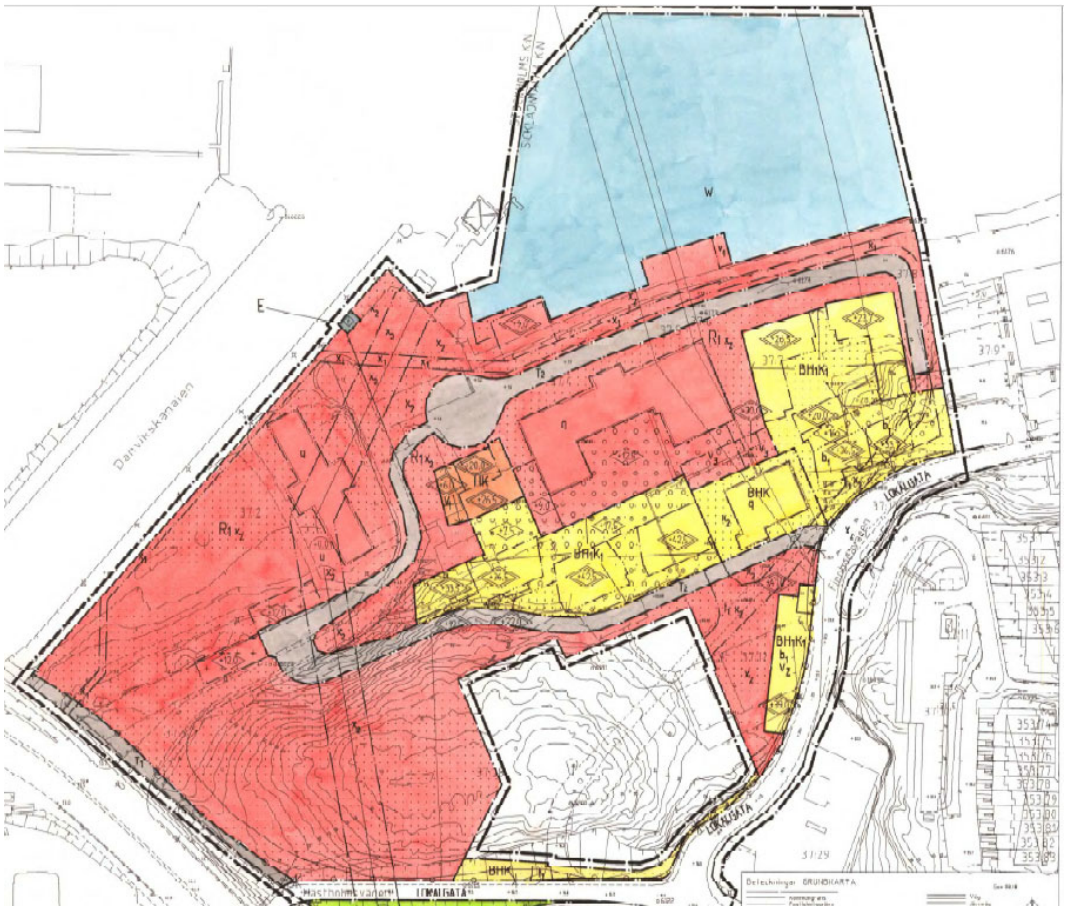
Utvecklingen i Stockholmsområdet har varit i stadig tillväxt sedan slutet av 1990-talet. Nyttjandet av mark nedlagda industriområden har förändrat vattennära områden. Redan inför utarbetandet av detaljplan för Saltsjöqvarn, fastigheterna Sicklaön 37:2 och 37:3 m.fl. noteras i kommunens sammanträdesprotokoll 2000-11-20:

”Detaljplanen syftar till att ge förutsättningar för en förnyelse av Saltsjöqvarnsområdet, vilket innebär ny användning av de befintliga byggnaderna samt en utbyggnad av bostäder. De befintliga byggnaderna och tillkommande bebyggelse ändrar områdets karaktär från ett slutet industriområde till en för allmänheten integrerad del av Sicklahalvön med ett innehåll bestående av bostäder, verksamheter, hotell och museum (vikingaattraktion). Vid förnyelsen har stor vikt lagts vid att den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen och miljön, som kvarnarna, hospitalet med sin park och tillhörande naturområden, bildar stomme för den framtida omvandlingen.”

8.1 Detaljplan 393 Ändring genom tillägg till detaljplan för del av Saltsjöqvarn, fastigheterna Sicklaön 37:2 m fl., Nacka kommun

För planområdet gäller detaljplan, Dp 279, som vann laga kraft 2001-11-15 samt ändring genom tillägg av denna detaljplan, Dp 343, som vann laga kraft 2005-01-08, samt Dp 393, som vann laga kraft 2006-07-15. Genomförandetiden för detaljplanen utgick den 15 november 2011.

