



LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN

Planavdelningen
Anna Silver
08-785 51 79

BESLUT

Datum
2008-10-27

R 2895.2007 (2)

4884.2008

Beteckning
511-08-76417

DP 462

LAGAKRAFTBEVIS

Datum 2009-04-27

Detta beslut har vunnit laga kraft
den 27 mars 2009

Kommunstyrelsen i Nacka kommun

J. Bremner

Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden
KFS 2007/892 214
Planenheten
Nacka kommun
131 81 Nacka

NACKA KOMMUN

2008 -10- 31

Dnr
Dpl

**Upphävande av strandskydd inom detaljplan för del av
Kvarnholmen, etapp 1 – Norra Kajområdet, Nacka kommun**

Beslut

Länsstyrelsen beslutar med stöd av 7 kap. 15 § andra stycket miljöbalken (1998:808) och 11 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. att strandskyddet ska upphävas inom det område som är skrafferat på bifogad karta. Upphävandet avser kvartersmark och kajområde.

För att beslutet om upphävande av strandskydd ska bli giltigt måste beslutet att anta detaljplanen vinna laga kraft. Område som undantas från antagande omfattas inte av detta beslut.

Upplysningar

Ändringen av detaljplanen bör inte antas innan detta beslut vunnit laga kraft.

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

Bakgrund

Planområdet är beläget på Kvarnholmen i västra delen av Nacka. Syftet med aktuell detaljplan är att skapa möjlighet att återanvända den kulturhistoriskt värdefulla industribebyggelsen vid Kvarnholmens norra kaj för bostäder och nya verksamheter.

Inom planområdet gäller det generella strandskyddet intill 100 meter från vattnet. Nacka kommun önskar upphäva strandskyddet inom det område som är skrafferat på bifogad karta. Upphävandet avser kvartersmark och kajområde. Strandskyddet bibehålls på parkmarken och den del av kvartersmarken som är planlagd för berggrum. Förslaget att upphäva strandskyddet har kungjorts i samband med utställningen av detaljplaneförslaget.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen kan konstatera att upphävandet av strandskyddet avser ett område som sedan tidigare är ianspråktaget för industriverksamhet. Platsens värde för

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Kvarnholmen, etapp 1 – Norra Kajområdet, Nacka kommun

Upprättad på Planenheten i augusti, justerad i november 2008.



HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltningssprogram
- Illustrationsplan
- Övriga utredningar/inventeringar (stadsstruktur, kulturmiljö, risk, klimat, etc.)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att skapa möjlighet att återanvända den kulturhistoriskt värdefulla industribebyggelsen vid Kvarnholmens norra kaj för bostäder och nya verksamheter. Industrimiljön är av riksintresse och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ska bevaras, byggas om varsamt och inte förvanskas. Ny bostadsbebyggelse möjliggörs på tidigare ianspråktagen mark på kajens östra del. Genom planläggningen säkerställs också allmänhetens tillgång till kajområdet och stranden. I det strandnära naturområdet öster om kajen anläggs en park för Kvarnholmens framtida boende och besökare.

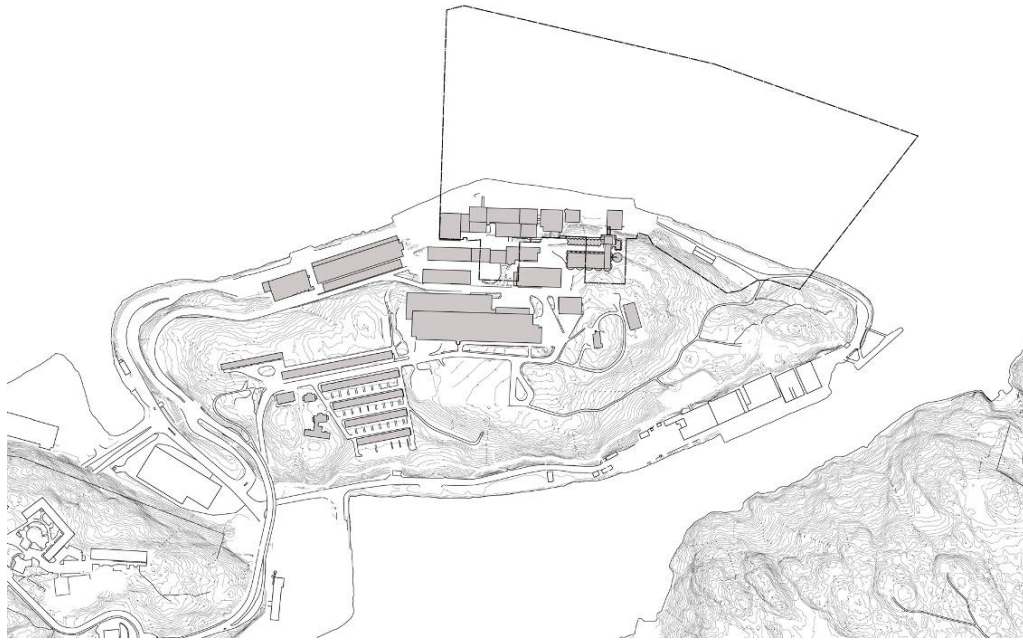
Till detaljplanen hör gestaltningssprogram för Kvarnholmen etapp 1 – Norra kajområdet. Gestaltningssprogrammet förtydligar detaljplanens intentioner och utgör underlag för kommande projekterings- och granskningsinsatser. Plankartans bestämmelser avseende utformning och utförande hänvisar till gestaltningssprogrammet.

Totalt innehåller detaljplanen ca 34 000 kvm ljus bruttoarea (BTA) varav ca 7000 kvm ljus BTA utgörs av tillkommande bebyggelse. Detaljplanen ger möjlighet till en flexibel användning av befintliga byggnader. Ett i dagsläget rimligt antagande ger ca 4500 kvm ljus BTA verksamhetslokaler och ca 240 lägenheter.

Detaljplanen utgör den första etappen av utbyggnaden på Kvarnholmen och följer godkänt planprogramms intentioner och riktlinjer. Närmast kommande detaljplaner kommer att omfatta intilliggande områden. Planens syfte är att omvandla en idag sluten och delvis sliten industrimiljö med en stor andel oanvända lokaler till en levande stadsdel med en blandning av verksamheter och bostäder.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

PLANDATA



Läge

Planområdet är beläget på Kvarnholmen i västra delen av Nacka omedelbart intill farleden till Stockholm. Planområdet avgränsas norrut av kommungränsen mot Stockholm och omfattar kajplanen med dess industribebyggelse samt en del naturmark längs vattnet i öster.

Areal

Planområdet omfattar ca 15,5 ha, varav ca 13 ha är vattenområde.

Markägförhållanden

All mark inom området ägs av Kvarnholmen Utveckling AB genom Holmenkvarnen 5 AB och Holmenkvarnen 7 AB.

INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

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

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Områden av riksintressen skall enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

Motivering till riksintresset är: "Farledsmiljö utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm, som speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativliv, som speglar levnadsbetingelserna för innerskärgårdens befolkning alltsedan medeltiden och som speglar Stockholms utbyggnad mot öster. Här kan levnadsförhållanden för olika sociala skikt utläsas, liksom utvecklingen inom transportteknik och arkitektur."

Uttryck för riksintresset är bl.a. : "Skärgårdsskarakteren 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."

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.

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.

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljökvalitetsnorm överskrids.

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktlig planering

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

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

Kvalitetsprogram för Nackas norra kust

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

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

Strandskydd

Strandskydd råder 100 m från strandlinjen in på land och ut i vattnet. Detta innebär att i all mark inom planområdet formellt omfattas av strandskydd.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Hela Kvarnholmen saknar idag detaljplan.

Program för planområdet

Program för planområdet har utarbetats under 2002-2006. Programområdet omfattar hela Kvarnholmen, Hästhalmssundet och östra Gäddviken. Programmet var föremål för samråd och remiss under 2003 och godkändes av kommunstyrelsen den 18 september 2006. Detaljplanen är den första etappen i planläggningen av Kvarnholmen, Hästhalmssundet och östra Gäddviken.

Programmet anger de övergripande förutsättningarna för att utveckla Kvarnholmen genom detaljplaneläggning. Visionen är att området ska omvandlas till en attraktiv

stadsdel med stark egen identitet, präglad av sitt industriella arv och unika bebyggelse. En blandning av bostäder och arbetsplatser/verksamheter eftersträvas inom varje delområde, vilket skulle ge en balans mellan dag- respektive nattbefolkning. En strandpromenad med gång- och cykelväg ska byggas ut längs Kvarnholmens kajer och stränder.

Stadsdelens lokala centrum planeras uppe på platån i kvarnområdet, men även andra platser kan lämpa sig för ett kompletterande centrumutbud. På norra kajen, strax väster om planområdet, planeras en offentlig plats med en vertikal förbindelse upp till platånivån. Här kan en framtida färjetrafik knytas samman med busstrafiken.

Programmet utvecklar rekommendationerna ifrån ”kvalitetsprogram för Nackas Norra Kust” och förutsättningar ges för ny bebyggelse samt bevarande och återanvändning av kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer. En fördjupad antikvarisk förundersökning behöver tas fram för att avgöra hur de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna kan användas i framtiden.

I programmet anges en möjlighet att komplettera befintlig bebyggelse inom planområdet på kajens östra del, som redan är ianspråktagen mark. Riktlinjen är att bebyggelsen skall underordna sig Silo III i höjd. Omfattningen av tillkommande bebyggelse är dock en gestaltungsfråga som måste prövas ingående i detaljplaneskedet.

I planprogrammet konstateras att kapaciteten på det övergripande vägnätet måste ökas innan ny bebyggelse i större omfattning kan genomföras inom programområdet. Detta innebär att man redan i inledningsskedet måste bygga antingen vägnätet västerut t.o.m. trafikplatsen vid Henriksdal (Danvikslösen) eller bron över Svindersviken med fortsatt förbindelse österut. Båda åtgärderna måste genomföras för att hela bebyggelsen enligt programmet ska kunna uppföras. En detaljplanläggning inom Kvarnområdet med värdefull befintlig bebyggelse bör dock kunna ske, bl a för att undvika att området förfaller. Aktuellt detaljplaneområde är en del av kvarnområdet.

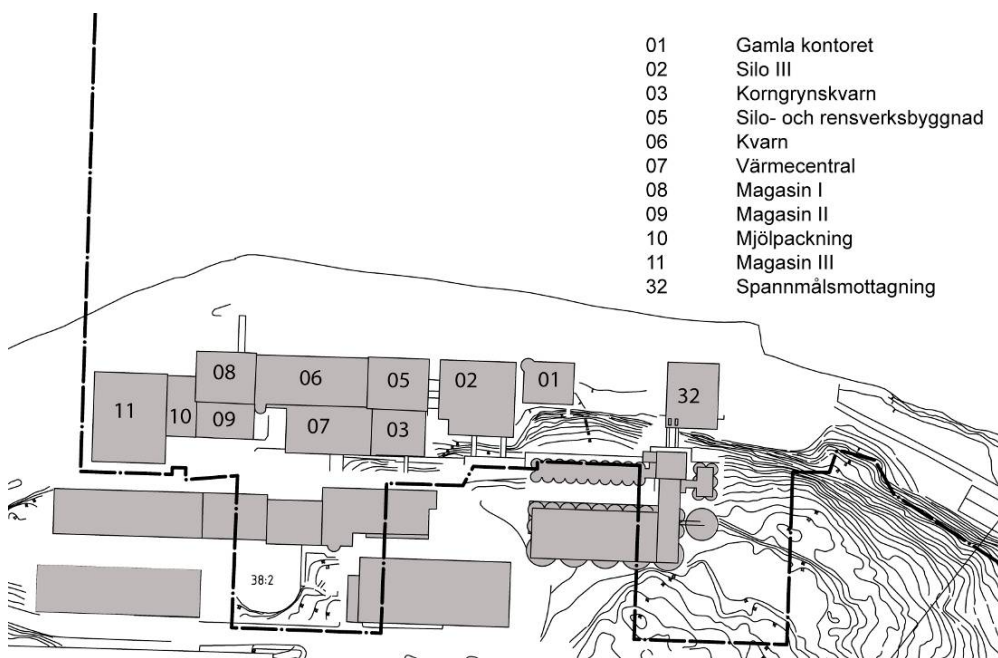
Antikvarisk förundersökning

Inför programarbetet lät KF Fastigheter ta fram en antikvarisk förundersökning för kvarnområdet och bostäderna genom Nyrens arkitektkontor. Kvarnområdet beskrivs som unikt bland svenska industrianläggningar och rymmer ett vitt spektrum av olika kulturhistoriska kvaliteter med tyngdpunkt på samhälls-, arkitektur- och industrihistoria. Utmärkande för Kvarnholmen är hur den gamla kvarnanläggningen på kajen länkats samman med de under funktionalismen formade industribyggnaderna på berget ovanför förkastningsbranten. KF tog på ett skickligt sätt fasta på en befintlig struktur och byggde vidare på den utan att de många tilläggen tagit över: varken från stadsbyggnads- eller gestaltningssynpunkt. I kajområdet är det ännu de hundraåriga kvarnarna och magasinen av tegel som råder. 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 unika kvaliteter. Kvarnholmen är således en miljö med stark sammanhållen karaktär samtidigt som det är en sammansatt miljö – sammansatt av olika funktioner från olika tider.

På Kvarnholmen kan man ännu i landskap och bebyggelse avläsa industri- och samhällshistoria från såväl den tidiga industrialismen som dess modernistiska vidareutveckling. Transportsystem och industriell process är möjlig att följa från råvara till produkt.

Även i ett regionalt perspektiv intar Kvarnholmens industrianläggning en särställning. Ett viktigt skäl är att det av denna, i Stockholmsregionen tidigare så välrepresenterade, näringsgren inte återstår många äldre anläggningar som återbrukats, än mindre som är i drift. Kvarnholmen är tillsammans med Värtagasverket de enda ännu välbevarade industriområdena i centrala Stockholms närhet.



Befintlig bebyggelse

Övervägande del av befintlig bebyggelse har ett högt kulturhistoriskt värde och/eller är särskilt viktig från stadsbildssynpunkt. Av stor betydelse för miljön är även den breda hårdgjorda kajen. Hus 02 rymmer en hög grad av autenticitet såväl exteriört som interiört. Timrade silobehållare med tillhörande teknisk utrustning gör dock byggnaden svåransvänd för annat ändamål än det ursprungliga, om interiören ska bevaras. En liknande situation uppvisar hus 03 som ännu rymmer korngrynskvarnens utrustning, dess silobehållare och den sk silobotten med gjutjärnskolonner där silobehållarna tappades.

Välbevarade interiörer återfinns även i de sammanhängande husen 08 och 09. Magasinets pelarstomme och bjälklag av trä står här intakt liksom inredningsdetaljer och ytskikt i bottenvåningens entré och bakre delar. Även påbyggnaden från 1940-talet bevarar uttryck (och viss maskinell utrustning) från dess byggnadstid.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen godkände programmet för Kvarnholmen, Hästhalmssundet och östra Gäddviken den 18 september 2006, § 153.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Historik och områdets nuvarande användning

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

Nackakusten utmed Saltsjöstranden och Svindersviken har tack vare läget intill 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 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 under ledning av arkitekten Eskil Sundahl utarbeta en utbyggnadsplan som några år senare skulle resultera i en helt ny typ av industriområde - såväl innehållsmässigt som planmässigt och arkitektoniskt. För Kooperativa Förbundet handlade det inte enbart om att bygga upp en modern och rationell industrianläggning utan även om att skapa en god livsmiljö för sina anställda.

KF startade med att bygga en bro över Hästholmssundet och några år senare – 1932 - tillkom även en övre brobana, vilken anslöt till det nya bostadsområdet som KF lät uppföra. Den övre brobanan revs dock 1985.

Detaljplanen omfattar enbart byggnaderna längs kajen, vilka utgör den äldsta bebyggelsen med bla det stora kvarnkomplexet. Byggnaderna står till stor del oanvända även om delar nyttjas för lager och skollokaler (Cybergymnasiet). I öster används marken till båtuppläggning.

Lokalklimat

Planområdet är skuggat större delen av dagen, både från de befintliga byggnaderna och från förkastningsbranten. Kajen är endast solbelyst under eftermiddagen. Kvarnholmen har ett s.k. dämpat sjölagesklimat med mindre dygns- och årstidsvariationer än normalt.

En vindstudie från SMHI konstaterar att Kvarnholmen har ett vindutsatt läge eftersom det ligger utmed vattnet. De relativt höga husen och de stora höjdskillnaderna ökar vindutsattheten. Det är vanligast med västvindar under hela året och det är dessa man bör skydda sig mot.

Mark- och terrängförhållanden

Planområdet består i princip av två nivåer. Det är dels kajnivån som till stora delar består av fyllnadsmassor och ligger på ca +2 möh, dels urbergsplatån – den övre och till stora delar avsprängda nivån, som inom planområdet ligger på max ca +25 möh. Mellan dessa nivåer finns delar av den naturliga förkastningsbranten kvar i den östligaste delen av planområdet. I övriga delar av förkastningsbranten inom planområdet har utsprängningar för bebyggelse och anläggningar gjorts. Inslagen av lösa jordlager – förutom fyllnadsmassor, är starkt begränsade eller nästan obefintliga inom planområdet.