8.1.1 Detaljplan 279

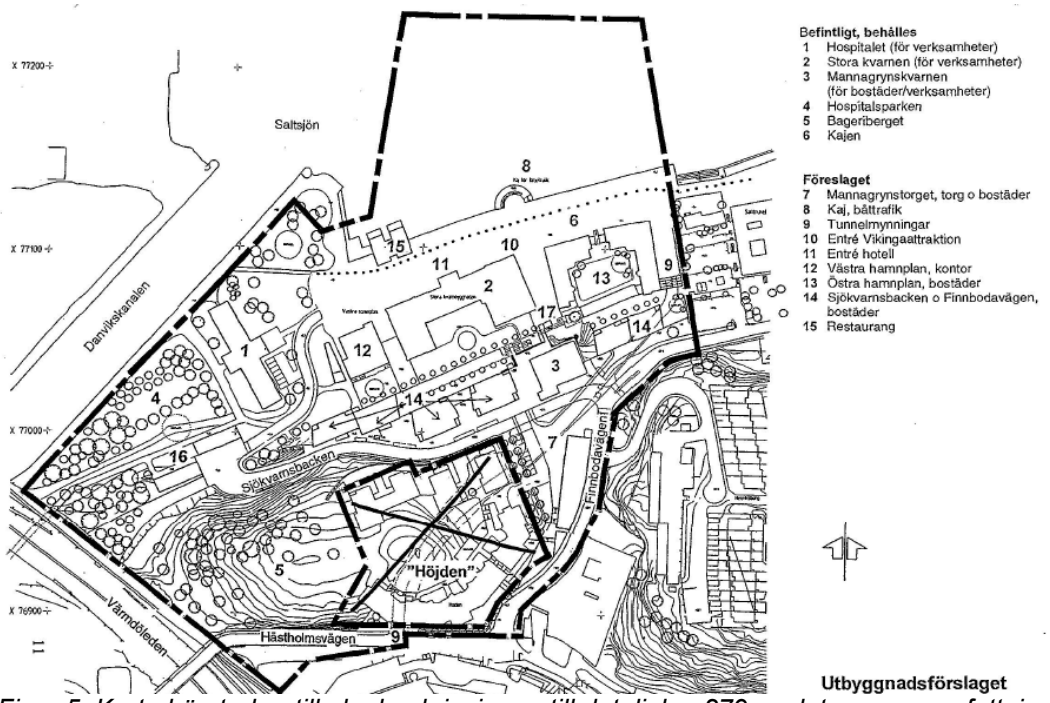


Figur 4. Utsnitt ur detaljplanekartan, dp 279, antagen av kommunfullmäktige i Nacka 2000-11-20.

Enligt planbeskrivningen ingår en byggrätt på 68 000 kvm BTA, innehållande ca 180 lägenheter och resterande del verksamheter. Danviks Hospital, stora Kvarnbyggnaden och Mannagrynskvarnen bevaras. Natur- och parkområden samt kajen inom planområdet bevaras och utvecklas till att bli viktiga friytor för boende, verksamma och besökare inom området, men också för boende och arbetande i angränsande områden. Området kommer i framtiden att vara en del av ett längre stråk på Sicklahalvön för rekreation och friluftsliv.

Planförslaget innehåller ett vattenområde med angöringskaj för färjetrafik. Färjekajen är placerad mitt för gränden mellan Östra hamnplan och stora Kvarnen. Här löper också stråket från den övre nivån, via hiss och trappor, ut och når kajen. I det inre, västra hörnet av kajområdet placeras en restaurangbyggnad, som delvis går ut över befintlig kajlinje, med ett trädäck i anslutning till kajen.

Strandskyddsförordnandet enligt Miljöbalken 7 kap. 15§, var i gällande detaljplan från 1993 upphävd inom kvartersmark och vattenområde. Även fortsättningsvis gäller att planområdet ej omfattas av strandskydd.[7]



Figur 5. Karta hämtad ur till planbeskrivningen till detaljplan 279 ansluten sammanfattning av utförd MKB, framtagen av Nacka kn och FFNS Arkitekter. Av intresse är den markerade platsen för nr 8 som är en kaj för båttrafik och den plats för nr 15 som avsågs för byggrätt för en restaurangbyggnad. Utbyggnadsförslaget, redovisat i dåvarande MKB. Källa: Nacka kommun.

I MKB:n som föregick planbeskrivningen år 2000 framhålls att den viktigaste miljöaspekten för exploateringen i området utgörs av kulturminnesvård (idag kulturmiljövård). De avgörande frågorna då rörde bevarande av befintliga byggnader, men också hur det upplevs i vy över vattnet.

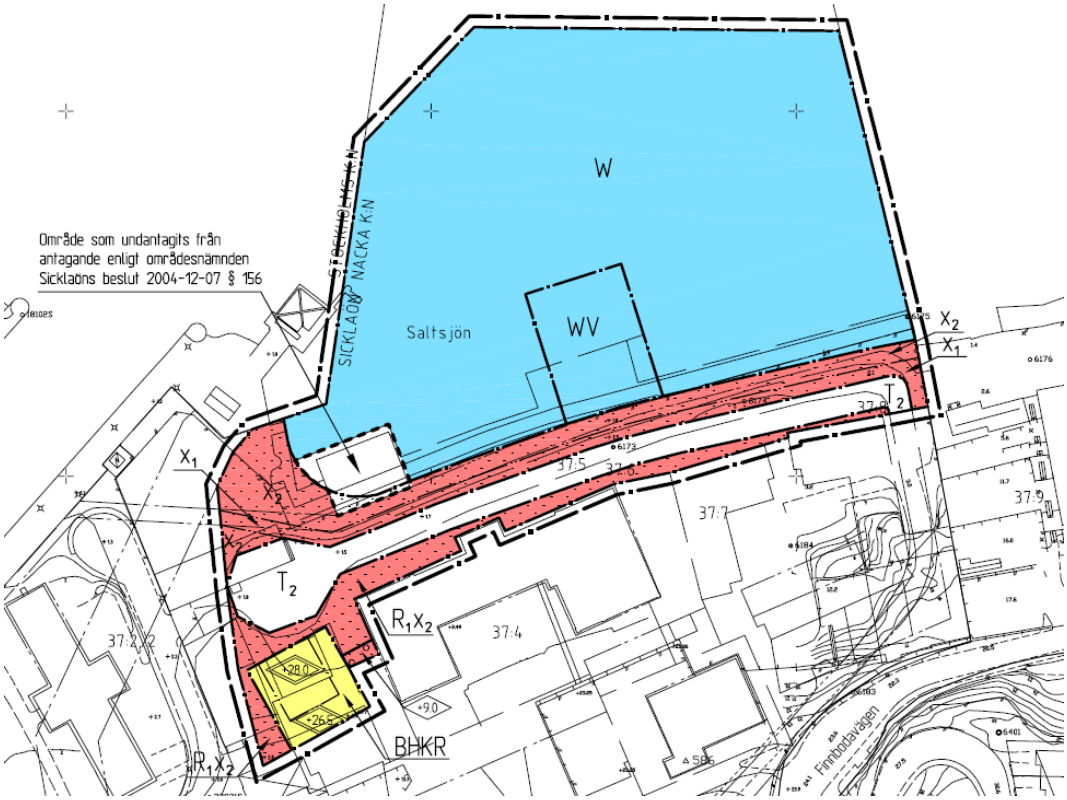
”Sett från Djurgården och Saltsjön kommer den stora Kvarnen även fortsättningsvis att framstå som den dominerande byggnaden i området och Marmagrynskvarnens