Förorenad mark

Marken vid båtuppläggningsplatsen är sannolikt förorenad av färgrester, lösningsmedel mm. En markundersökning har genomförts av Scandiakonsult 2002-06 och av Ramböll 2008-03-28. Vid provtagningen konstaterades att marken till stor del är fylld med fyllnadsmassor. I de flesta proverna förekommer något förhöjda halter av cancerogena PAH. Halterna är dock låga och i nivå med bakgrundshalter för fyllnadsmaterial i stockholmsområdet. Ett flertal prover har förhöjda halter av tungmetallerna bly, kadmium, zink och koppar, främst bly. Eventuellt kan de förhöjda halterna förklaras med att platsen använts som båtuppläggningsplats, då bottenfärger kan innehålla dessa metaller. Undersökningen visar att det främst är den nordöstra delen av området som består av fyllnadsmassor påverkade av metaller. Inom detta område kommer det att krävas åtgärder av de ytligast liggande massorna för att kunna använda marken som parkmark. En åtgärdsplan för detta är under utarbetande under 2008.

Radon

Området är klassat som normalriskområde för radon.

Vegetation

Större delen av planområdet är bebyggt eller hårdgjort och saknar helt naturlig vegetation. Den enda naturliga vegetationen inom planområdet finns i övergångszonen mellan båtuppläggningsplatsen och bergsbranten i söder samt på detta berg. Vegetationen består i huvudsak av blandskog av hållmarkskaraktär.

Landskapsbild

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

Befintlig bebyggelse och kaj

Inom planområdet återfinns Kvarnen Tre Kronor med sina omgivande industribyggnader, ett från farleden välexponerat landmärke och identitetsskapande för kommunen. Industriområdet på Kvarnholmen är unikt bland svenska industrianläggningar och rymmer stora kulturhistoriska värden. Byggnaderna till den ursprungliga kvarnanläggningen Tre Kronor har ett högt kulturhistoriskt värde och/eller är särskilt viktiga från stadsbildssynpunkt. Av stor betydelse för miljön är också den breda hårdgjorda kajen, vilken är ett mycket karakteristiskt inslag i miljön på Kvarnholmen. Kajen består av en äldre del - samtida med huvudkvarnen, uppbyggd av fyllnadsmassor och satt med smågatsten. Under kvarnrådets expansion har kajen byggts på med en ca 10 m bred betongkaj på pålar. På kajplanen finns idag flera spår av verksamheten i form av betongfundament, räls, galler mm.

Bebyggelsen på kajen består främst av stora byggnadskroppar från tiden före KF:s etablering på Kvarnholmen. Den gamla kvarnen med tillhörande magasin (hus 03-09) är byggd, under tidig industrialism, i en för produktionsbyggnader gängse tegelbyggnadsteknik. Den första kvarnens utrustning ansågs vid uppförandet som tekniskt avancerad genom att den var helt mekaniserad.

Inom planområdet finns verksamheter i mindre omfattning, bl.a. Cybergymnasiet och några mindre företag. En stor del av lokalerna står outhyrda. Inga bostäder finns i området.



Foto från norr

Tillgänglighet

Planområdet avgränsas av höga staket som markerar att området inte är öppet för allmänheten.

Service

Planområdet innehåller idag lokaler för en enskild skola, Cybergymnasiet. I övrigt finns det ingen kommersiell eller offentlig service.

Vattenområden

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

Gator och trafik

Gatunät

Kvarnholmen nås idag från Henriksdals trafikplats via Kvarnholmsvägen. Därifrån har området två alternativa tillfartsvägar, dels via bron över Hästholmssundet, dels via Finnbergstunneln under Finnberget. Planområdet nås idag från kajen på Mjölnavägen, som ansluter till Kvarnholmens båda tillfartsvägar.

Planområdet är idag ett nedlagt industriområde och det finns inga egentliga gator utan körytor har anordnats på kajplanen. Eventuella gående och cyklister får samsas på körytorna med biltrafiken.

Trappförbindelser

Idag saknas en utvändigt kommunikation mellan Kvarnholmets övre och nedre nivå inom planområdet. Befintlig trappförbindelse öster om planområdet är avstängd. Förbindelser finns idag endast invändigt i husen.

Parkering, angöring

Det finns idag ingen ordnad parkering inom planområdet. Parkering sker utmed husväggen till Kvarnen Tre Kronor på ej markerade platser.

Kollektivtrafik

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

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom planområdet finns ett privatägt VA-nät, som är utbyggt på 40-talet samt till viss del på 70-talet. Ledningsnätet bedöms inte ha sådan kapacitet eller kvalitet att det kan användas vid en framtida utbyggnad.

Dagvatten

Marken inom kajområdet är hårdgjord och dagvatten avleds till Saltsjön.

Värme

Befintlig bebyggelse värmeförsörjs idag av en tillfällig panna placerad utanför planområdet.

El

Inom planområdet finns ett privatägt nät för befintlig bebyggelses elförsörjning.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt – övergripande

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

Detaljplanen utgör den första etappen av utbyggnaden på Kvarnholmen enligt godkänt planprogram. Detaljplanen följer planprogrammets intentioner och riktlinjer. Närmast kommande detaljplanetapper kommer att omfatta intilliggande områden.

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

Detaljplanen skapar möjlighet att återanvända den kulturhistoriskt värdefulla industribebyggelsen av riksintresse vid Kvarnholmens norra kaj för bostäder och nya verksamheter. Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse får ej rivas och ska bevaras, byggas om varsamt och inte förvanskas.

Ny bebyggelse fogas in i den befintliga planstrukturen och placeras inom det öst-västliga blocket. Inom det aktuella området innebär det ny bebyggelse längs kajens östra del på redan ianspråktagen mark. Den nya bebyggelsen ska på ett självklart sätt inordna sig i den befintliga ensemblen längs kajlinjen och samtidigt också tillåtas tillföra något nytt utan att dominera.

Kajen kommer att rustas upp och bl.a. fungera som angöringsväg till husen, men blir också ett viktigt offentligt rum på Kvarnholmen. Kajen ska utformas för ett fungerande samspel mellan köryta, gång- och cykelstråk, parkering, angöring och

vistelseyta. Kajens västra del ska vara konstruerad för att möjliggöra tillfällig ankring för fartyg vid särskilda tillfällen/evenemang. Befintlig yta för båtuppläggning öster om kajen omvandlas till anlagd park, som blir ett grönt komplement till kajens hårdgjorda offentliga rum. Kvarnholmens topografi erbjuder få öppna plana ytor för lek och gårdsmiljöerna i den befintliga strukturen blir relativt begränsade. Parkens huvudelement är därför en plan öppen lekäng, viktig för närlek och vistelse.

Nya anläggningar och byggnader samt tillägg till och förändringar av befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ska utformas enligt gestaltungsprogram. Verksamheter får inte vara störande för intilliggande bostäder.

Totalt innehåller detaljplanen ca 34 000 kvm ljus BTA varav ca 7000 kvm ljus BTA utgörs av tillkommande bebyggelse. Detaljplanen ger möjlighet till en flexibel användning av befintliga byggnader. Planen ger dock minst 3000 kvm ljus BTA verksamhetslokaler. Ett i dagsläget rimligt antagande skulle ge ca 240 lägenheter och ca 4500 kvm ljus BTA verksamhetslokaler.

Mark och vegetation

Vegetation

Marken i öster planläggs och nyanläggs som parkmark. Befintligt naturmarksbryn avgränsar parken.

Lokalklimat

Stora delar av planområdet, med sitt norrläge och slagskuggor från höga byggnader, kommer att vara dåligt solbelyst under stora delar av dagen. Lokalklimatet i planområdet kommer dock att förbättras något genom att vissa tillbyggnader rivs, vilket ger möjligheter till ökat solljusinsläpp.

Enligt SMHI:s vindstudie är det svårt att skydda sig mot de förhärskande västvindarna när det gäller kajen. Under soliga dagar med svag vind kommer det säkerligen att vara mycket populärt med promenader längs kajen och vistelse vid parken och lekängen. Däremot kommer man förmodligen att undvika kajstråket under kalla och blåsiga dagar.

Landskapsbild

Landskapsbilden för planområdet som helhet kommer i stort att bevaras då detaljplanen medför att större delen av den befintliga bebyggelsen bevaras och skyddas, samtidigt som den öppna kajen säkerställs.

Befintlig bebyggelse

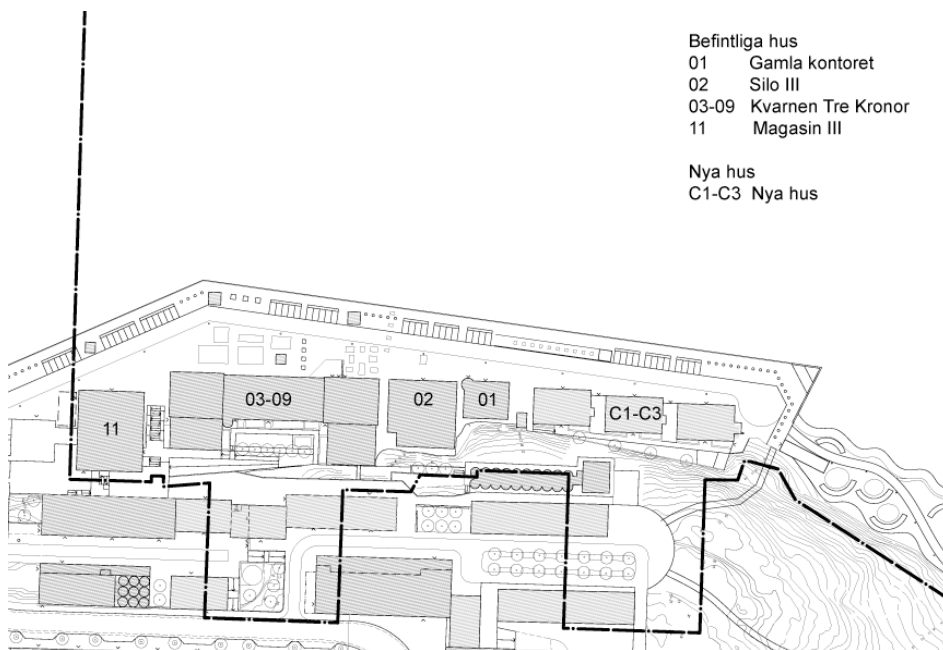
De kulturhistoriska värdena inom området skyddas genom införande av bestämmelse med bl a rivningsförbud och skydd mot förvanskning enligt PBL 3:12. Det till

detaljplanen hörande gestaltungsprogrammet redovisar principer för befintlig bebyggelses yttre gestaltning. Plankartans bestämmelser avseende utformning och utförande hänvisar till gestaltungsprogrammet.

Huvuddelen av befintlig bebyggelse på kajen har ett högt kulturhistoriskt värde av riksintresse och får inte rivas. Gamla kontoret (hus 01), Silo III (hus 02), Kvarnen Tre Kronor (Hus 03, 05, 06, 08 och 09) och Magasin III (hus 11) ska bevaras, byggas om varsamt och inte förvanskas. Ombyggnad och förändring ska ske med hänsyn till det kulturhistoriska värdet och det riksintresse miljön utgör.

Fasader som är exponerade mot farleden bedöms vara särskilt känsliga och där tillåts endast mindre förändringar. Möjligheten att varsamt förändra övriga fasader är något större och förändringar kan tillåtas i form av t ex balkonger. Tillägg till och förändringar av byggnaderna ska utformas enligt gestaltungsprogram.

Magasin III kan förses med indragen påbyggnad i en våning. Påbyggnaderna får användas till tekniska och gemensamma ändamål, men ej innehålla bostäder. Intentionen är att påbyggnaden ska ha ett publikt innehåll, t ex café eller samlingslokal. I övrigt förändras inte byggnadernas volymer.



Illustrationsplan, befintliga hus är markerade med siffra.

För att ge goda möjligheter att återanvända värdefull bebyggelse medger detaljplanen att Gamla kontoret, Silo III, Kvarnen Tre Kronor och Magasin III får användas till bostäder och centrumverksamheter. Bottenvåningen mot kajplanen får ej innehålla bostäder. Centrumverksamhet kan vara butiker, service, kontor, bibliotek, teater, kyrka,

föreningslokaler, restaurang, hotell, vårdlokaler, utbildningslokaler mm som bör ligga centralt. Med utbildningsverksamhet avses verksamhet som har ringa krav på friytor, som t ex gymnasie- eller eftergymnasial utbildning. Verksamheten får inte vara störande för intilliggande bostäder och parkeringsbehovet måste kunna tillgodoses. För att klara kombinationen av verksamheter införs restriktioner på bl.a. parkeringsbehovet, se nedan under parkering.

De ursprungliga våningsplanen av magasin I och II (hus 08-09), som ingår i komplexet Kvarnen Tre Kronor, ska ha en användning anpassad till byggnadens kulturvärden. Detta innebär att användningen är fri och kan vara t ex bostäder eller verksamheter, så länge det inte påverkar byggnadens kulturvärden negativt eller är störande för intilliggande bostäder.

I magasin I och II (hus 8 och 9) ska befintlig pelarstomme och primärbalkar av trä bevaras. Öppna och sammanhängande våningsplan ska eftersträvas. Pelarna med strävor skall fortfarande vara bärande men får kompletteras med modern samverkande betongstomme. Om nya bjälklag sätts in får pelarna anpassas till höjden för de nya bjälklagen sett i förhållande till befintliga fönsteröppningar. Den bärande mur, den fd fasadmuren till hus 08, som delar 08 och 09 ska också bevaras. Detaljplanen reglerar att bygglov krävs för interiöra förändringar av hus 8 och 9. Vid rivning av pelare eller balkar samt ändrad planlösning inom q1 skall sökande inhämta utlåtande från antikvarisk sakkunnig. Ändring av byggnader skall ske enligt gestaltungsprogram. Vid ändring av byggnader med bestämmelsen q skall sökande inhämta utlåtande från antikvarisk sakkunnig.

Mjölpackningen (hus 10), Värmecentralen (hus 07, med undantag för skorstenen) liksom Spannmålmottagningen (hus 32) har i den antikvariska förundersökningen inte klassats som byggnader med högt kulturhistoriskt värde eller av särskild vikt från stadsbildssynpunkt. Dessa byggnader får rivas. Även de påbyggnader i form av plåtinklädda kulvertar som finns på övriga hus får avlägsnas liksom tillfälliga tillbyggnader. Nya anslutningar från hus 02 och 03 till bergssidan får anläggas. Den befintliga förbindelsegång som finns mellan hus 11 och hus 12 ska utredas vidare inom ramen för detaljplanen för hus 12. Förbindelsegångar som ej bevaras kan omtolkas som konstnärlig gestaltning.

Det gårdsrum som bildas mellan Kvarnen Tre Kronor och berget får underbyggas med parkeringsgarage. Gårdsbjälklag ska vara planterbart. Höjdmässigt ryms fyra plan under gårdsbjälklaget.

Tillkommande bebyggelse

Nya bostadshus

Nya bostadshus i högst sju våningar får uppföras på redan ianspråktagen mark på kajens östra del. Den nya bebyggelsen ska inordnas i den befintliga ensemblen, men samtidigt också tillåtas tillföra något nytt utan att dominera kajområdet. Husen har

entré och angöring från kajen. Bottenvåningen mot kajplanen får inte innehålla bostäder, men kan rymma bostadskomplement och verksamheter som inte är störande för intilliggande bostäder.

Utrymmet mellan husen och bergssidan får underbyggas för att möjliggöra parkeringsgarage. Gårdsbjälklag ska vara planterbart och ansluta till bergssidan. Bostadshusen ska utformas enligt gestaltungsprogrammet.

Kajbyggnader

På kajen kan mindre byggnader och anläggningar uppföras som är förenliga med kajens funktion som offentlig plats. Avsikten är att ge förutsättningar för mer liv på den karga industrikajen. Byggnadernas volymer och placering ska påminna om de torn och anläggningar som funnits på kajen tidigare. Byggnaderna är därför små till ytan (max 5 x 6m), men får vara relativt höga (max 10 m). Byggnaderna ska utformas enligt de principer som redovisas i gestaltungsprogrammet. Byggnaderna kan användas som t ex café eller annex till konferenslokaler.

Enligt fördjupad riskanalys utförd av WSP 08-06-13, krävs en ca 15 m bred zon av oftergivligt material närmast bebyggelsen på grund av påseglingsrisk. Kajbyggnaderna ligger ca 5 m från kajkanten, men är å andra sidan små och lätta att utrymma. Risknivåerna för personer som vistas i kajbyggnaderna är högre än att de direkt kan anses acceptabla. Riskerna bedöms dock ej vara av sådan karaktär att bebyggande av kajtorn inte kan ske. Riskreducerande åtgärder ska genomföras.

Parkbyggnad

Vid parken får en mindre byggnad uppföras i en våning för park- eller föreningsverksamhet som stödjer och inte hindrar platsens funktion som park. Verksamheten kan angöras från kajen men får ej vara av sådan karaktär som kräver parkeringsplatser. Byggnaden ska utformas enligt gestaltungsprogrammet.

Kajen

Kajen är ett viktigt offentligt rum på Kvarnholmen och ska utformas för ett fungerande samspel mellan köryta, gång- och cykelstråk, parkering, angöring och vistelseyta. Utformning, materialval och disposition ska utföras enligt gestaltungsprogram. För att skapa ett offentligt rum skall hela kajplanen behandlas som en helhet. Den yttre betongkajen förlängs österut fram till där den hårdgjorda marken slutar. Kajen behöver av konstruktionsskäl breddas i förhållande till befintligt läge. Kajens västra delar ska

vara konstruerad för att möjliggöra tillfälliga anöringsplatser för fartyg. Syftet är att fartyg ska kunna angöra kajen vid särskilda tillfällen/evenemang. En mer frekvent angöring av fartyg bedöms inte vara lämplig med hänsyn till närliggande bostäder. Fartyg som kan störa närliggande bebyggelse med t ex buller eller emissioner får ej angöra kajen. Utformning av kajen redovisas i gestaltungsprogrammet.