[7] Strandskydd för området ifråga upphävdes genom länsstyrelsens beslut 1982-07-07, vilket framgår i ett mejl från länsstyrelsen 2004 bilagt planbeskrivningen till den ändrade detaljplanen Dp 343.

siluett kommer att synas mot horisonten vilket överensstämmer med angivna mål och riktlinjer. Föreslagen bebyggelse kommer dock märkbart att minska deras framträdande roll."

Planbeskrivningen framhåller kajområdets centrala betydelse för upplevelsen av området och dess speciella karaktär. Kajområdet är också det stora offentliga rummet med fria utblickar mot Saltsjön och Djurgården från väster till öster. Kajområdet ges en omsorgsfull utformning där kajmiljön som helhet skall bibehållas utan alltför mycket material eller möblering. Från väster öppnar sig kajområdet från Västra hamnplans entrétorg. En låg restaurangbyggnad är placerad i inre, västra delen av kajen. Mitt för gränden mellan Stora kvarnen och Östra hamnplan förläggs en utbyggnad av kajen som angöringsplats för färjetrafiken. Kajen fortsätter sedan inom Danvikstrandsområdet. En samordning kommer att ske av material och möblering av kajen mellan Saltsjöqvam och Danviksstrand.

8.1.2 Detaljplan 343



Figur 6. Utsnitt ur detaljplanekartan 2004. Källa: Nacka kommun.

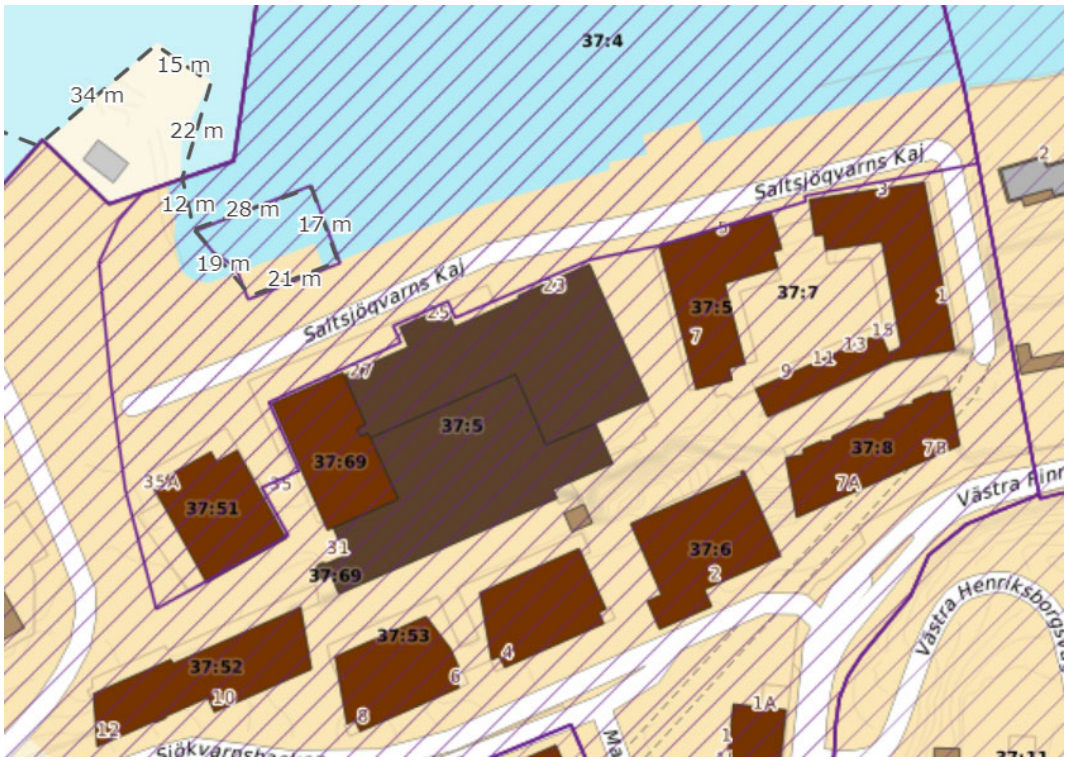
Detaljplanen blev antagen 2004-12-07. Detaljplan 279 fick här ett tillägg där ändringarna orsakats av nya förhållanden av stor allmän vikt. Detta berodde främst på att den befintliga kajen inte kunde behållas då det fanns en rasrisk och att en ny kaj inte gick att återskapa med samma konstruktion och mått som tidigare.

Förslaget innebar att kajens utformning ändrades där total bredd minskades från cirka 29 m till cirka 24 m; att kajen anpassades för flytande sjöbussbrygga samt att en spetsig kajvinkel invid kajens västra del fylldes ut.

En angiven byggrätt väster om Stora Kvarnen kompletterades med användningsbestämmelse för bostäder och café/restaurant.

Ändringarna i detaljplanen inbegrep inte den tidigare angivna byggrätten för en restaurant invid Saltsjön på kajens västra del. Den ansågs ha en sådan plankvalitet att den bibehölls.[8]

Det nya planförslaget innebar också utrymme för en ny längre pontonbrygga för skärgårdstrafik (WV). Enligt planbeskrivningen är vidare avsikten att placera uppvärmda väntsalar på bryggan.



Figur 7. Ursparat område är ca 430 m² stort med de oregelbundna sidor som visas ovan, det går ca 6 m in på kaj och utmed kaj är dess längd är ca 17 m, dvs drygt 100 m² av ytan finns på fast mark. Källa: Nacka kommun.

8.1.3 Detaljplan 393

Planen antagen 2006-06-13. Detta är en ändring genom tillägg till tidigare detaljplan. Ändringarna var flera, bl. a. innebar de att stora kvarnen gavs en tilläggsbestämmelse, som genom tredimensionell fastighetsbildning medger bostäder inom kvarnens västra flygel från och med det tredje våningsplanet och att en byggrätt för en glasad serveringspaviljong omedelbart framför Stora Kvarnens norrfasad tillkom. Denna byggrätt omfattade stora delar av den förhöjda bottenvåningen och skulle, om den genomförts, ha omgestaltat byggnaden.

8.2 Vad innebär detaljplanen?

Definitionen av en kaj är en anlagd strandyta med en mur mot vattnet, där fartyg oftast kan lägga till. Kajen ligger i sig självklart vid ett vattenområde. I de industrimiljöer som utvecklats historiskt inom Nacka kommuns norra kustlinje var angöring invid kaj av stora fraktgående fartyg vanliga. Deras volymer var det som var både en vanlig syn från vattenytan och det som vanligtvis bidrog till att bebyggelse på land skymdes. När industrierna lagts ned återstår endast byggnadsverk på land och en kajstruktur med öppet vatten intill.

[8] Dock hade länsstyrelsen i sitt samrådsyttrande ett halvår tidigare noterat att det fanns en konstaterad risk för påsegling och att dåvarande förslag innebar att den tidigare planerade restaurangen skulle utgå ur planen. Men i nämndsbeslutet i december protokoll, ONS 2004/6 214 §156, konstaterades att planförslaget justerats enligt länsstyrelsens synpunkter.

Enligt PBL skall alltid användningen av ett vattenområde anges. De egenskapsbestämmelser för allmän plats som gällande detaljplan anger återfinns i de riktlinjer för planbestämmelser som Boverket publicerade under 1990-talet.[9] Egenskapsbestämmelser preciserar och avgränsar vilken miljö och vilka funktioner detaljplanen reglerar på en allmän plats. Avsikten med vattenbestämmelser är

- *dels att avgränsa vattenområden från landområden, varvid förutsätts att vattnet bibehålls öppet,*
- *dels att trygga vattnets användbarhet särskilt for kommunal verksamhet som idrotts- och friluftsanläggningar, energiproduktion, vattenverk, avloppsrecipient m.m.*

Vattenbestämmelsen W (huvudändamål) anger att ett vattenområde skall vara öppet och tillgängligt för sjötrafik, bad, fiske etc. enligt de regler som gäller på platsen. Alla permanenta anordningar under, i eller över vattnet måste preciseras i planen.[10] Preciseringen WV i detaljplanen angöring för skärgårdstrafik, vilket innebär att brygga fått uppföras inom området.

[9] I Boverket bok om detaljplan och områdesbestämmelser från 1996 (Allmänna råd 1996:1, sid.88-89) Samma ordalydelse användes f. ö. i den reviderade versionen 2002:1.
[10] Detta framgår av prop. till ny plan- och bygglag 1985/86:1, sid. 562, 565.

9 Beskrivning och åtgärder

9.1 Elite Marina Towers verksamhet och dess utveckling

Elite Marina Tower har varit verksamt i Saltsjöqvarn sedan februari 2010 och har utvecklats till ett hotell som är stark på konferenser, men som också attraherar en del privatresenärer på somrar och helger. Att utveckla ett hotell tar tid, det är kostsamt och är ett stort risktagande. Ingen vet på förhand om det kommer att vara en framgångsrik satsning eller inte. Enligt hotellets chef, Johan Sund, går utvecklingen inom hotellbranschen mot ett minskat affärsresande och ett ökat privat resande, en utveckling som noterats sedan åtminstone 2014. Den ser ut att fortsätta.

Elite Marina Tower vill bredda affärsmixen och säkra en långsiktig lönsamhet, därför finns det en idé om att utöka verksamheten med ett kompletterande koncept, en flytande spaupplevelse. Hotellets bedömning är att det finns en stor efterfrågan på unika upplevelser inom såväl den privata resemarknaden som den större reseindustrin, och Johan Sund tror att spakonceptet är precis vad marknaden efterfrågar. Konceptet ska leda till att öka hotellets attraktionskraft, sätta hotellet på sverigekartan, attrahera nya typer av gäster och på så sätt öka hotellets lönsamhet.

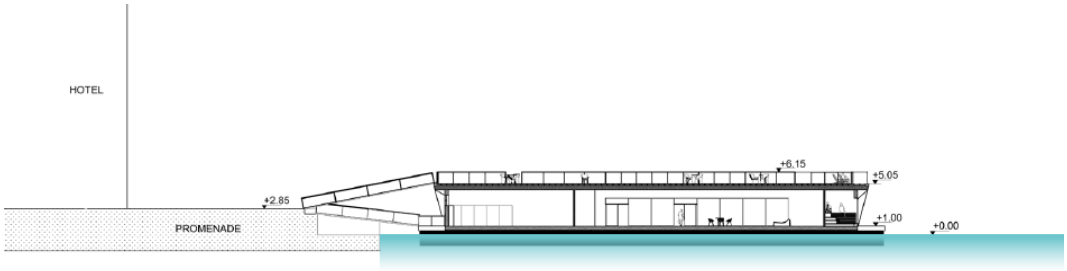
Anläggningen kommer att vara flytande med förankring inom vattenområdet som ansluter till det befintliga hotellet. Anläggningen blir mer eller mindre unik i Sverige och med föreslagen lösning så kommer Elite Marina Tower vara först att erbjuda kombinationen flytande spa och hotell. Förhoppningen är att nya kundkategorier ska välja att besöka hotellet.