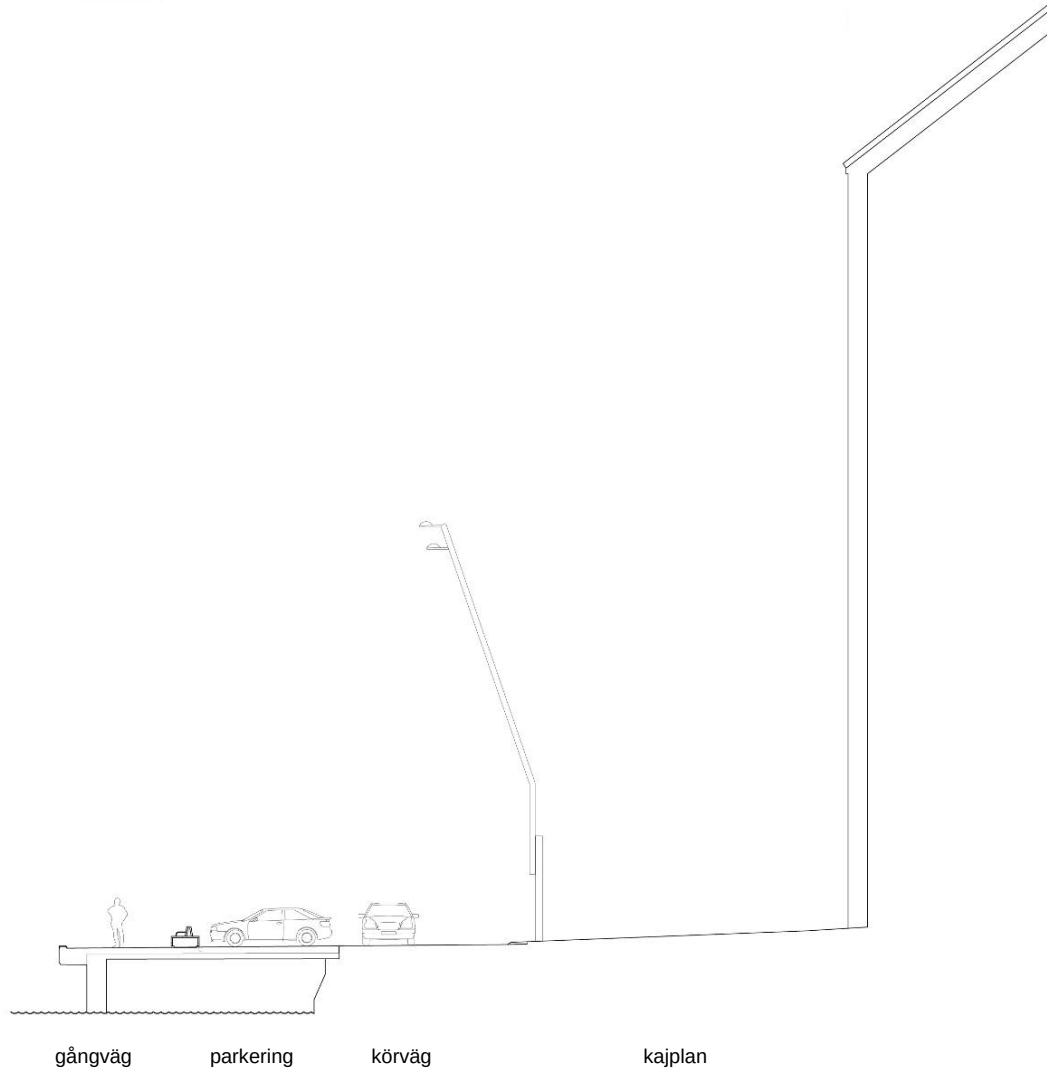


Bild: Sektion genom kajen

Service

Planen medger att samtliga befintliga byggnader kan innehålla service. Lämpliga lägen för servicelokaler är bebyggelsens bottenvåning, som exponerar sig mot kajstråket. Magasin III har det mest lämpade läget för service vid den öppna hamnplanen, nära det vertikala förbindelsestråket och eventuell framtida båttrafik. Lokaler för utbildningsverksamhet med ringa krav på friytor och vårdlokaler tillåts inom samtliga befintliga hus. Stadsdelens koncentration av service med livsmedelsbutik, skola mm planeras bli i centrala Kvarnområdet längs Tre Kronors väg, direkt söder om planområdet.

Friytor

Gårdar

På de planterbara bjälklagen mellan husens södra fasader och bergssidan anläggs gårdar. Gården bakom hus 06 nås även från hus 11. Gårdarna ska innehålla planteringar samt innehålla mindre lekplats. Husen ska ha sekundära entréer mot gården.

Parkmark

Befintlig båtuppläggning längs stranden öster om kajen avvecklas och omvandlas till park för Kvarnholmens framtida boende och besökare. Strandpromenaden runt Kvarnholmen passerar platsen och ansluter även till gångvägar upp för berget. Kvarnholmens topografi erbjuder få öppna plana ytor för lek och gårdsmiljöerna i den befintliga strukturen blir relativt begränsade. Parkens huvudelement är därför en plan öppen lekäng, viktig för närlek och utevistelse.

Vattenområden

Jämfört med befintliga förhållanden föreslås begränsade förändringar i vattenområdet. Förändringarna består av en mindre utökning av kajen samt justeringar av strandlinjen vid strandparken. För arbeten i vattnet har miljödom sökts.

Gator och trafik

Gatunät

Kajen utformas med stråk för bil-, cykel- och gångtrafik. Vändplan för fordonstrafik finns direkt utanför planområdets västra gräns samt vid kajens slut, öster om planerat nytt hus. Angöring till samtliga hus och garage inom planområdet sker från körväg på kajen.

Gång- och cykelstråk

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

Kajplanens nivå ska förbindas med Kvarnholmens mellan- och övre nivåer via flera gångförbindelser med trapp- eller rampsystem. Dessa nya kommunikationer är av stor vikt för områdets stråk, rörelsemönster och etablering av verksamheter. Inom planområdet ligger de nedre delarna för två av dessa trappförbindelser. En trappförbindelse kommer ner mellan Magasin III och Kvarnen Tre Kronor och en annan trappförbindelse kommer ner vid vändplanen på kajens östra del. De övre delarna planläggs i angränsande detaljplan.

Det centrala och mest viktiga trappstråket i kvarnområdet ligger direkt väster om planområdet och ska även ha en handikappanpassad vertikal förbindelse med t ex hiss. Detta stråk ingår i nästkommande detaljplan.

Parkering, angöring

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

Bostäder: 0,9 pl/lägenhet á 100 kvm BTA inklusive besöksplatser.

Kontor: 18 pl/1000 kvm BTA.

Små butiker 20 pl/1000 kvm BTA

Vårdlokaler 15 pl/1000 kvm BTA

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

Parkeringsgarage för befintlig bebyggelse ordnas i garage i fyra plan under gården och i Kvarnen Tre Kronors nedre plan. Här kan ca 170 parkeringsplatser inrymmas. Parkeringsgarage bör dock undvikas i de delar av kvarnen som har fönster mot kajen. Detaljplanen medger även möjlighet att anlägga parkering med plats för ca 180 parkeringsplatser i bergrum med anslutning till garaget i Kvarnen Tre Kronor. De nya bostadshusen har ca 30 parkeringsplatser i garage under gården och delar av husen samt ca 60 platser i bergrum bakom husen. Kajen rymmer ca 50 parkeringsplatser. Planen skapar totalt möjlighet för ca 490 parkeringsplatser.

En parkeringsberäkning har gjorts utifrån ett i dagsläget rimligt antagande om fördelning av bostäder och verksamheter. Det totala behovet blir då omkring 350 parkeringsplatser.

Kollektivtrafik

Kvarnholmen kollektivtrafikförsörjs med buss som trafikerar Tre Kronors väg. Närmaste hållplats från planområdet ligger på Tre Kronors väg där vertikalförbindelsen och trapporna från kajplanet planeras landa. Längsta avstånd mellan husentré och busshållplats är omkring 350 m.

I planprogrammet för Kvarnholmen planeras en hållplats för kollektiv båttrafik längs kajen. Hållplatsen är tänkt att förläggas väster om planområdet vid planerad vändplan på kajen och ingår i nästkommande detaljplan.

Handikapptillgänglighet

Nivåskillnaderna för de allmänna ytorna inom planområdet (kajen och parken) är små och en god tillgänglighet ska uppnås enligt Nackas handikappolicy. Nivåskillnaderna mellan kaj och gård på kvartermark är dock så stora att handikapptillgängligheten måste lösas genom hissar inom byggnaderna. Både den yttre miljön och bebyggelsens inre ska uppfylla tillgänglighetskraven enligt Boverkets byggregler, BBR. Tillgängligheten till Kvarnholmens övre nivå med

allmän handikappanpassad vertikal förbindelse, t ex hiss, kommer att ligga direkt väster om planområdet. Detta ingår i nästkommande detaljplan (etapp 2).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Allmänna ledningar förläggs huvudsakligen inom allmän platsmark på kajen. Plats för pumpstation och andra tekniska utrymmen reserveras i bottenvåningen på det västra av de tre nya husen längs kajen. Utrymmet angörs från gränden mot hus 01.

Dagvatten

Större delen av planområdet består av hårdgjorda ytor och berg i dagen varför möjligheten till infiltration är begränsade. Dagvatten som rinner längs bergskammen ner mot kajen och dagvatten från kajområdet samlas upp i ledning och leds ut till Saltsjön i flera punkter. Saltsjön liksom Svindersviken bedöms som mindre känsliga för tillförsel av dagvatten. Föroreningshalterna i dagvatten från parkeringsplatserna längs kajen på Kvarnholmens norra sida är att betrakta som låga/måttliga och geografiskt utspridda. Angöring till dessa parkeringsplatser antas vara relativt låg. Detta dagvatten kan släppas till Saltsjön utan rening.

U-områden är utlagda i gränderna för att omhänderta dagvatten mm från de övre delarna av Kvarnholmen.

Värme

Planområdet avses värmeförsörjas genom fjärrvärme.

El

Plats för nya elnätstationer har reserverats i planen, dels på kajplanen framför hus 06 och dels i gränden mellan hus 01 och de nya husen.

Avfall

Soprum för samtliga avfallsfraktioner ska finnas i bebyggelsens bottenvåningar. Vid hämtning angör sopbil husen från körvägen på kajen. Vändmöjlighet finns vid kajens östra ände.

Upphävande av strandskydd

Planenheten bedömer att för att kunna genomföra detaljplanen är det nödvändigt att upphäva strandskyddet för kvartersmark och kajområdet. Motivet till att upphäva strandskyddsförordnandet är att de förutvarande verksamheterna redan har begränsat friluftslivet och tagit de aktuella mark- och vattenytorna i anspråk. Större delen av den bebyggelse som omfattas är befintlig och den tillkommande bebyggelsen uppförs på redan ianspråktagen mark. Detaljplanen säkerställer allmänhetens tillträde till kustlinjen genom att kajen planläggs som allmän plats och strandområdet i öster blir parkmark.

Hälsa och säkerhet

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

Fördjupad riskanalys för påsegling.

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

I riskanalysen konstateras att risknivåerna för personer som vistas i kajbyggnaderna är högre än att de direkt kan anses acceptabla. Riskerna bedöms dock ej vara av sådan karaktär att bebyggande av kajtorn inte kan ske. Riskreducerande åtgärder ska genomföras.

Miljöredovisning

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

En positiv konsekvens av detaljplaneförslaget är att de gamla och delvis slitna industribyggnaderna tas om hand och rustas upp. Tillägg som takvåning, större fönsteröppningar och balkonger på de gamla industribyggnaderna innebär dock påverkan på kulturmiljön. Landskapsbilden bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Det som kan uppmärksammas på längre avstånd är framförallt förändringen av "ljusbilden", som blir följderna av förslaget under den mörka tiden av dygnet. Befintlig naturmark bevaras då större delen av exploateringen sker inom mark som redan är ianspråktagen.

Strandskyddet föreslås att upphävas, men allmänhetens tillgänglighet till strandområdet kommer dock att säkerställas i planförslaget genom att kajen kommer att ingå som en länk i en ny strandpromenad utmed Henriksdals-Kvarnholmens stränder och kommer därmed att utgöra en mycket stor rekreationsresurs i ett större perspektiv. Den nya "strandparken" i öster kommer att fungera för såväl besökare som boende. Möjligheterna till bostadsanknuten lek/rekreation blir begränsade.

Inom 15 meter från kaj ska det hållas bebyggelsefritt för byggnader med verksamhet där personer stadigvarande kan vistas. Kajen ska dimensioneras för att ta upp krafter som utgår från det normalt största förekommande fartyg som trafikerar aktuell farled. Risk för fall från kaj resp. brant terräng föreligger.

Utformning av bebyggelse på kajplanet ska ta hänsyn till stigande havsnivåer. Kajområdet kommer att vara blåsig och till stora delar dåligt solbelyst.

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Kommunen ska vara huvudman för kommunala allmänna anläggningar.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

Exploateringsavtal

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

Ekonomi

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

Tidsplan

Utställning	september-oktober 2008
Kommunfullmäktiges antagande	december 2008

MEDVERKANDE

Planarbetet har skett i en arbetsgrupp med kommunala tjänstemän där företrädare för exploatören och dennes konsulter har deltagit.

Medverkande tjänstemän

Magnus Bäckström	Planarkitekt/projektledare
Per Andersson	Exploateringsingenjör
Elisabeth Rosell	Landskapsarkitekt
Gisela Tibblin	Kommunantikvarie
Birgitta Held Paulie	Miljöbevakare
Mahmood Mohammadi	Trafikingenjör
Therese Martinsson	Planarkitekt

Per Johnsson
Ulrika Jameson
Marina Arnshav

VA-ingenjör
Exploateringsingenjör (Sweco)
Bygglovhandläggare

Medverkande konsulter, Nyréns Arkitektkontor AB

Johan Nyrén
Jens Almström
Sofia Westerlund
Henrik Storm
Bengt Isling
Mårten Setterblad
Urban Nilsson

Arkitekt
Arkitekt
Planarkitekt
Planarkitekt
Landskapsarkitekt
Landskapsarkitekt
Byggnadsantikvarie

Medverkande, Kvarnholmen Utvecklings AB

Jan H Jansson
Martin Asp
Ulf Herder
Jan Eriksson
Hans Eriksson

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Magnus Bäckström
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige 2009-03-02 § 29 /

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Kvarnholmen, ettapp 1 – Norra Kajområdet, Nacka kommun

Upprättad på Exploateringsenheten i augusti, justerad i november 2008.



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 skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

DETALJPLANEN

Detaljplanens syfte är att skapa möjlighet att återanvända den kulturhistoriskt värdefulla industribebyggelsen av riksintresse vid Kvarnholmens norra kaj för bostäder och nya verksamheter. Genom planläggningen säkerställs också allmänhetens tillgänglighet och nyttjande av kajområdet och stranden. I det strandnära naturområdet öster om kajen anläggs en park för Kvarnholmens framtida boende och besökare.

Totalt innehåller detaljplanen ca 34 000 kvm ljus BTA varav ca 7000 kvm ljus BTA utgörs av tillkommande bebyggelse. Detaljplanen ger möjlighet till en flexibel användning av befintliga byggnader. Ett i dagsläget rimligt antagande skulle ge ca 240 lägenheter och ca 4000 kvm BTA verksamhetslokaler.

Planförslaget förutsätter kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Allmänna anläggningar färdigställs i samband med inflyttning.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 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.

Tekniska nämnden är huvudman för det allmänna va-nätet och Nacka Energi för det allmänna el-nätet.

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

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 bygganmälan

Ansökan om bygglov inlämnas av exploatören till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Till samma nämnd lämnas även bygganmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Exploatören samråder i bygglovfrågor med bygglovenheten, Nacka kommun.

Nybyggnadskarta beställs av exploatören hos lantmäterienheten, Nacka kommun.

El/energi

Nacka Energi svarar för utbyggnad av elförsörjning.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen berör del av fastigheterna Sicklaön 38:1 och 38:2, som ägs av Kvarnholmen Utveckling AB, genom de helägda dotterbolagen Holmenkvarnen 5 AB och Holmenkvarnen 7 AB, (exploatören).

Fastighetsplan bedöms inte bli nödvändig.

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

Gränsdragning mellan allmänna och enskilda ledningar bestäms i exploateringsavtal. Kommunen ska ha ledningsrätt för allmänna VA-ledningar belägna inom fastigheten.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafikanläggningar

Vägar som skall betjäna planområdet är de befintliga vägarna Kvarnholmsvägen, Brovägen och Mjölnavägen.

Parkarbeten

En strandpark av naturmarkskaraktär anläggs längs den östra udden. Gång- och cykelstråk utförs genom parken som en del av det allmänna gång- och cykelstråket.

Gång- och cykelvägar

Ett allmänt gång- och cykelstråk ska säkerställas utmed hela kuststräckan. Det fria området mellan hus och kajkant bör om möjligt vara minst 10 m. Gång- och cykelvägar handikappanpassas.

Kajen

Kajen utformas för ett fungerande samspel mellan köryta, gång- och cykelstråk, parkering, angöring och vistelseyta. Utformning, materialval och disposition utförs enligt gestaltungsprogram. Säkerhet med avseende på risk för fall beaktas.

Kajkonstruktionen omfattas av tre delar: den befintliga kajen, en ny förlängning österut samt sträckan av stensättning; glacil, längs den blivande strandparken. Den befintliga kajen är i så dåligt skick att en ny uppförs i samband med den nya förlängningen. Av konstruktionsskäl breddas kajen i förhållande till befintligt läge.