Genom sin enkla konstruktion kan anläggningen demonteras utan åverkan på platsen och kan utan stora ingrepp i miljön flyttas till annan plats. Det ger också företaget möjligheten att testa konceptet till en rimlig insats och till en rimligare kostnad, och till en rimlig investering. Elite Marina Tower är i behov av att välja den snabbaste vägen för att etablera verksamheten och vill i samverkan med Nacka kommun få idén realiserad.

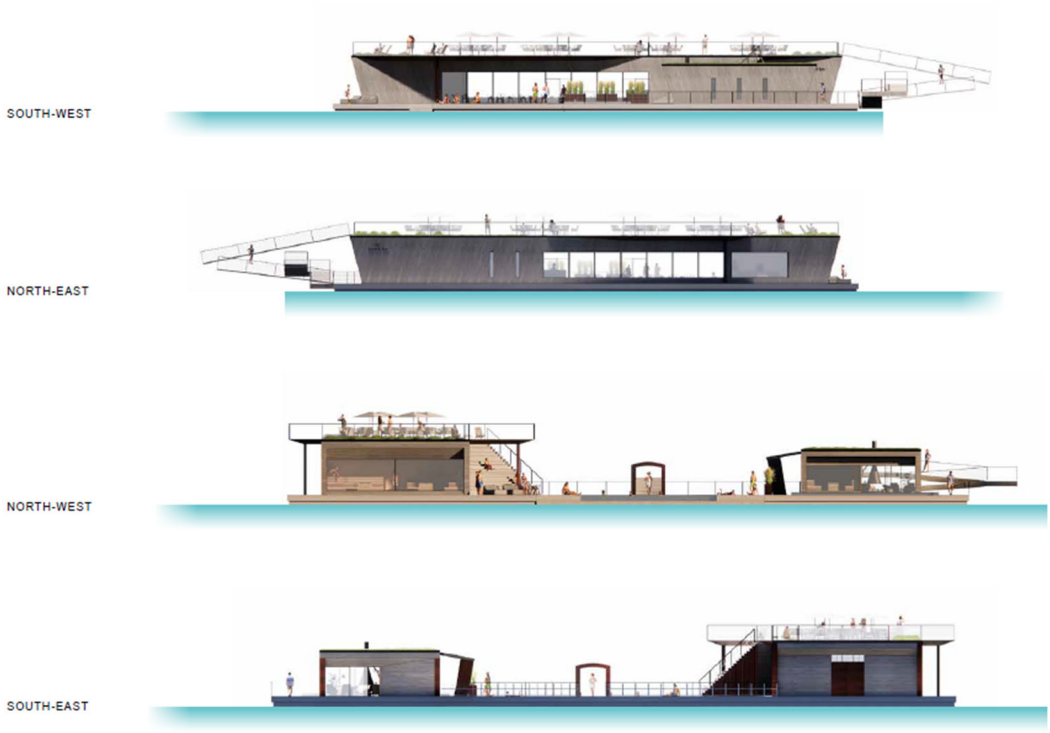
9.2 Projekt Spaanläggning på vattnet

Anläggningen förläggs på vattnet intill kajen och omfattar 1850 m² och består av en flytande pontonkonstruktion i betong och stål, förankrat i sjöbottnen. Här ska finnas en 20 m lång uppvärmd pool för simning och en pool fylld med vatten från Saltsjön, filtrerat i ett cirkulationssystem innan tillflöde i bassängen. Här ska finnas en mer privat bastu, liksom en betydligt större mer allmän bastu, samt en mindre hetvattenbassäng i en separat prämstruktur. Dessutom omklädningsrum, duschar och en bar.

Golvdäcken utformas i silikonförstärkt trä för bättre hållbarhet i fuktigt klimat. Väggar i trä och cortenstål, fönster i målad aluminium. Utformningen av de byggda strukturerna ovan havsnivån går på höjden upp till 6, 15 meter över vattenytan där kajnivån återfinns på plus 2,85 m över vattenytan. Det innebär en höjd om 3, 30 m över kajnivå. Från sjösidan medför det att delar av den förhöjda bottenvåningen delvis skyms.



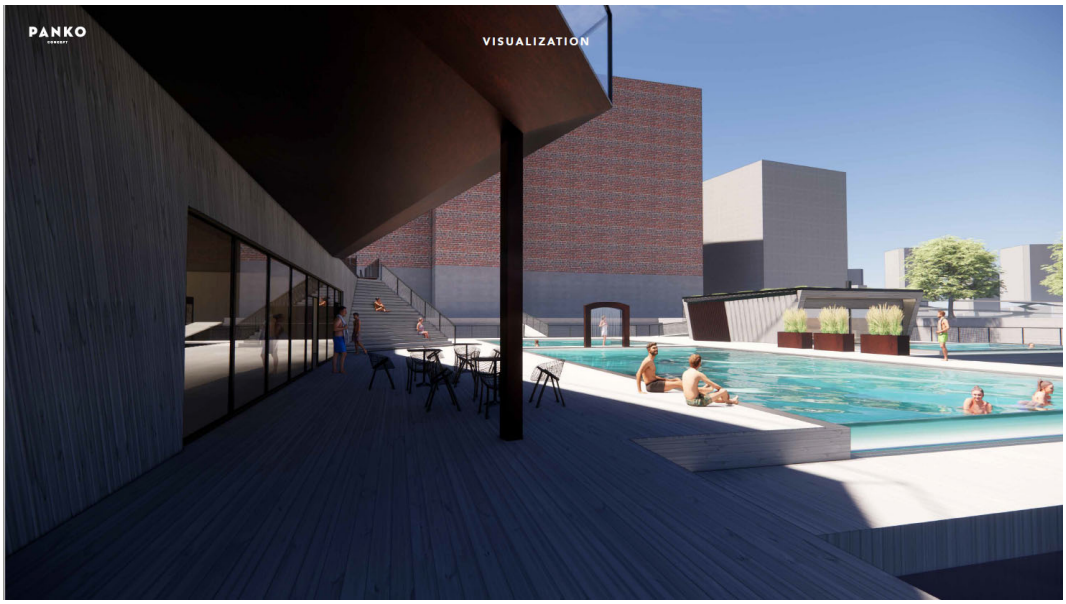
Figur 8. Sektion som visar mått från vattenytan och kajnivå. Beskuren illustration. Källa: Presentationsmaterial, daterat 2022-06-23, PANKO & BLUET, Finland.