Enligt ”Fördjupad riskanalys för påsegling”, daterad 2008-06-13, krävs en ca 15 m bred zon av oeftergivligt material närmast bebyggelsen på grund av påseglingsrisk. Kajen dimensioneras för tillfällig angöring av större fartyg.

Parkering

Detaljplanen ger förutsättningar till viss besöks- och handikapparkering på kajen. I övrigt anordnas parkering på kvartersmark. Möjlighet medges att anlägga parkering i bergrum.

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. En ny pumpstation anläggs väster om planområdet och dimensioneras för kommande planer som planeras ansluta till pumpstationen. Tid för genomförandet regleras i exploateringsavtal. En tillfällig pumpstation uppförs i bottenvåningen på det västra av de tre nya husen längs kajen. Den tillfälliga pumpstationen sköts av exploatören och kommer inte att tas över av kommunen som en del av de allmänna anläggningarna.

Dagvatten

Planområdets dagvatten kommer mestadels ledas via ledningar ut till recipienten Saltsjön beroende på den höga andelen hårdgjorda ytor. Där det finns möjlighet att infiltrera provas detta. Garage förutsätts torrsopas. P-platser på hårdgjord yta förses med oljeavskiljning.

De allmänna dagvattenledningarna dimensioneras för kommande planområden som planeras anslutas till dagvatten-nätet. Dagvatten inom park – natur infiltreras om möjligt.

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 exploatören och Fortum.

Avfallshantering

Exploatören upplåter mark till förpackningsinsamlingar i planområdets närhet.

Övrigt

Ett fristående program; ”funktionsbeskrivning”, skapas för hur utbyggnaden av den genomgripande försörjningen och infrastrukturen för hela området på Kvarnholmen utförs. Det blir ett levande dokument som kommer att användas även till de efterföljande detaljplanerna på Kvarnholmen.

Även gestaltningsprogrammet styr utformningen av anläggningarna.

När de kommunala anläggningarna är utförda och godkända övertar kommunen dessa och svarar sedan som huvudman för drift och underhåll.

EKONOMISKA FRÅGOR

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

Eventuella provisoriska åtgärder bekostas av exploatören.

Exploatörens VA-anläggningsavgift ska täcka hela kommunens kostnad för utbyggnad av ny VA-anläggning.

Kostnader för vatten i gamla avtal ska utredas och blir föremål för nya avtal mellan kommunen och exploatören.

Fastighetsbildningsåtgärder och kommunens administrativa kostnader för genomförandet bekostas av exploatören.

Exploateringsenheten

Pia Ström Sjöberg
Exploateringschef

Per Andersson
Exploateringsingenjör

Antagen av kommunfullmäktige
2009-03-02 § 29

Viveca Bremmer
Planassistent

M I L J Ö REDOVISNING

Detaljplan för del av Kvarnholmen, etapp 1 – Norra Kajområdet, Nacka kommun

Upprättad på Planenheten i augusti, justerad i november 2008.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING

BAKGRUND

KONSEKVENSER PÅ MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

Kulturmiljö och landskapsbild

Strandskydd

Natur

Dagvatten och grundvatten

Klimatpåverkan och lokalklimat

Markföroreningar

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

Buller

Luft

Rekreation

Trygg och säker

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

SAMMANFATTNING

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **detaljplaneförslag**.

En positiv konsekvens av detaljplaneförslaget är att de gamla och delvis slitna industribyggnaderna tas om hand och rustas upp. Särskilda planbestämmelser skyddar kulturhistoriskt värdefulla interiörer i ursprungliga delar av kvarnkomplexet (hus 08 och 09). Tillägg som takvåning på Magasin III (hus 11), större fönsteröppningar och balkonger på de gamla industribyggnaderna innebär viss påverkan på kulturmiljön. Landskapsbilden bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Det som kan uppmärksammas på längre avstånd är framförallt förändringen av "ljusbilden" som under den mörka tiden av dygnet blir följden av förslaget.

Strandskyddet föreslås att upphävas, men allmänhetens tillgänglighet till strandområdet kommer dock att säkerställas i planförslaget.

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

Dagvattnets påverkan på recipienten bedöms som försumbar. Om utbyggnad av berggrum kommer att påverka grundvattennivåerna i området ska erforderliga tillstånd sökas.

Utformning av bebyggelse på kajplanet ska ta hänsyn till stigande havsnivåer. Kajområdet kommer att vara blåst och till stora delar dåligt solbelyst.

En eventuell sanering av marken kommer att ske i samarbete med kommunens miljömyndighet.

Fönster och uteluftdon föreslås ha en ljudisolering lägst $R_w = 38$ dB. Att kraven uppfylls kontrolleras i samband med bygglovet.

Inom 15 meter från kaj rekommenderas att det hålls bebyggelsefritt för byggnader med verksamhet där personer stadigvarande kan vistas. Kajen ska dimensioneras för att ta upp krafter som utgår från det normalt största förekommande fartyg som trafikerar aktuell farled. Risk för fall från kaj resp. brant terräng föreligger. Garage och gränder kan utgöra otrygga miljöer och åtgärder för att motverka detta studeras vidare under detaljprojektering.

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

Kajen kommer att ingå som en länk i en ny strandpromenad utmed Henriksdals-Kvarnholmens stränder och kommer därmed att utgöra en mycket stor rekreationsresurs i ett större perspektiv. Den nya "strandparken" i öster kommer att fungera för såväl besökare som boende. Möjligheterna till bostadsanknuten lek/rekreation blir begränsade.

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

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

BAKGRUND

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 §.

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

Enligt beslut som Nacka kommunfullmäktige fattat 1990 ska miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) tas fram vid planläggning. MKBn ska belysa planens konsekvenser på miljön. För att undvika otydligheter om dokumentens formella status, är det olämpligt att använda begreppet miljökonsekvensbeskrivning i de fall bedömningen har gjorts att detaljplanen inte har en betydande miljöpåverkan. För att följa fullmäktiges beslut och belysa planläggningens konsekvenser på miljön så kommer denna redovisning i framtiden kallas miljöredovisning.

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **detaljplaneförslag** samt att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag. I denna miljöredovisning lyfts relevanta konsekvenser fram.

Arbetet med miljöredovisningen har pågått parallellt med framtagandet av detaljplanen.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt skall prövas mot uppställda miljömål, miljökvalitetsnormer 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”.

Miljöredovisningen har tagits fram av Elisabeth Rosell, Gisela Tibblin, Birgitta Held-Paulie och Per Johnsson, Nacka kommun.

KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

KULTURMILJÖ OCH LANDSKAPSBILD

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.
- 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 skall i första hand byggas i tidigare industriområden.

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 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.

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.*

Detaljplaneförslaget medför att Kvarnholmens sjöfront med sin idag i stort sett intakta och kärva industrimiljö omvandlas till en modern stadsdel med inslag av nya bostadshus. Särskilda planbestämmelser skyddar kulturhistoriskt värdefulla interiörer i ursprungliga delar av kvarnkomplexet (hus 08 och 09). Interiörer i hus 02 är intressanta, men ett meningsfullt bevarande skulle medföra att byggnaden ej går att använda till annat än magasin. Tillägg i form av takvåning på Magasin III (hus 11), större fönsteröppningar och balkonger på de gamla industribyggnaderna innebär påverkan på kulturmiljön. Planförslaget är samtidigt positivt i så motto att de gamla och delvis slitna industribyggnaderna tas om hand och rustas upp. Andra förändringar som blir följden av planförslaget är de tre nya byggnaderna öster om kvarnbebyggelsen. I syfte att underordnas befintlig bebyggelse och därmed minska påverkan på kulturmiljön har, enligt gestaltungsprogrammet, den nya bebyggelsen fått en sammanhållen och stram karaktär.

Landskapsbilden bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Förslaget följer planprogrammet och sett från t.ex. farleden eller Djurgården, kommer inte Kvarnholmens silhuett att påverkas. Den tillkommande bebyggelsen sticker inte upp över holmens bergkant. Det som kan uppmärksammas på längre avstånd, är främst den förändring av "ljusbilden", som kommer att uppstå under den mörka tiden av dygnet. Under senare år när verksamheten på Kvarnholmen varit ytterst begränsad, har området varit mycket mörkt jämfört med den aktiva industriperioden. Nu kommer området att åter lysas upp. De planerade påbyggnaden på Magasin III (hus 11) kan dock synas på längre avstånd, framförallt när det är mörkt. Tillägg på kaj och i strandpark är småskaliga och helt underordnade den storskaliga bebyggelsen

Slutsatser: En positiv konsekvens av detaljplaneförslaget är att de gamla och delvis slitna industribyggnaderna tas om hand och rustas upp. Särskilda planbestämmelser skyddar kulturhistoriskt värdefulla interiörer i ursprungliga delar av kvarnkomplexet (hus 08 och 09). Tillägg som takvåning på Magasin III (hus 11), större fönsteröppningar och balkonger på de gamla industribyggnaderna innebär viss påverkan på kulturmiljön. Landskapsbilden bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Det som kan uppmärksammas på längre avstånd är framförallt den förändring av "ljusbilden", som under den mörka tiden av dygnet blir följden av förslaget.

STRANDSKYDD

Planförslaget

Före planläggning omfattas hela Kvarnholmen av strandskydd 100 meter från strandlinjen. Större delen av planområdet utgörs av befintlig bebyggelse, kajer samt utfyllda strandområden. Tre nya byggnader planeras på kajområdet i öster. Planens genomförande uppfyller strandskyddsbestämmelsernas syfte vad avser allmänhetens tillgänglighet till strandlinjen. Detta sker genom att kajområdets tillgänglighet kommer att säkerställas som allmän platsmark, samt att området i öster planläggs som parkmark, ett område som i dagsläget används för båtuppläggning vintertid.

Slutsatser: Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark och kajområdet. Allmänhetens tillgänglighet till strandområdet kommer dock att säkerställas i planförslaget.

NATUR

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- God livsmiljö och en långsiktigt hållbar utveckling.
- Nackas karaktär av grön kommun bibehålls.

Planförslaget

Inom de delar av planområdet som är eller kommer att bli bebyggda, finns det i stort sett ingen naturlig vegetation. I öster, söder om den planerade strandparken förekommer naturlig vegetation på och direkt nedanför bergkanten. Denna vegetation kommer i stort sett att sparas med undantag av marginella rójningar i kanten av den nuvarande båtupplägningsplatsen. Detta för att möjliggöra ev. marksanering samt anläggande av ny strandpark.

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

Slutsatser: Inga för kommunen kända lokaler för hotade växt- eller djurarter påverkas av planförslaget. Befintlig naturmark bevaras.

DAGVATTEN OCH GRUNDVATTEN

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

- Tillförsel av vattenburet 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.

Planförslaget

Större delen av planområdet utgörs av hårdgjorda ytor varför lokalt möjligheterna till omhändertagande av dagvatten kommer att vara begränsade. Dagvatten från parkeringsytor med en samlad parkering för mer än 20 p-platser ska renas före utsläpp till recipienten. Dagvattnets påverkan på recipienten bedöms som försumbar.

Ett program för dagvattenhantering för hela Kvarnholmen ska tas fram till planens utställning. Programmet ska bl.a. belysa även hur dagvatten från bakomliggande högre liggande områden kommer att omhändertas.

Detaljplanen medger att bergrum för parkering får anläggas med anslutning till Kvarnen Tre Kronor. Detta för att undvika att Kvarnens nedre våningsplan mot kajen måste tas i anspråk som parkeringsgarage. Bergrummet får byggas med en lägsta schaktnivå +1,3 m och högsta schaktnivå +10,0 m över nollplanet. Infart till bergrummet sker från kajen genom kvarnbyggnaden och under den underbyggda gården.

Detaljplanen medger även att bergrum för parkering får anläggas med anslutning till de tre nya husen vid östra delen av kajen. Bergrummet får byggas med en lägsta schaktnivå +1,3 m och högsta schaktnivå +10,0 m över nollplanet. Infart till bergrummet sker från kajen via bostadshusens bottenvåning och under den underbyggda gården. Bergrummens anläggande får inte påverka ovanliggande bebyggelse.

Eventuell påverkan av grundvattennivåerna kan inte uteslutas. Frågan kommer att utredas vidare och eventuella tillstånd kommer att sökas.

Slutsatser: Dagvattnets påverkan på recipienten bedöms som försumbar.
--

KLIMATPÅVERKAN

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

- God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling

Planförslaget

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 (tex översvämning) som kan drabba människors liv och hälsa, miljö och egendom.

Enligt SMHI visar de klimatsimuleringar som hitintills genomförts entydigt på ett mildare och blötare klimat i Sverige i framtiden. Vattenstånden i haven väntas stiga med 0,1-1,9 meter till år 2100 jämfört med 1990. (Översvämningsrisker i

fysisk planering, länsstyrelsen augusti 2006). En sådan ökning påverkar även Östersjöns vattenstånd. Bostäderna på kajplanet samt ledningsdragningar mm ska utformas med hänsyn till ett ökat vattenstånd.

Enligt SMHIs vindstudie kommer:

- Kajområdet kommer att vara blåsig. 3 – 11 % av tiden ligger dock under gränsen tolerabelt enligt komfortkriterier för ett område avsett för promenader. Däremot är området nästan på gränsen för obehagligt för kortvarigt stillasittande.
- Innergårdarna kommer att vara tolerabla för kortvarigt stillasittande men obehagliga för långvarigt stillasittande. Vindhastigheten kommer att variera inom innergården så det kommer säkert att gå att hitta en lugn plats här.
- Strandparken har ett relativt lugnt läge i lä bakom höjder och hus i väster. Vindhastigheten varierar inom parken, blåsigast närmast vattnet och mest lä i västra delarna av parken.
- Vindhastigheten på östra kajen är mycket varierande beroende på var på östra kajen man befinner sig. Blåsigast är det där vinden tvingas in mellan husen i söder och i norr.
- Under en blåsig dag med västlig vind kommer det att upplevas som blåsig utmed hela kajen. Vinden tar i extra över vattnet då det inte är något som hindrar dess framfart förrän vid Kvarnholmen. Allra blåsigast är det vid husknuten på magasin 11. Detta hus tar emot första stöten och vinden tvingas runt huset varför vinden ökar.

Lämpliga åtgärder för att dämpa vindarna i utsatta lägen kommer att utredas vidare.

Enligt genomförd solstudie kommer stora delar av planområdet med sitt norrläge och slagskuggor från höga byggnader, att vara dåligt solbelyst under stora delar av dagen – även sommartid. Därav kommer att den yttre delen av kajen och då främst den östra – utvidgade delen, samt strandparken att få stor betydelse som rekreations- och utevistelseresurser. Detta har säkerställts genom att kaj och park föreslås som allmän plats i planförslaget

Slutsatser: Utformning av bebyggelse på kajplanet ska ta hänsyn till stigande havsnivåer.

Kajområdet kommer att vara blåsig. 3 – 11 % av tiden ligger dock klimatkomforten under gränsen för tolerabelt enligt komfortkriterier för ett område avsett för promenader. Under denna tid är området nästan på gränsen för obehagligt för kortvarigt stillasittande. Kajområdet kommer även att till stora delar vara dåligt solbelyst.

MARKFÖRORENINGAR

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Planförslaget

Marken vid båtuppplägningsplatsen är sannolikt förorenad av bl.a. färgrester och olja. En markundersökning ska genomföras och redovisas före utställning av detaljplanen. En eventuell sanering av marken kommer att ske i samarbete med kommunens miljömyndighet.

Panncentralen som ligger i hus 06 kommer att rivas och erforderliga saneringsåtgärder ska utföras i samråd med kommunens miljömyndighet.

Slutsatser: En eventuell sanering av marken kommer att ske i samarbete med kommunens miljömyndighet.

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

BULLER

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Riktvärden för buller från vägtrafik
*Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas
vid nybyggd 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.

Planförslaget

Planområdet utsätts för buller från förbipasserande båttrafik, huvudsakligen från färjetrafik och kryssningsfartyg. En översiktlig studie avseende fartygsbuller har utförts av Ingemanssons Technology AB för Finnboda pirar. Denna bebyggelse ligger på ungefär samma avstånd från farleden som föreslagen bebyggelse varför utredningen även går att tillämpa för detta planförslag. Den dygnsekvivalenta bullernivån på grund av fartygstrafik är ca 45 dB(A). Fönster respektive uteluftdon föreslås ha en ljudisolering med lägst $R_w = 38$ dB. Om detta genomförs fås inomhus lägre bullernivåer än vad som anges i Socialstyrelsens allmänna råd för lågfrekvent buller.

Slutsatser: Fönster och uteluftdon föreslås ha en ljudisolering lägst $R_w = 38$ dB. Att kraven uppfylls kontrolleras i samband med bygglovet.

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.

Fakta luft

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på:

- förbränningsrelaterade föroreningar,
- slitage från vägbana och bromsar,
- utsläppens omfattning i tid och rum,
- utspädningsförhållanden.
- områdets topografi.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Miljökvalitetsnormerna (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)**.

Planförslaget

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun kommer samtliga nu gällande miljökvalitetsnormer 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 av partiklar mindre än 10 µm får inte vara högre än 50 µg/ m³ (dygnsvärde). Halten beräknas vara 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

överskrider 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

Politiska mål – Översiktsplanen 2002

- Möjlighet till lek, motion och rörligt friluftsliv ska bevakas i planeringen för att öka välbefinnandet och stimulera till fysisk aktivitet. Anläggningarna ska vara lättillgängliga för alla åldergrupper.

Planförslaget

Förutsättningen att stora tunga industribyggnader omvandlas till bostads- och centrumfunktioner i ett område av riksintresse för bl.a. kulturmiljövården, innebär att framförallt närrekreationsmöjligheterna blir begränsade. Med tanke på industrihistorien är det inte acceptabelt att förlägga större lek- eller rekreationsanläggningar på kajen – som dessutom är ogynnsam ur klimatsynpunkt. Kajen är dock planerad på ett sådant sätt att den kommer att utgöra en mycket stor rekreationsresurs i ett större perspektiv, då den kommer att utgöra en länk i den nya strandpromenaden runt Henriksdal – Kvarnholmen. Kajen tillförs ytterligare nya kvaliteter med t.ex. utsiktspunkt i öster, bänkar, belysning m.m. (se gestaltungsprogrammet).

I planförslaget har därför så mycket yta som finns tillgänglig, planerats för bostädernas utemiljö söder om byggnaderna. Ytorna är mycket begränsade och har därför noga studerats för att få ut största "utemiljönytta". Detta finns redovisat i gestaltungsprogrammet.

En resurs inom planområdet är den nya "strandparken", som kommer att fungera för såväl besökare som boende. Här kommer bl.a. finnas lekmöjligheter som kan utnyttjas av de nya bostäderna i området.

Naturkontakt kommer att vara möjlig för de boende genom att Kvarnholmens östra udde kommer att utgöras av naturmark. En bollplan planeras i en av de kommande utbyggnadsetapperna i kvarnområdet - detta enligt planprogrammet.

Slutsatser: Kajen kommer som en länk i den nya strandpromenaden runt Henriksdal – Kvarnholmen att utgöra en mycket stor rekreationsresurs i ett större perspektiv. Den nya ”strandparken” i öster kommer att fungera för såväl besökare som boende. Förutsättningen att stora tunga industribyggnader omvandlas till bostads- och centrumfunktioner innebär att framförallt möjligheterna till bostadsanknuten lek/rekreation blir begränsade.

TRYGG OCH SÄKER

Politiska mål – Översiktsplanen 2002

- Trygg och säker kommun
- 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.

Planförslaget

Påseglingsrisk

På kajplanet planeras tre nya bostadshus samt i parken medges en föreningslokal/samlingslokal. För att bedöma risken för påsegling av fartyg som passera farleden norr om planområdet har en fördjupad riskanalys utförts. Syftet med riskanalysen är att utvärdera de risker som större fartyg genererar mot byggnaders konstruktion inom planområdet. Analysen avser påseglingsrisker i samband med olika typer av olyckor som kan leda till att konstruktionen på byggnaden raseras och därmed kan skada personer som befinner sig i byggnaden eller i dess närhet. Den tidigare övergripande riskanalysen utgör underlag för denna analys.

Utanför Kvarnområdet går Sandhamnsleden med fartygstrafik in och ut från Stadsgården. Sandhamnsledens huvudfarled för större fartyg in till Stadsgården går norr om grundet ungefär mitt mellan Kvarnholmen och Djurgården. Då trafiken är hög går det även större fartyg söder om grundet.

Vid passage söder om grundet krävs att fartygen gör en dubbelkrökt rörelse strax utanför Kvarnområdet. Drygt 4500 större fartyg passerar norr om Kvarnholmen.

Av riskbedömningen framgår följande:

Kvarnområdet är ett exploateringsområde, delvis bestående av befintlig bebyggelse som ligger cirka 12-20 meter från kajkanten (bortsett från betongkajen på pelare). Den åtgärd som bedöms vara mest effektiv gällande riskreduktion i förhållande till dess kostnad är att bestämma ett avstånd från kajkanten som bebyggelse ej bör uppföras inom. Denna åtgärd kommer att reducera frekvensen

för fartygskollisioner med skadliga konsekvenser. Till exempel bör det inte uppföras någon bebyggelse närmare kajkanten än den idag befintliga, dvs. att ny bebyggelse bör ej uppföras inom 15 meter från fast kaj som dimensioneras för de krafter som utgår från ett normalt största förekommande fartyg som trafikerar farleden.

Med bebyggelsefritt fram till 15 meter från kajkant blir konsekvenserna, med avseende på skador på bebyggelse, noll för samtliga fartyg-kaj-kollisioner med en kollisionsvinkel mindre än 35°. Personer som befinner sig utomhus vid kollision antas kunna sätta sig i säkerhet och därmed bedöms ingen person omkomma om fartyget kolliderar med kajen med en infallsvinkel mindre än 35°. Mot bakgrund av de konservativa beräkningar av risken som gjorts görs bedömningen att man med hjälp av den riskreducerande åtgärden uppnår en acceptabel risknivå.

Resultatet av analysen är att det inom 15 meter från kaj ska hållas bebyggelsefritt för byggnader med verksamhet där personer stadigvarande kan vistas. Kajen dimensioneras för krafter som utgår från det normalt största förekommande fartyg som trafikerar aktuell farled.

Området mellan byggnaderna och kajkanten kan istället användas för anläggningar där människor har god uppsikt och kan förväntas upptäcka ett fartyg i god tid för att kunna sätta sig i säkerhet, till exempel parkeringsplatser och promenadstråk etc.

Enligt fördjupad riskanalys utförd av WSP 08-06-13, krävs en ca 15 m bred zon av oeftergivligt material närmast bebyggelsen på grund av påseglingsrisk. Kajbyggnaderna ligger ca 5 m från kajkanten, men är å andra sidan små och lätta att utrymma. Risknivåerna för personer som vistas i kajbyggnaderna är högre än att de direkt kan anses acceptabla. Riskerna bedöms dock ej vara av sådan karaktär att bebyggande av kajtorn inte kan ske. Riskreducerande åtgärder ska genomföras. Exempel på riskreducerande åtgärder är glasade fasader och larm.

Säkerhet

Ang. övriga säkerhetsfrågor kan påtalas att då terrängen är mycket brant, bör farliga terrängavsnitt stängslas, för att minska riskerna för fallolyckor.

Kajen bör förses med livräddningsutrustning samt utrustas/utformas på ett sådant sätt att det finns möjligheter att ta sig upp ur vattnet efter ett ev. fall i Saltsjön.

Trygghet

Vid fortsatt detaljprojektering skall skalskyddet och den avgränsning som görs mellan parkeringsdel och bostadsdel särskilt beaktas. Det är viktigt att försäkra sig om att endast behöriga personer kan passera. Att avgränsa ytan i parkeringsdelen så att man som boende endast har tillträde till en begränsad sektion av garaget är också brottsförebyggande. Placeringen av ev. tvättstugor är väsentlig ur trygghetssynpunkt. Det är viktigt att dessa ligger ljust med god insyn, gärna med fönster mot gränd eller gård.

Slutsatser: Inom 15 meter från kaj rekommenderas att det ska hållas bebyggelsefritt för byggnader med verksamhet där personer stadigvarande kan vistas. Några mindre byggrätter medges dock inom detta område vilket innebär att risknivåerna för personer som vistas i kajbyggnaderna är högre än att de direkt kan anses acceptabla. Riskerna bedöms dock ej vara av sådan karaktär att bebyggande av kajtorn inte kan ske. Riskreducerande åtgärder ska genomföras. Kajen ska dimensioneras för att ta upp krafter som utgår från det normalt största förekommande fartyg som trafikerar aktuell farled. Risk för fall från kaj resp. brant terräng föreligger. Garage och gränder kan utgöra otrygga miljöer åtgärder studeras vidare.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Fakta - hushållning med naturresurser

Enligt miljöbalkens hushållningsprincip skall 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.

Planförslaget

Planområdet är i dagsläget redan ianspråktaget till större delen. I områdets nordöstra del planeras tre nya flerbostadshus som delvis ligger på naturmark. Bebyggelsen kommer att försörjas med fjärrvärme. Energiförsörjningsfrågorna utreds vidare i projekteringsskedet. Husen skall byggas och isoleras så att god energihushållning uppnås. Det individuella sparandet uppmuntras av ekonomiska incitament. Möjligheterna till individuell avläsning kommer att byggas in i husen.

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

BILAGOR:

Fördjupad riskanalys för påsegling Kvarnholmen, Nacka: WSP 2007-11-19
Finnboda Pirar, Finnboda hamn, Nacka kommun: ÅF_Ingemansson AB 2006-11-10

Vindstudie för planerad bebyggelse vid Kvarnholmen. SMHI Rapport nr 2007-91.

Solstudie, Nyréns Arkitektkontor 2008-01-22

NACKA KOMMUN
Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Magnus Bäckström
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige
2009-03-02 § 29

Viveca Bremmer
Planassistent

ANTAGANDEHANDLING



GESTALTNINGSPROGRAM DETALJPLAN FÖR DEL AV KVARNHOLMEN, ETAPP 1 - NORRA KAJOMRÅDET, NACKA KOMMUN

AUGUSTI 2008, JUSTERAD | NOVEMBER 2008
KFKS 2007/892 214
PROJEKTNR: 9151

INNEHÅLL

BAKGRUND	5
PLATSENS HISTORIA	7
KULTURHISTORISKT VÄRDE	11
Dokumentvärde	12
Upplevelsevärde	14
STADSBILDSANALYS	15
ÖVERGRIPANDE PLAN- OCH GESTALTNINGSIDÉ	19

BYGGNADSUTFORMNING	23
Befintliga hus	
Hus 01	24
Hus 02	28
Hus 03-09	32
Hus 11	40
Nya hus	
Hus C1-C3	44
KAJEN	47
Yttre kajen	50
Kvarnplan	56
PARK	61
Kvarnparken	62
BELYSNING	67
KONST	71

BAKGRUND

Syftet

Detta gestaltningsprogram tillhör detaljplanen för Kvarnholmen etapp1 – Kajområdet, Kvarnholmen, Nacka kommun. Programmet förtydligar detaljplanens intentioner och utgör underlag för kommande projekterings- och granskningsinsatser. Plankartan hänvisar i bestämmelser avseende utformning och utförande till gestaltningsprogrammet.

Gestaltningsprogrammet har upprättats av Nyréns Arkitektkontor i samarbete med planenheten, Nacka kommun och Kvarnholmen Utvecklings AB. Programmet redovisar gemensam, mellan parterna överenskommen ambitionsnivå för projektets fortsatta bearbetning och genomförande.

Processen

I början av 1990-talet lades produktionen av livsmedel ner på Kvarnholmen och sedan dess har olika utvecklingsmöjligheter diskuterats och utretts. KF Fastigheter AB genomförde som underlag för en planläggning parallella 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. Programförslaget var föremål för samråd och remiss under tiden 18 juni - 15 september 2003. Det bearbetade programmet godkändes av kommunfullmäktige 18 september 2006.

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



Kvarnområdet idag från norr.

PLATSENS HISTORIA

Historia

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

Nackakusten utmed Saltsjöstranden och Svindersviken har tack vare läget intill 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. Bygget hade föregåtts av omfattande sprängningsarbeten där 14 000 kubikmeter av den höga förkastningsbranten förvandlades till sprängmassor som sedan användes till att utöka strandlinjen. På berget, söder om kvarnen, lät bolaget uppföra två byggnader för sina anställda. De flesta anställda bodde dock på annat håll vilket innebar problem då ön saknade landförbindelse. Till ön fick man ta sig antingen med egen båt eller med den ångslup som även trafikerade andra industriområden utmed kusten.

Med Kooperativa Förbundets förvärv av Kvarnholmen 1922 inleddes en omfattande modernisering och utbyggnad av hela verksamheten, vilket skulle fortsätta ända till 1992 då driften lades ner. KF:s nystartade arkitektkontor fick 1924 i uppdrag att under ledning av arkitekten Eskil Sundahl utarbeta en utbyggnadsplan som några år senare skulle resultera i en helt ny typ av industriområde - såväl innehållsmässigt som planmässigt och arkitektoniskt. För Kooperativa Förbundet handlade det inte enbart om att bygga upp en modern och rationell industrianläggning utan även om att skapa en god livsmiljö för sina anställda. Det blev KF-arkitekten Olof Thunström som 1928 kom att rita bostadsområdet på Kvarnholmen - ett bostadsområde som helt skulle genomsyras av den begynnande funktionalismens arkitektoniska och bostadssociala idéer.

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



Kajen och Kvarnen Tre Kronor omkring 1904-1912.

Platsen

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

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

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

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

Detta gestaltungsprogram tillhör Detaljplan för del av Kvarnholmen, Etapp 1 - Norra Kajområdet, som omfattar bebyggelsen på kajnivån, kajen och parken öster om kajen.



Karta över Kvarnholmen idag med planområdet markerat.

KULTURHISTORISKT VÄRDE

DOKUMENTVÄRDE
UPPLEVELSEVÄRDE

KULTURHISTORISKT VÄRDE

Inför programarbetet lät KF Fastigheter ta fram en antikvarisk förundersökning för kvarnområdet och bostäderna genom Nyrens arkitektkontor. Förundersökningen bygger på en modifierad modell för kulturhistorisk värdering som Riksantikvarieämbetet har utarbetat. Nedan sammanfattas den samlade värderingen av Kvarnholmen i den antikvariska förundersökningen.

DOKUMENTVÄRDE

Byggnadshistoriskt värde

Den industriella driftens natur är förknippad med förändringar av olika slag. Ny maskinell teknik kräver justeringar eller mer genomgripande ändringar av industribyggnader. Kvarnindustrin Qvarnaktiebolaget Tre Kronors första anläggning uppfördes 1897 och den kom därefter successivt att utvidgas och 1912 uppfördes en silo (02) och så sent som 1924 ett magasin (11) vilka gavs ett formspråk som nära anknöt till den första kvarnbyggnaden. KF köpte kvarnen 1922 och 1923-24 startade moderniseringen genom att delar av kvarnutrustningen byttes ut. 1924 fick det samma år startade KF:s arkitektkontor under Eskil Sundahls ledning i uppdrag att utarbeta en utbyggnadsplan. Från 1920-talets mitt till 1970-talet blev verksamheten bredare och förutom kvarnar fanns här även annan livsmedelsindustri. Under denna period påbyggdes den ursprungliga kvarnanläggningen och hus 08 och 09 sammanlänkades genom den funktionalistiskt formade byggnaden för mjölpackning (hus 10).

Arkitekturhistoriskt värde

Den gamla kvarnen är byggd i en under tidig industrialism, för produktionsbyggnader, gängse tegelbyggnadsteknik. Den maskinella utrustningen var modern i sin samtid.

På Kvarnholmen tog KF på 1920- och 30-talen på ett skickligt sätt fasta på en befintlig struktur och byggde vidare på den utan att tilläggen, trots att de är många, inte tagit över varken ur stadsbyggnads- eller gestaltningssynpunkt. I kajområdet är det ännu de hundraåriga kvarnarna och magasinerna av tegel som råder. Det överskuggande arkitekturhistoriska värdet på Kvarnholmen ligger i helheten: att byggnadsvolymer från olika tider balanseras mot varandra, mot terrängen och vattenrummet och gör det till en industri- och stadsmiljö med unika kvaliteter.

Samhället Kvarnholmen är således en miljö med stark sammanhållen karaktär samtidigt som det är en sammansatt miljö. Sammansatt av olika funktioner från olika tider.

Samhälls- och socialhistoriskt värde

Kvarnen Tre Kronor representerar en patriarkal industriell struktur från 1890-talet. Denna fysiska ram tog KF över och utvecklade den i enlighet med de kooperativa idéerna. Förutom industribebyggelsen finns bostadsbyggnader från den första etableringen bevarade här.

Teknikhistoriskt värde

Den första kvarnens utrustning ansågs vid uppförandet som tekniskt avancerad genom att den var helt mekaniserad. Den har i delar bevarats till våra dagar. Korngrynskvarnen (03 1905) och silo 3 (02 1912) uppvisar båda välbevarade interiörer med maskinell utrustning. Två byggnader (02, 03) rymmer ännu höga timrade silobehållare och silobottnar. Dessa är delar av byggnadens stomme genom att de fungerar förstärkande då bjälklag saknas på många meters höjd.

Flera av byggnaderna var förbundna med förbindelselänkar eller spänger för material eller persontransport, varav några ännu finns kvar. En av dessa förbinder hus 11 (magasin 3) med hus 12.

Autenticitet, äkthet

Trots de byggnadshistoriska tillägg som gjorts bevarar den fysiska helheten mycket av de gamla relationerna sinsemellan. Bebyggelsemiljöns grundstruktur dvs resultatet av den bebyggelsehistoriska process denna beskriver är till våra dagar väl bevarad. Ändringar har företagits utan att rubba den starka helheten. Generellt sett har byggnadernas exteriörer bevarats. Olika former av tillägg och justeringar har gjorts men ingen byggnad har i grunden förvanskats. Invändigt har däremot flera byggnader byggts om. Den största skillnaden är i allmänhet att den maskinella utrustningen avlägsnats. I två fall finns den maskinella utrustningen kvar i stor utsträckning – Silo 3 (02) och Korngrynskvarnen (03). I magasin 3 (hus 08 och 09) finns fortfarande pelarstomme och bjälklag av trä kvar.

Representativitet/sällsynthet

Ur regionalt perspektiv intar livsmedelsindustrin på Kvarnholmen en särställning. Ett viktigt skäl är att det av denna, i Stockholmsregionen tidigare så välrepresenterade, näringsgren inte återstår många anläggningar som är i drift eller som återbrukats. Dessutom är Kvarnholmen tillsammans med Värtagasverket de enda ännu välbevarade industriområdena i centrala Stockholms närhet.



Kvarnholmen sett från Djurgården 1945.