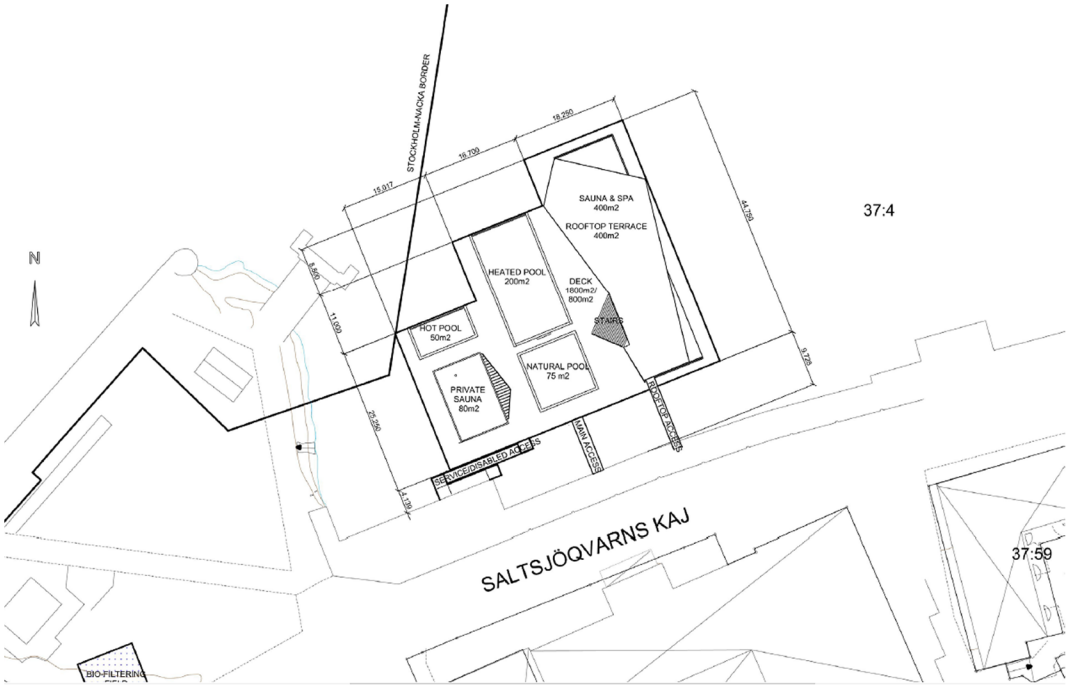
Figur 9. Utsnitt ur illustration med vyer från samtliga vädersterck. Källa: Presentationsmaterial daterat 2022-06-23, PANKO & BLUET, Finland.



Luftburen vy från nordöst. Rendering av PANKO & BLUET.



Vy från anläggningen från nordöst. Volymerna i bakgrunden utgörs av hotellbyggnaden och det under 2010-talet uppförda flerfamiljshuset. Källa: Rendering av PANKO & BLUET, daterad 2022-06-08.



Figur 10. Utsnitt ur illustration, daterad 2022-06-13, över anläggningen med måttangivelser. Gränslinjen mot Stockholms kommun löper snävt till vänster. Källa: Panko, Finland

10 Konsekvensanalys

10.1 Inledning

I detta avsnitt bedöms den planerade anläggningens påverkan på och konsekvenser för de kulturhistoriska värdena. Kulturmiljöer förändras över tid och förändringarna kan ske på olika sätt. En direkt eller fysisk påverkan kan vara förstörelse eller förändring av miljö eller byggnad. En indirekt påverkan kan vara att en barriäreffekt skapas, det vill säga att man skär av viktiga samband eller gör strukturer svåra att uppfatta. I samhällsplaneringen måste man värna kulturmiljövärden. Detta kan ske genom att identifiera historiska samband och strukturer och upprätthålla en kontinuitet i miljön.

Spaanläggningen förläggs inom detaljplanens vattenområde, i dess nordvästra del.

10.2 Analys

Förändringen ska bedömas mot de värden som utgör motiv till utpekandet i riksintresset, och kan även användas för kommunala intressen.[11]

	Förändring						
Områdets värden kommer att	förädlas	förökas	förstärkas	förbli oförändrade	försvagas	förvanskas	försvinna
Innebörd	förbättring			neutral påverkan	skada	påtaglig skada	
Förhållnings-sätt	Inspirera - stärka Berika			Hänsyn Bruka varsamt	Hindra - lindra Minimera skadan	Ej tillåtligt Undvika skadan	

Figur 11. Vad innebär förändringen för den aktuella miljön? Källa: Kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 Kap §6 Miljöbalken. Handbok 2014-06-23. Riksantikvarieämbetet.

10.2.1 Vad försvinner och vad tillkommer?

- Inga enskilda byggda objekt försvinner, men inom detaljplanens vattenområde intill kajen i nordväst nyttjas dess yta med en lågskalig anläggning.

10.2.2 Är påverkan visuell eller funktionell?

- Påverkan är huvudsakligen visuell, men även funktionell.
- Anläggningen placeras på förankrade pontoner med anslutning via gångbryggor till kaj.
- Påverkan är till viss del funktionell då det kan störa båtlivet.
- Siktlinjer från riksintressets farled påverkas i den meningen att spaanläggningen skiljer sig från de byggnader och strukturer som hörde till den äldre industriverksamheten. Miljön är sedan den förtätande exploateringen med framför allt flerfamiljshus under 2000-talet redan starkt förändrad. Spaanläggningen kopplar tydligare till dagens hotellverksamhet och den utbredda synen på och behovet av upplevelser och förstörelser i kajområden, inte bara i Nacka utan även i intilliggande Stockholms kommun. Den visuella upplevelsen av den byggda miljön påverkas inte på ett sådant vis att det inverkar negativt på möjligheterna att förstå och uppleva de kvarvarande uttrycken i den riksintressanta miljön.
- Historiskt har Saltsjökvarn haft skymmande byggnadskonstruktioner framför huvudfasaden mot norr. De har uppförts av för industrin funktionella skäl. Mycket litet av

[11] Modellen för analys hämtad ur Kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 Kap §6 Miljöbalken. Handbok 2014-06-23. Riksantikvarieämbetet.

den industrimiljö som dominerades av Saltsjökvarn återstår idag. Exploateringen av stora bostadshus kring den stora kvarnbyggnaden har kraftigt förändrat upplevelsen från vattnet. Mot bakgrund av tidigare skymmande bebyggelse och periodvis också skymmande stora fartyg vid kaj kan inte anläggningen anses påverka vare sig sikt eller upplevelse av inslaget av en riksintressant äldre byggnad på ett sådant vis att den idag redan reducerade läsbarheten påverkas.

10.2.3 Är påverkan direkt eller indirekt?

- Påverkan på riksintresset och den befintliga kulturmiljön är både direkt - i och med att nya flytande byggnadskonstruktioner planeras inom riksintressets gränser, och indirekt i och med att upplevelsen av riksintressets uttryck påverkas av en ny, modernt gestaltad spaanläggning.
- Den direkta påverkan på den byggda miljön medför inga negativa konsekvenser och det finns ingen förutsebar risk att åtgärden på sikt minskar möjligheterna att bruka och förvalta miljön. Anläggningen är lätt demonterbar och flytta från platsen.
- Placeringen och dess lågskaliga form leder inte till en sådan ändrad användning av den byggda miljön att läsbarheten av det riksintressanta kulturhistoriska sammanhanget påverkas negativt.

10.2.4 Är påverkan tillfällig eller bestående?

- Åtgärden endast tillfällig och anläggningen demonterbar.

10.2.5 Vilka egenskaper påverkas?

- Vattenområdets öppna yta tas i anspråk och minskar rörligheten från Saltsjön.

10.2.6 Hur påverkas den riksintressanta kulturmiljöns värden?

Påverkan innebär att vattenområdets öppna yta minskar. Kajen som sedan ett antal år flyttats inåt (söderut) och helt byggts om tjänar idag som visuell förstärkning av en äldre kajstruktur ingående i ett nytt bostadsområde med hotell. Karaktären av industrimiljö bärs av volym och fasader till Saltsjöqvarn, m fl. Inga befintliga byggnader kommer att rivas eller byggas om.

Den visuella påverkan i landskapsbilden bedöms ge liten påverkan på läsbarheten av det riksintressanta kulturhistoriska sammanhanget avseende befintliga strukturer. Den är f. ö. redan försvagad genom tidigt politiskt målinriktade och detaljplanerade förändringar med många nyuppförda flerfamiljshus, som förtätat närmiljön kring kvarvarande kvarnbyggnader. Spa-anläggningen bedöms därför ge liten konsekvens för riksintressets kulturhistoriska värden.

Värde/påverkan	Stor påverkan	Måttlig påverkan	Liten påverkan
Högt värde	Stor konsekvens	Måttlig-stor konsekvens	Måttlig konsekvens
Måttligt värde	Måttlig-stor konsekvens	Måttlig konsekvens	Liten-måttlig konsekvens
Lågt värde	Måttlig konsekvens	Liten-måttlig konsekvens	Liten konsekvens

Figur 12. Matris för bedömning av påverkan av planerad tillfällig spaanläggning.

11 Sammanfattande bedömning

11.1 Riksintressefrågan

Stockholmsregionen tar i den regionala utvecklingsplanen sikte på att bli Europas attraktivaste storstadsregion. Många frågor som rör kusten och skärgården är övergripande och gemensamma för flera kommuner i Stockholmsregionen. Miljö, kommunikationer, farleder, friluftsliv, båtliv och turism är viktiga regionala och mellankommunala frågor. Det här noteras av både Nacka- och Stockholms kommuner i olika strategier och program. Kajstråk tas i bruk för nya verksamheter där människor spenderar mer tid för upplevelser och de blir del i utvecklingen av både attraktiva rum lokalt och i regionen.

Riksintresset för kulturmiljövården avseende farleden in till Stockholm rör vattnet och hur omgivningarna upplevs från den. Kommunikationerna mellan skärgården och Stockholm har spelat en stor roll både för skärgårdsborna och stockholmarna sedan medeltiden. Många uttryck definieras längs farleden. Övergången från jordbrukssamhälle till industrisamhälle påverkade på ett genomgripande sätt bebyggelse, kommunikationer och arbetsförhållanden. Äldre industrimiljöer är ett av farledens riksintressanta uttryck, anläggningar som lokaliserats sjönära nedanför- och på de bergsbranter som kännetecknar kustområdet. Häri ingår Finnboda varv och de storskaliga ångkvarnarna Saltsjöqvarn med Mannagrynskvarnen samt kvarnen Tre kronor på Kvarnholmen. Kajer, bryggor, stora industribyggnader och dockor tog upp strandremsan och båttrafiken till industrierna präglade vattenrummet. Under 1900-talet utökades produktionen successivt och området blev tätare bebyggt med storskaliga volymer.