UPPLELSEVÄRDE

Arkitektoniskt värde

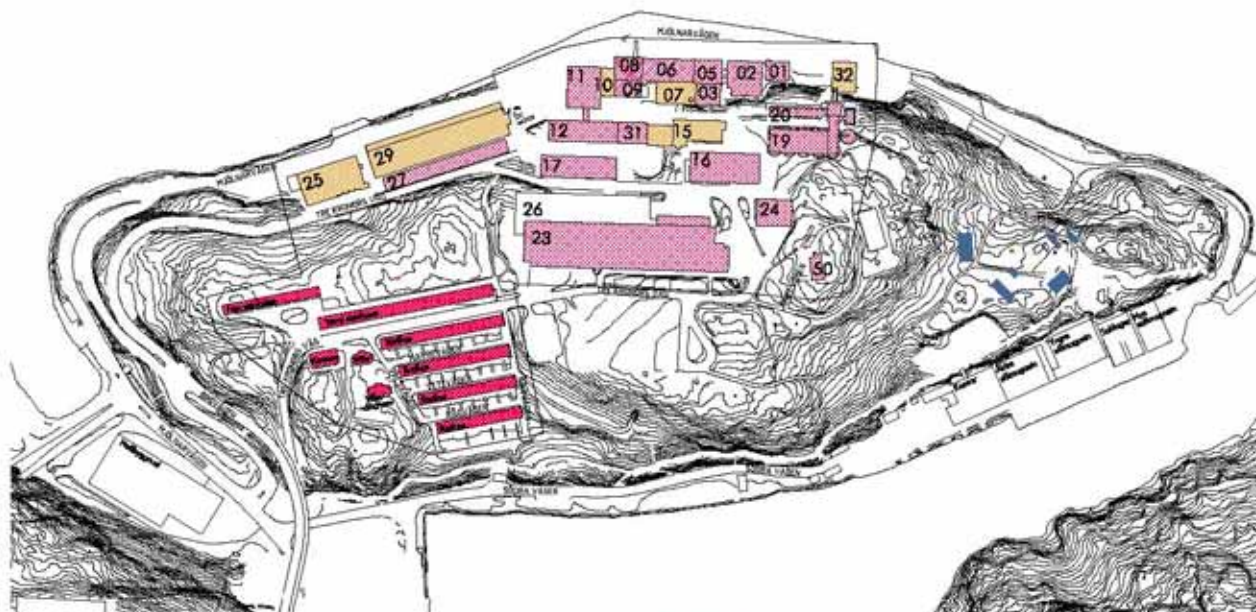
På en situationsplan kan organisationen förefalla strikt där utbyggnaden följer givna linjer med utgångspunkt från den gamla kvamens riktning och läge på kajen. Den dramatiska topografin och individualistiskt formade enskildheter ger området dess särart. Qvarmaktiebolaget Tre Kronors monumentala tegelarkitektur (1897-1912) är goda exempel på industriarkitektur i tegel där kubiska byggnadskroppar med skulpturala takvolymter skickligt och osentimentalt grupperats i anslutning till förkastningsbranten. Murverken har en skärpa i sin artikulering och stort hantverkskunnande är nedlagt i murningsarbetet.

Miljöskapande värde

Kvarnholmens höga höjd som en del av förkastningen, dess skärgårdskaraktär med trädbevuxna klippor samt dess ojämförliga läge vid Stockholms inlopp ger mycket goda grundförutsättningar. Trots att holmen bebyggt med industri och bostäder har kvaliteterna tagits väl tillvara och bebyggelsen har karaktären av landmärke i staden och fungerade som en symbol för verksamheten då anläggningen var i drift. Kontrasten mellan den kärva industrimiljön, skärgårdslandskapet och de vida utblickarna över vattenytorna representerar starkt miljöskapande värden.

Pedagogiskt värde, tydlighet

På Kvarnholmen kan vi ännu i landskap och bebyggelse läsa industri- och samhällshistoria från såväl den tidiga industrialismens som dess modernistiska vidareutveckling. Den industriella processen är möjlig att följa - lossning från fartyg/lastbil uppföring för förvaring i silo, torkning, rensning, siktnings, malning, vägning, tappning på säck, lastning av fartyg/lastbil alternativt för vidarebefordran inom området som råvara.



 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.

STADSBILDSANALYS

Stadsbilsanalys

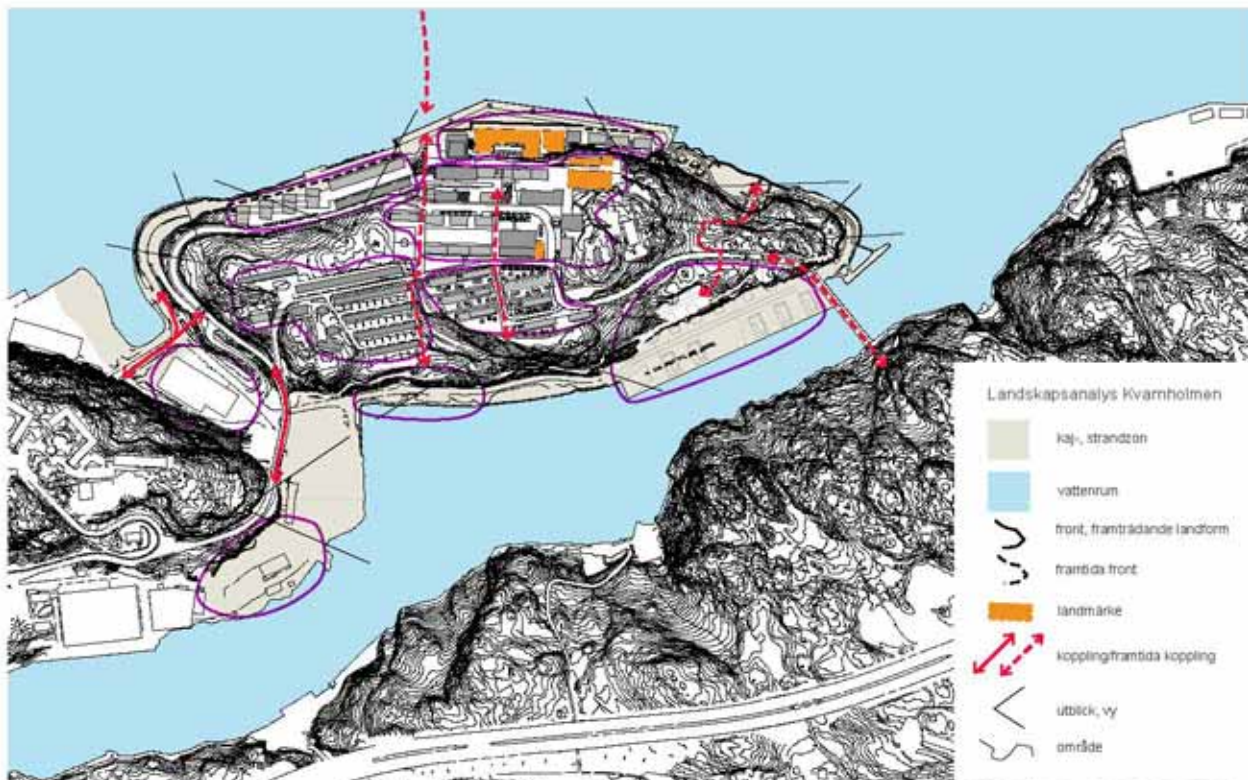
Kvarnholmen är starkt präglad av det dramatiska naturlandskapet med sin förkastningsbrant. Berget, vattnet och den karaktärsfulla skärgårdsvegetationen är tillsammans med holmens kraftfulla industribebyggelse de grundläggande stadsbildselementen. Dessa bildar tillsammans en variationsrik och särpräglad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

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

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

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

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



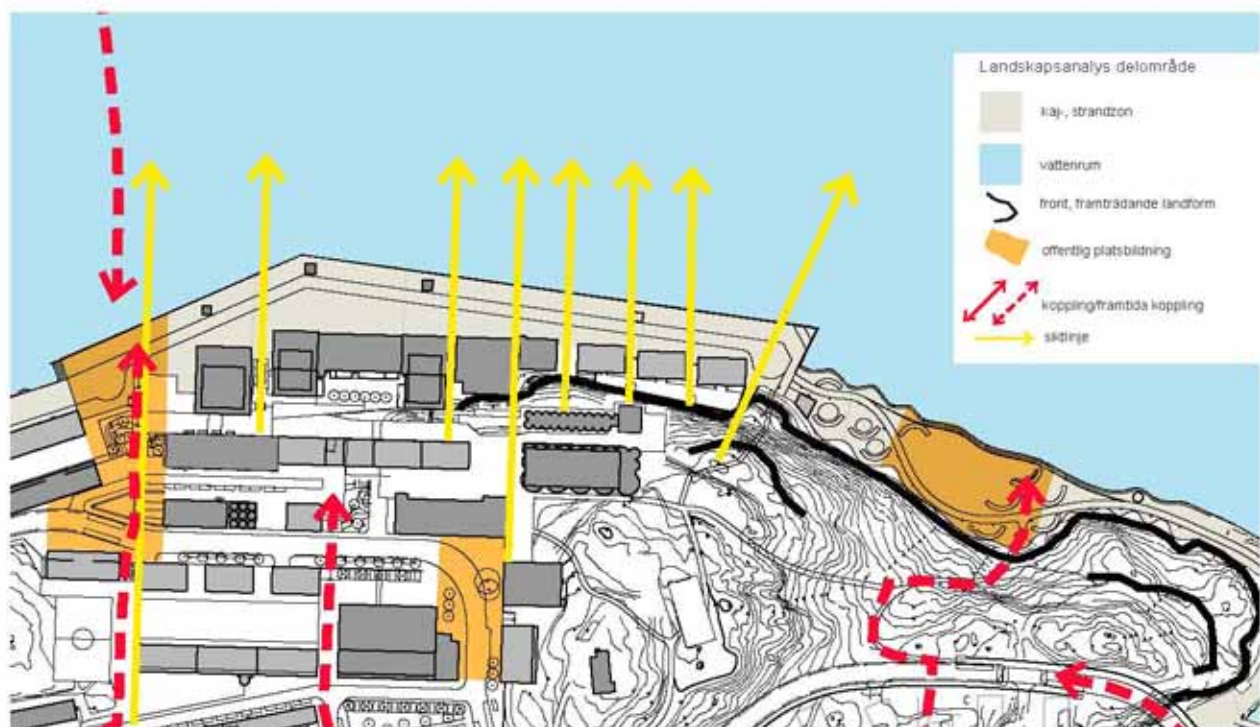
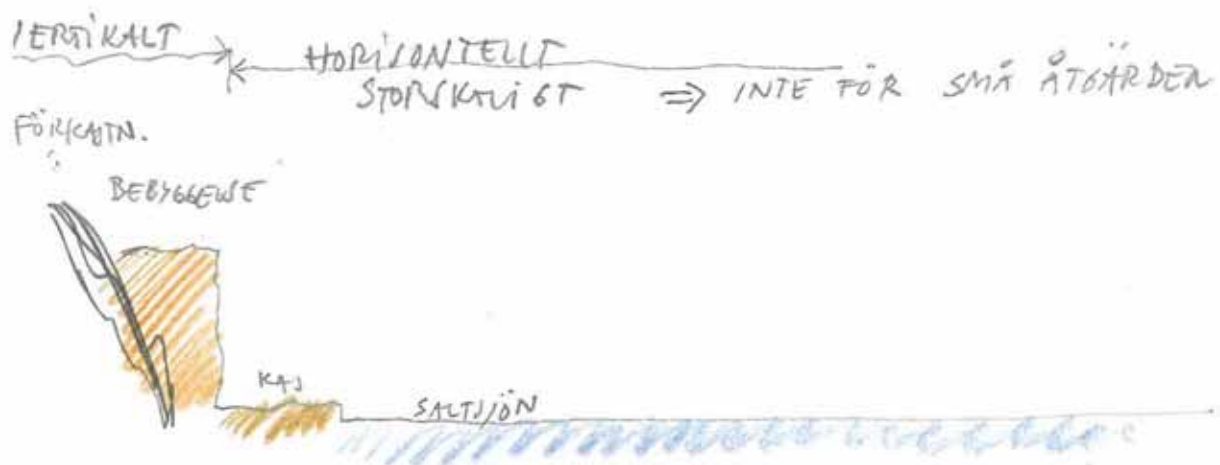
(Delar utanför planområdet är under bearbetning)

Stadsbilsanalys inom planområdet

Inom planområdet blir öns framträdande landform tydlig i den markerade bergssidan. Kvarnen Tre Kronor med sina omgivande industribyggnader är ett av Nackas identitetsskapande landmärken, välkänd från farleden.

Planområdet har en storskalighet både vertikalt och horisontellt genom förkastningsbranten, den storskaliga bebyggelsen, den öppna kajplanen och det stora vattenrummet.

Från kajen och parken är naturligtvis utsikten över vattnet och båtlivet storslaget och påtagligt, men utsikten finns även från bakomliggande stråk genom tvärglipor och gränder mellan husen. Kajbebyggelsen kommer även i fortsättningen vara skild nivåmässigt från Kvamområdet i övrigt men starkare sammanlänkat genom ett flertal kommunikationsstråk med trappor och ramper.



(Delar utanför planområdet är under bearbetning)

ÖVERGRIPANDE PLAN- OCH GESTALTNINGSIDÉ

Övergripande plan- och gestaltningsidé

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

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

Större delen av befintlig bebyggelse kommer att restaureras och ges ett nytt innehåll. Ombyggnad och förändring ska ske med hänsyn till det kulturhistoriska värdet och det riksintresse miljön utgör. På fasader som är ursprungliga och exponerade mot farleden får i princip inga nya tillägg göras förutom att blindfönster tas upp. Längs övriga fasader är möjligheten att varsamt förändra något större.

Ny bebyggelse fogas in i den befintliga planstrukturen och placeras inom det öst-västliga blocken. Inom det aktuella området innebär det ny bebyggelse längs kajens östra del. Den nya bebyggelsen ska på ett självklart sätt inordna sig i den befintliga ensemblen längs kajlinjen. Inte underordna sig, men inte heller dominera och överordna sig gruppen.



Kajen kommer att bli ett av de viktigaste offentliga rummen på Kvarnholmen och ska gestaltas utifrån sin relation till den storskaliga kajbebyggelsen, den bakomliggande bergssidan och vattenrummet. Kajen ska fylla flera funktioner och utformas för ett fungerande samspel mellan köryta, gång- och cykelstråk, parkering, angöring och vistelseyta. Hela kajplanen ska betraktas som en helhet och de åtgärder som väljs ska inte vara för småskaliga.

Kajplanens nivå ska förbindas med Kvarnholmsrådets mellan- och övre nivåer via flera trapp- eller rampsystem. Dessa nya kommunikationer är av yttersta vikt för områdets stråk, rörelsemönster och attraktivitet för etableringar av verksamheter. Inom planområdet ligger de nedre delarna för två av dessa trappförbindelser. Det centrala och viktigaste trappsystemet har även en handikappanpassad vertikal förbindelse med t ex hiss och kommer att landa på kajen direkt väster om planområdet.

Den nya anlagda parken, längs stranden öster om kajen blir ett grönt komplement till det hårdgjorda offentliga rum som kajen utgör. Parkens huvudelement är en plan öppen lekäng, viktig för närlek och vistelse eftersom gårdsmiljöerna i den befintliga strukturen blir relativt begränsade. Kvarnholms topografi erbjuder få öppna plana ytor för lek, varför parken med sin placering vid gångstråket längs strandkanten även kan bli en målpunkt för alla boende på Kvarnholmen.

När nu Kvarnholms utveckling går in i en ny fas är det viktigt, att liksom KF på 20-talet, ta fasta på och utveckla en befintlig struktur vidare. Det övergripande gestaltningsmässiga värdet kommer även fortsättningsvis ligga i helheten: byggnadsvolymer och förändringar från olika tider balanseras mot varandra, mot terrängen och vattenrummet vilket gör Kvarnholmen till en unik stadsmiljö att leva och vistas i.



BYGGNADSUTFORMNING

HUS 01	GAMLA KONTORET
HUS 02	SILO III
HUS 03-09	KVARNEN TRE KRONOR M.FL.
HUS 11	MAGASIN III
HUS C1-C3	

HUS 01 - GAMLA KONTORET



Förutsättning

Hus 01 är en av de byggnader av vikt som är tänkt att behålla en gestalt nära sitt ursprungsförande. Exteriört är byggnaden nära nog i ursprungligt skick.

Byggnaden representerar främst ett samhällshistoriskt värde genom sin tydliga roll som kontor och högståndsboende i kvarnanläggningen Tre Kronor.

Det gamla kontorets inre miljö har trots förändringar kvar en del av sitt ursprungliga uttryck i detaljer såsom golv, fönster, trappor, handledare och trappräcken.

De exteriöra förändringar som föreslås blir förhållandevis blygsamma och förläggs huvudsakligen till de fasader som inte syns från farleden. Ursprungligt fasad- och takuttryck tas som utgångspunkt för förändringarna.

Planbestämmelse

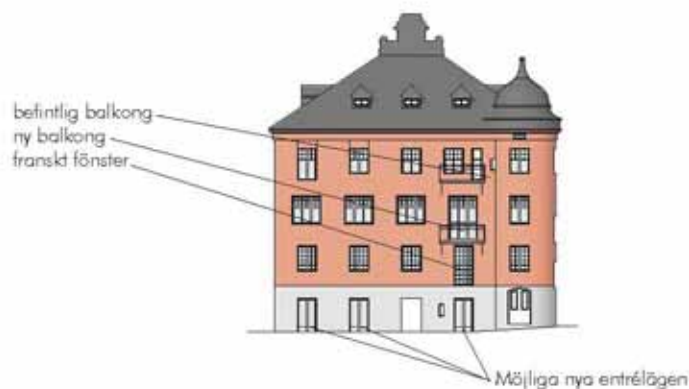
Detaljplanen medger användning för bostäder och centrumverksamhet. Bottenvåningen mot kaj får ej inredas till bostad. Detaljplanen anger att hela området är en kulturhistoriskt värdefull miljö och åtgärder som kan förvanska denna miljö får inte vidtagas. Byggnaden får inte rivas. Ändring ska ske enligt gestaltungsprogram.