Kulturmiljön krig Saltsjöqvarn framhålls både i Nacka kommuns kulturmiljöprogram och i planbeskrivningarna för gällande detaljplan. Fokus ligger på bebyggelsen samt kajstråket. I MKB:n som föregick planbeskrivningen år 2000 framhålls att den viktigaste miljöaspekten för exploateringen i området utgörs av kulturminnesvård (idag kulturmiljövård). De avgörande frågorna då rörde bevarande av befintliga byggnader, men också hur dessa upplevs i vy över vattnet.

Nacka kommun har sedan flera decennier behov av att exploatera mark i nedlagda industrimiljöer, förtätningar är viktiga för båda kommunerna som under lång tid sett en stark tillväxt. Genom tidigt politiskt målinriktade och detaljplanerade förändringar fanns en medvetenhet om behovet av förnyelse i dessa miljöer. De storskaliga industrimiljöerna i Nacka har därmed till stora delar förändrats under 1900-talets senare del och under början av 2000-talet. Länsstyrelsen påtalar att förståelsen för de riksintressanta industribyggnadernas arkitektur och ursprungliga användning är sårbar vid anpassningar till andra funktioner, till exempel vid ombyggnader till bostäder som kan medföra exteriöra tillägg. Vidare understryks att industriernas starka koppling till vattnet ska vara fortsatt tydlig för att läsbarheten ska bestå.

Saltsjöqvarn byggdes om för hotellverksamhet under första decenniet av 2000-talet. Elite Marina Tower är ett modernt hotell, vars utsida är klädd i en historisk dräkt. Själva upplevelsen av en äldre kvarnbyggnad är ännu läsbar, men miljön runt omkring är starkt förändrad genom förtätning med många flerfamiljshus. Hotellverksamheten har bedrivits under drygt tio år och förutsättningarna för detta har förändrats över tid där hotellbranschen sett ett minskat affärsresande och ett ökat privat resande. Hotellverksamhet har alltid haft behov av att följa trender och vara attraktiva för kunder och marknad.

I omvandlandet av ett nedlagt industriområde där kaj funnits har huvudsakligen fokus legat på byggnadskonstruktioner på land, men även på själva kajen och dess funktion. För riksintresset med farleden är vyerna viktiga, i MKB:n till gällande detaljplan noterades att vyer från Djurgården och Saltsjön mot miljön kring Saltsjöqvarn har stor betydelse. Då var uppfattningen att kajen skulle bestå, senare tillägg till detaljplanen visade att en ny kaj måste skapas, vilket också blivit fallet. Ursprungligen fanns en byggrätt för en restaurang i nordvästra hörnet,

ungefär med den yta som senare sparats ur i detaljplanens tillägg. Byggrätten utgick då påkörningsrisk för sjötrafiken fanns. Dock är fortfarande området undantaget från strandskydd.

Konsekvenserna av en ny pontonanläggning på vattnet intill kajens nordvästra del bedöms innebära en liten konsekvens för kulturhistoriska värden med avseende på presenterade lågskaliga volymer. Den förtätade närmiljön kring kvarvarande kvarnbyggnader med flerfamiljshus i modern gestaltning har redan en starkt förändrad karaktär. Spa-anläggningen bedöms därför ge liten konsekvens för riksintressets kulturhistoriska värden. Huruvida gestaltningen i form av detaljering och material i förslaget är den adekvata för platsen är utifrån nuvarande underlag en fråga som inte berörts, alternativ saknas och behöver troligen preciseras för att fastställa en slutgiltig lösning.

11.2 Detaljplanefrågan

I omvandlandet av Saltsjöqvarns nedlagda industriområde har huvudsakligen fokus legat på byggnadskonstruktioner på land. Ursprungligen fanns en byggrätt för en restaurang i nordvästra hörnet, ungefär med den yta som senare sparats ur i detaljplanens tillägg. Byggrätten utgick då påkörningsrisk för båtseglare fanns. Dock är fortfarande området undantaget från strandskydd.

Totalt föreslagen yta på vattnet är ca 1850 m². Området som undantagits från strandskydd 1982, och som möjligen kan anses vara byggbart, varav en del på kajen, utgör ca 19% av detta. Projektet måste därför anses vara svårt att genomföra mot bakgrund av detaljplanens användningsbestämmelser för vattenområdet. Denna bestämmelse avser öppet vatten och ger inga byggrätter.[12] Även om det rör sig om en tillfällig anläggning lär påkörningsrisken från båtseglare vara större än i tidigare byggrätt då även utbredningen i området är större.

Däremot svarar anläggningen troligen mot de önskemål om utveckling av kajupplevelser och förströelse som både Nacka och Stockholms kommuner är angelägna om. Kombinationen av hotell och vattenanlagt spa är attraktiv, både för hotellverksamheten och besökare i regionen.

[12] Samtal med bygglovavdelningen, Nacka kommun 2022-11-23.

12 Fotodokumentation



Vy från nordöst.



Vy från norr.



Vy från öster intill bryggan för skärgårdstrafik (SL:s turbåtar) utmed kajlinjen.



Vy från öster.



Vy från sydöst mot Hammarbykanalen och Masthamnen i Stockholms kommun. Här visas en befintlig angöring mellan kaj och brygga i området för spaanläggningen.



Vy från sydöst mot Masthamnen.



Vy från nordväst mot Saltsjökvarn och intilliggande Danviksstrand.



Vy från sydväst vid Saltjöqvarns kaj mot Saltsjön.