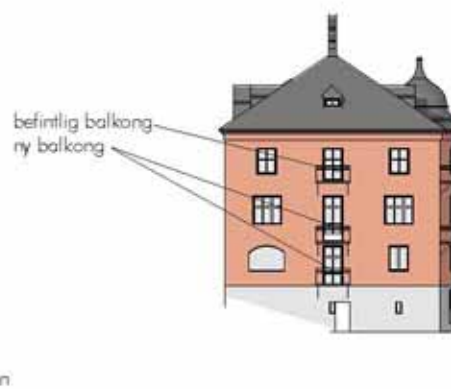
Hus 01 sett från kajen.



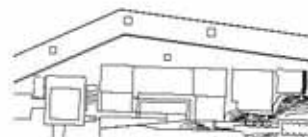
Hus 01 sett från nordost.



Fasad mot norr



Fasad mot öster



Utformning

Entréer

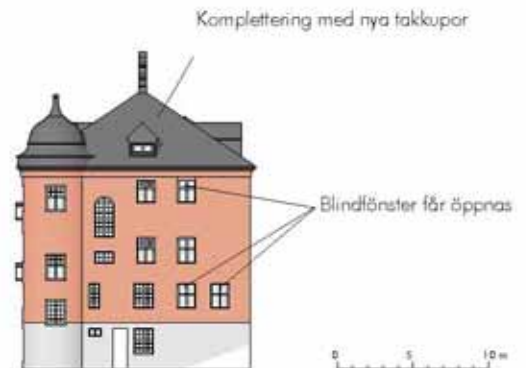
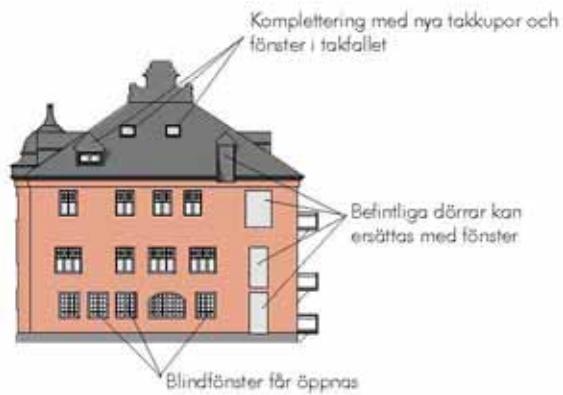
Nya entrédörrar får tas upp i sockelvåningen, men sockelvåningen ska behålla sin tunga karaktär. I fasad mot vattnet får entréer endast placeras i lägen för befintliga fönsteröppningar. I övriga fasaders sockelvåning får nya öppningar göras på varsamt sätt, företrädesvis i fönsteraxlarna.

Fasader

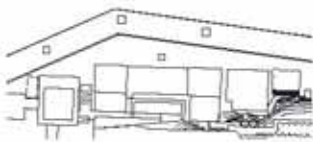
Den norra fasaden ska bevaras, men får kompletteras med öppningar i sockelvåning samt balkong och franskt fönster enligt fasadillustration. I övriga fasader får blindfönster tas upp och förses med fönster med lika utseende som de ursprungliga fönstren.

Material/färgsättning

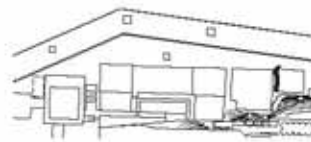
Ursprungliga material och färgsättning ska användas. Reparationer ska ske med material och metod i enlighet med, eller anpassat till, ursprungligt utförande.



Fasad mot söder
Princip



Fasad mot väster



Balkonger

Befintlig balkong på fasad mot norr och öster ska bevaras med ursprungligt utseende. Balkonger av smide får tillkomma enligt fasadillustration på norra och östra fasaden. Balkonger får inte glasas in.

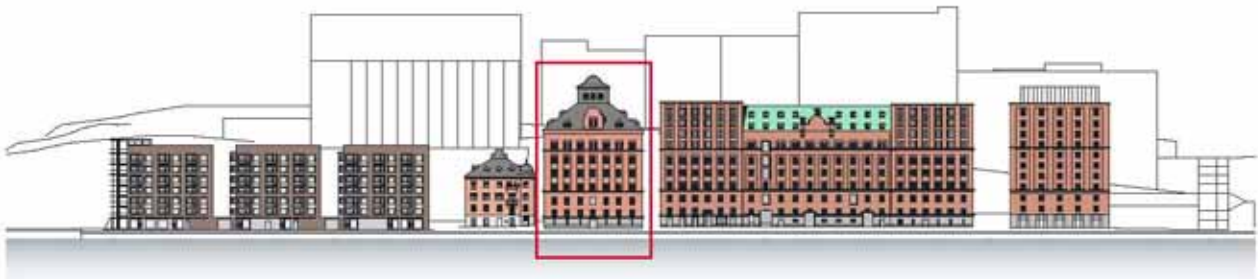
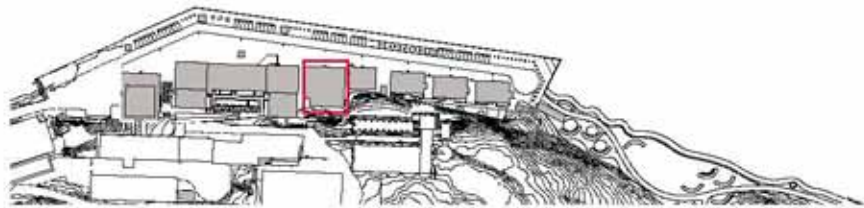
Fönster

Samtliga fönster ska utföras med proportioner, mått, profiler och indelning som ursprungliga fönster. Fasadillustration visar princip för nya fönsters utseende.

Tak

Nya takkupor får tas upp i tak mot söder och väster efter samma princip som befintliga kupor. Takfönster i takfallet får finnas i tak mot söder.

HUS 02 - SILO III



Förutsättning

Hus 02, Silo III, är en av de byggnader av högsta vikt, som är tänkt att få en gestalt nära sitt ursprungsförande. Exteriört är byggnaden nära nog i ursprungligt skick och en symbolbyggnad för tiden före KF.

Byggnaden representerar främst ett samhällshistoriskt värde genom sin tydliga roll som lagerbyggnad i Kvarnen Tre Kronors industriella process. Även sedd som arkitektur och industrihistoria är byggnaden ett sällsynt välbevarat exempel på hur strikt nytobaserade, industriella funktioner getts en stilhistorisk dräkt.

Interiört återfinns de timrade silobehållarna, som i likhet med den maskinella utrustningen, har bibehållits. Endast punktvisa moderniseringar har gjorts. Trapphuset mot sydost är murat med trappa av gjuten, armerad betong med plansteg av kalksten och golvbeläggning av cementmosaik. I anslutning till silobehållarnas mynnningar, dvs silobotten, och i anslutning till dessas topp återfinns den maskinella utrustningen.

Avsikten att bygga om silobyggnaden till bostäder eller verksamheter får som följd att nya fönster behövs. Med givna förutsättningar är den naturliga lösningen att fönster lika befintliga, ersätter nisch i mur. Den planerade ändringen är omfattande och berör främst interiören medan de exteriöra ändringarna ligger i linje med byggnadens fasadarkitektur.

Planbestämmelse

Detaljplanen medger användning för bostäder och centrumverksamhet. Bottenvåningen mot kaj får ej inredas till bostad. Detaljplanen anger att hela området är en kulturhistoriskt värdefull miljö och åtgärder som kan förvanska denna miljö får inte vidtagas. Byggnaden får inte rivas. Ändring ska ske enligt gestaltungsprogram.

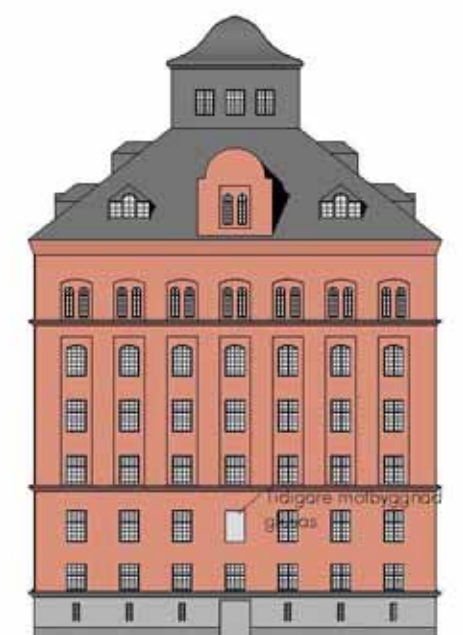


Fasad och tak mot öster.

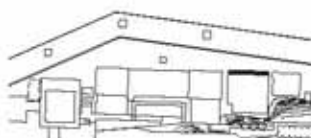


Hus 02 sett från norr
(vänster) och från
sydost (höger).





Fasad mot norr



Fasad mot öster



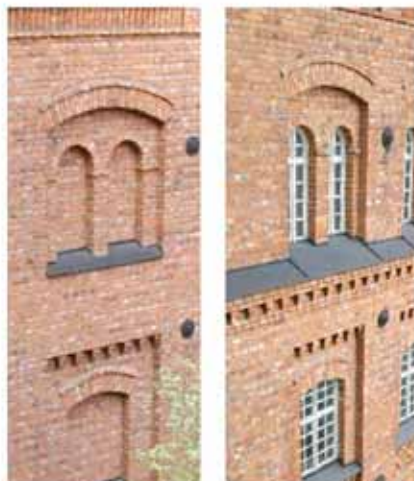
Utformning

Entréer

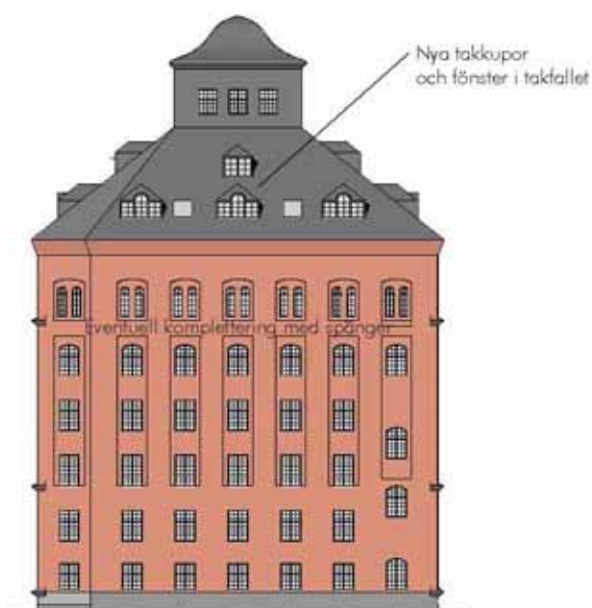
I fasad mot vattnet får inga nya öppning för entréer göras. Befintlig entré ändras ej. I övriga fasader får nya öppningar göras på varsamt sätt i sockelvåningen, företrädesvis i fönsteraxlarna. Sockelvåning ska behålla sin tunga karaktär.

Fasader

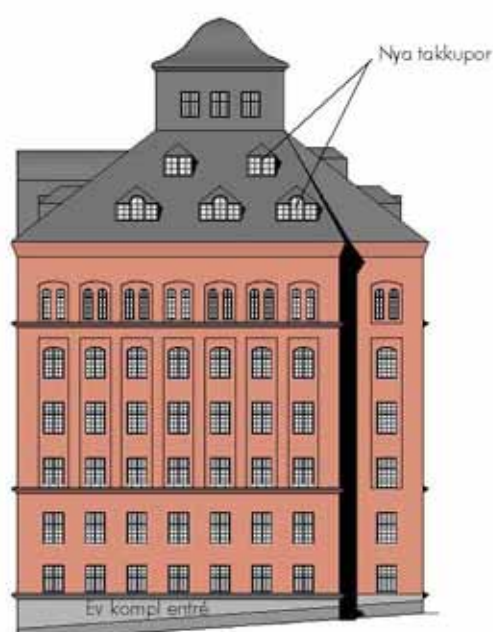
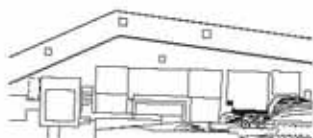
Fasaderna ska bevaras och behålla sin ursprungliga utformning med undantag för eventuella nya entréer i sockelvåningen. Blindfönster får dock tas upp längs samtliga fasader och förses med fönster med samma utseende som ursprungliga fönster. Befintliga fönsters proportioner, mått, profiler och indelning ska bevaras.



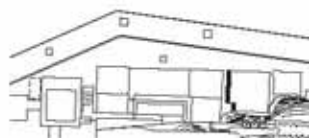
Befintliga fönsteröppningar. Blindfönster får tas upp och ersättas med fönster lika de ursprungliga.



Fasad mot söder



Fasad mot väster



Material/färgsättning

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

Balkonger/loggior

Inga balkonger får tillkomma. Istället för balkonger kan loggior byggas innanför fasadlivet. Loggior påverkar inte fasadens fönsterutförande. Tillagda gång- och rörbryggor mm får tas bort, och kan ersättas med nya anslutningar för att skapa förbindelser åt söder.

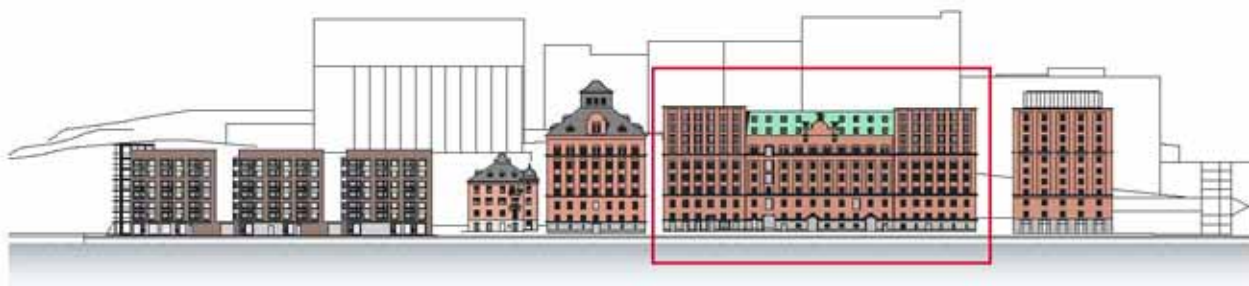
Fönster

Samtliga fönster ska utföras med proportioner, mått, profiler och indelning som ursprungliga fönster. Fasadillustration visar princip för nya fönsters utseende.

Tak

Nya takkupor får tas upp i tak mot söder och väster efter samma princip som befintliga kupor. Takfönster i takfallet får finnas i tak mot söder.

HUS 03-09 - KVARNEN TRE KRONOR M.FL.



Förutsättning

Hus 03-09 har stor betydelse och dominerar bebyggelsefronten mot norr och farleden. Byggnaderna är successivt utbyggda, förändrade och påbyggda. De utgör representanter både för KF-epoken och för tiden före KF. Tillagda bryggor, kulvertar, exteriöra rödragningar mm samt värmeanläggning på gård, liksom teknikupbyggnader på tak får rivas i viss utsträckning.

Byggnaderna i det sammanhängande kvarnkomplexet representerar olika faser i dess byggnadshistoria, betingade av ny teknik och ökat lokalbehov. De verksamhetsförknippade byggnadsdelarna med olika stilhistoriska uttryck berättar om kvarnverksamhetens olika funktioner och dess föränderlighet.

Den äldre byggnadsdelen av hus 03 rymmer interiört ännu korngrynskvarens kvarnutrustning, en uppsättning timrade silobehållare. I bottenvåningen, dvs silobotten, bärs silobehållarna av balkar och kolonner av gjutjärn.

I hus 05 och 06 finns tre välbevarade trapphus från olika epoker. I de äldre byggnadsdelarna av hus 08 och 09 finns ursprungliga bjälklag och pelarstomme av trä bevarade. Förutom den välbevarade trästommen uppvisar båda byggnadernas bottenvåningar en hög grad av autenticitet. Allt från entré, förstuga, trapphall och innanförvarande hall rymmer bl.a. snickeridelar med ursprungliga färgskikt. Här finns fyllningsdörrar, karmar, foder, golvlistor, kalkstenstrappa, dekorativt format trappräck m.m.

1800-talets fasaduttryck bibehålls medan det i de på 1940-talet påbyggda volymerna tillåts en mindre sänkning av fönsterbrösthöjderna till storlek motsvarande fönster i den äldre delen av komplexet.

Kvarens exteriör mot farleden är själva kärnan i riksintresset och hanteras därför mer strikt ur antikvarisk synpunkt medan gårdsfasaderna mot söder bedöms kunna hanteras friare. Motivet till förstorade fönster i de påbyggda delarna är förbättrade förutsättningar för ny användning.



Hus 06 från söder.



Hus 03-09 från nordost.

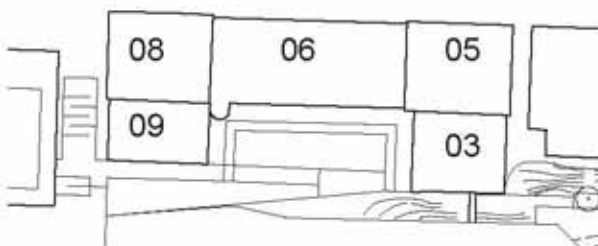
Planbestämmelse

Detaljplanen medger användning för bostäder och centrumverksamhet. I den ursprungliga delen av hus 08 och 09 ska dock användningen anpassas till byggnadens kulturvärde. I denna del ska interiör pelarstomme och primärbalk av trä samt hjärtmur bevaras. Bygglov krävs för interiöra ändringar. Bottenvåningen mot kaj får ej inredas till bostad. Detaljplanen anger att hela området är en kulturhistoriskt värdefull miljö och åtgärder som kan förvanska denna miljö får inte vidtagas. Byggnaden får inte rivas. Takterrass får ej anordnas. Ändring ska ske enligt gestaltungsprogram.

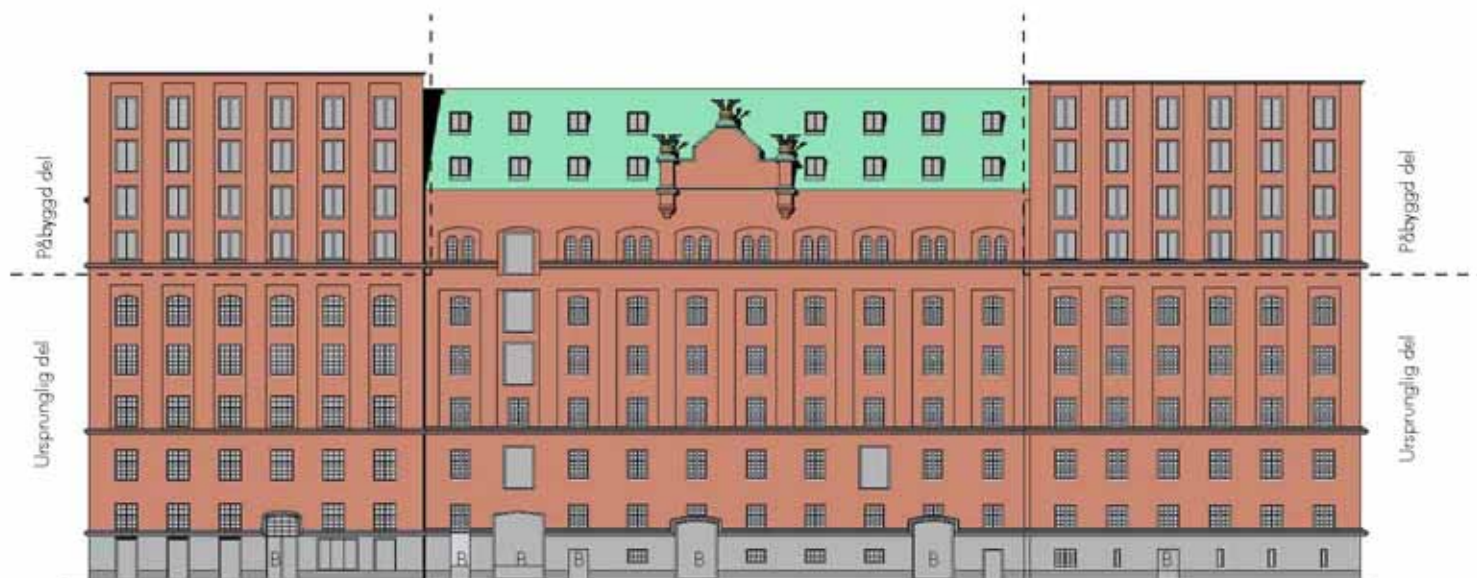
Utformning

Entréer

I sockelvåningen i hus 05 och 06 får öppningar tas upp i befintliga fönsteraxlar i fasad mot vattnet. Befintliga portar kan förstöras. Illustrerad fasad mot norr visar samtliga möjliga placeringar av entréer. Sockelvåning i hus 08 bevaras utan nya öppningar mot norr. Längs övriga fasader i sockelvåningen på hus 08 kan nya öppningar göras på ett varsamt vis, företrädesvis i fönsteraxlarna. Entréer och andra öppningar i sockelvåningen ska utformas tydligt med medveten gestaltning för att stärka orienterbarheten längs den stora fasaden mot norr. Utsnitt ur fasadillustration visar princip för entré/fönsterparti i sockelvåning. Sockelvåningen ska behålla sin tunga karaktär.



Kvarnen Tre Kronor är indelad i fem byggnadsdelar, hus 03-09.



Fasad mot norr. B= befintliga entréer



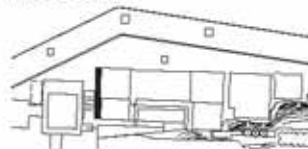
Samma fönsterbröstning som på norrfasad



Fasad mot öster, mot gränd
Hus 5 och 3, princip



Fasad mot väster, mot gränd
Hus 8 och 9

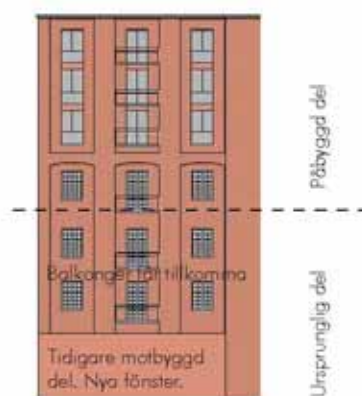


Fasader

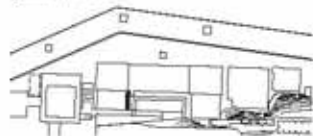
På fasaderna får i "ursprungliga delar" blindfönster tas upp och förser med fönster lika ursprungliga. På de påbyggda "flyglarna" får befintliga fönster mot norr förstöras genom att bröstningen sänks ca 1,5 dm. Längs fasader mot gården och grändarna tillåts något större fönsteröppningar, med lägre bröstning. De två yttre fönsteraxlarna i den västra fasaden mot gränden ska dock ha samma bröstningshöjd som fasaden mot norr.



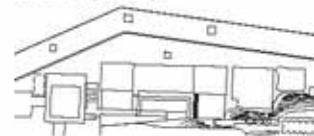
Fasad mot söder, mot gård
Princip



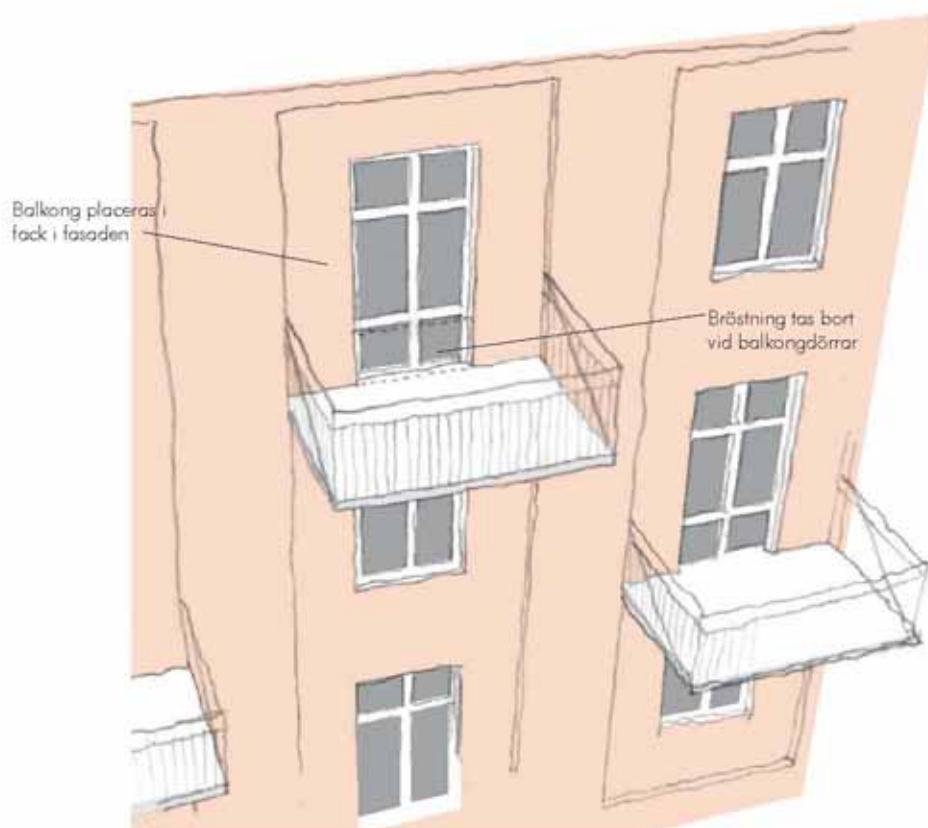
Fasad mot öster, mot gård, Hus 9



Fasad mot väster, mot gård
Hus 3, princip



På fasader – norra fasaden undantagen – kan, där inga anvisade öppningar finns, eventuellt nya fönsteröppningar tas upp och då företrädesvis i fönsteraxlarna. Tidigare motbyggd fasad får kompletteras med nya fönster. Placering och storlek av dessa får studeras efter att motbyggnad har rivits.



Placering av balkonger
Princip

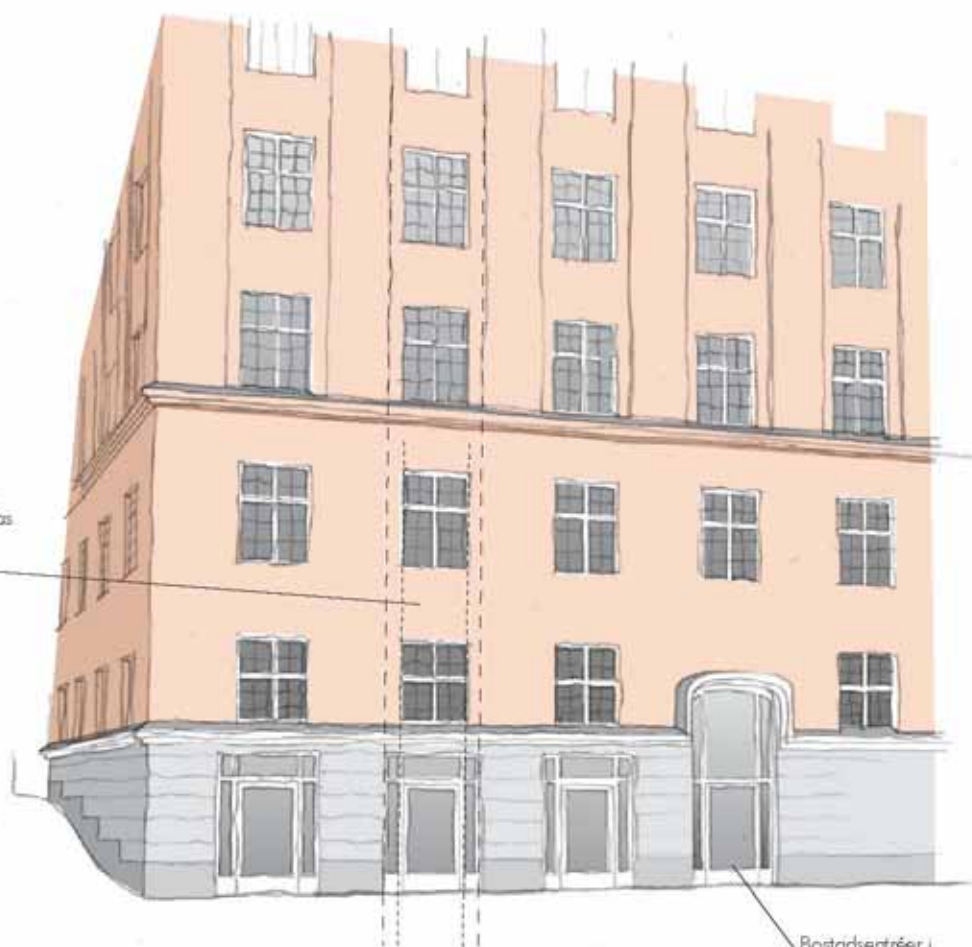
Material/färgsättning

Ursprungliga material och färgsättning ska användas. Reparationer ska ske med material och metod i enlighet med, eller anpassat till, ursprungligt utförande. Tidigare motbyggd fasaddel kan återställas med avvikande fasadmaterial som puts.

Balkonger/loggior

Fasader mot vattnet får ej kompletteras med balkonger. Istället för balkonger kan loggior byggas innanför fasadlivet. Loggior påverkar inte fasadens fönsterutformning. Mot söder/gårdssidan kan kompletteringar med balkonger i smide göras. Utsnitt ur fasadillustration visar princip för placering av balkong inom fönsterfacken. Fasadillustration visar princip för placering av balkonger över fasaden.

Öppningar görs med en bredd som motsvarar fönsterfackens bredd. Där dörrar görs motsvarar deras bredd fönstren ovanför.



Bostadsentréer i befintliga entréer.

Gestaltning av öppningar i sockelvåning.
Princip

Fönster

Samtliga fönster i ursprungliga delar av byggnadskomplexet ska utföras med proportioner, mått, profiler och indelning som ursprungliga fönster. Fasadillustration visar princip för nya fönsters utseende.

Tak

Takterrass får ej anordnas. Nya takkupor i storlek samt utformning som ursprungliga får tas upp i tak mot norr på hus 06. Kupomas samtliga sidor kan vara glasade.

Gård

Gård får underbyggas med planterbart gårdsbjälklag med tillräckligt jorddjup för träd, buskar, perenner och gräsmattor. Gården avgränsas mot söder av höga bergssidor. Husen har entréer direkt mot gården. Från gården ska det även vara möjligt att direkt nå kajplanens nivå genom trappsystem som mynnar i gränderna mellan kajbebyggelsen. De ska även länkas samman med ramper och terrasser till högre ligande gränder och bebyggelse i Kvarnområdet. På gården ska finnas utrymme för lekplats.

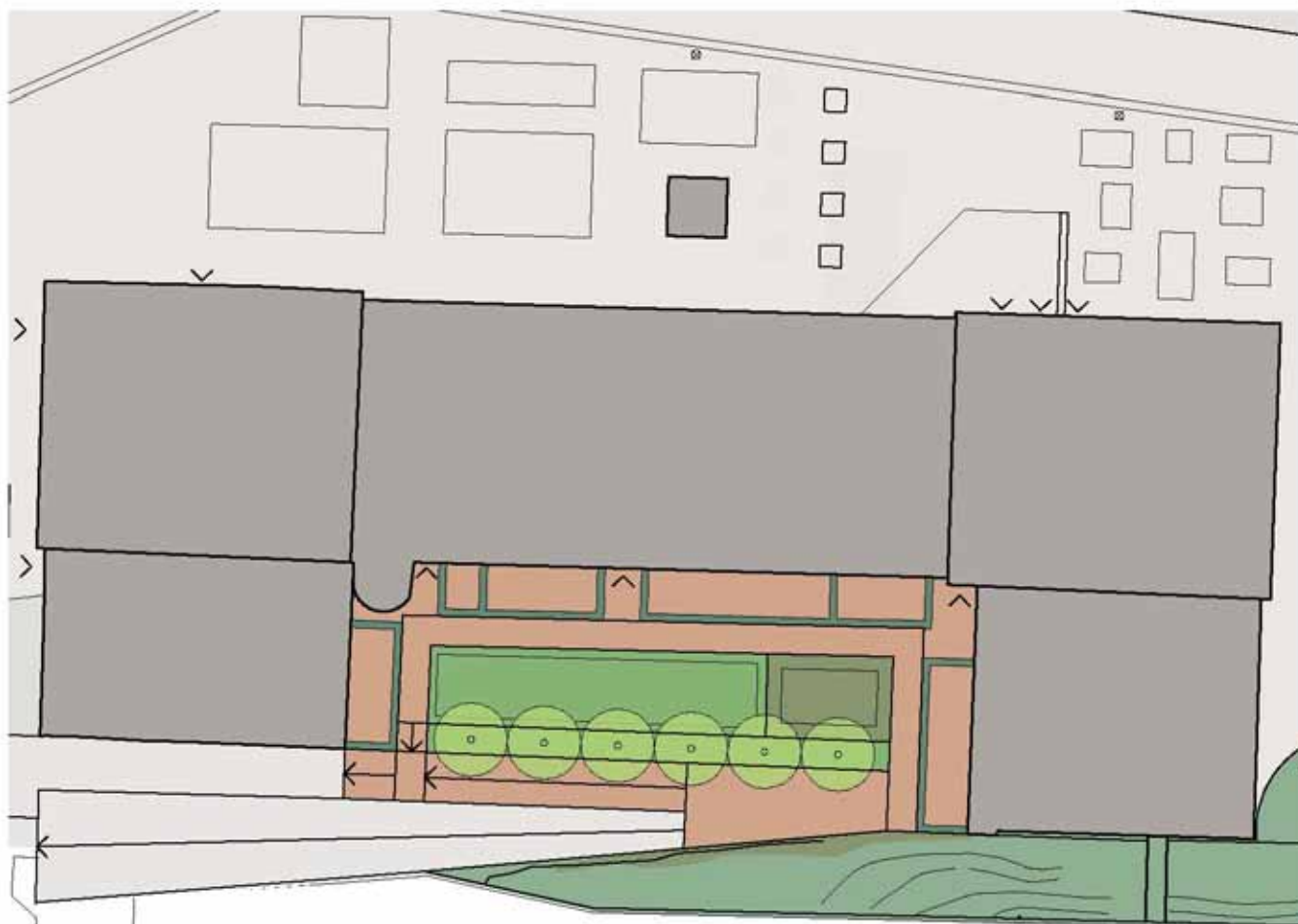


Illustration: Förslag på en möjlig utformning av gård.

0 5 10 m

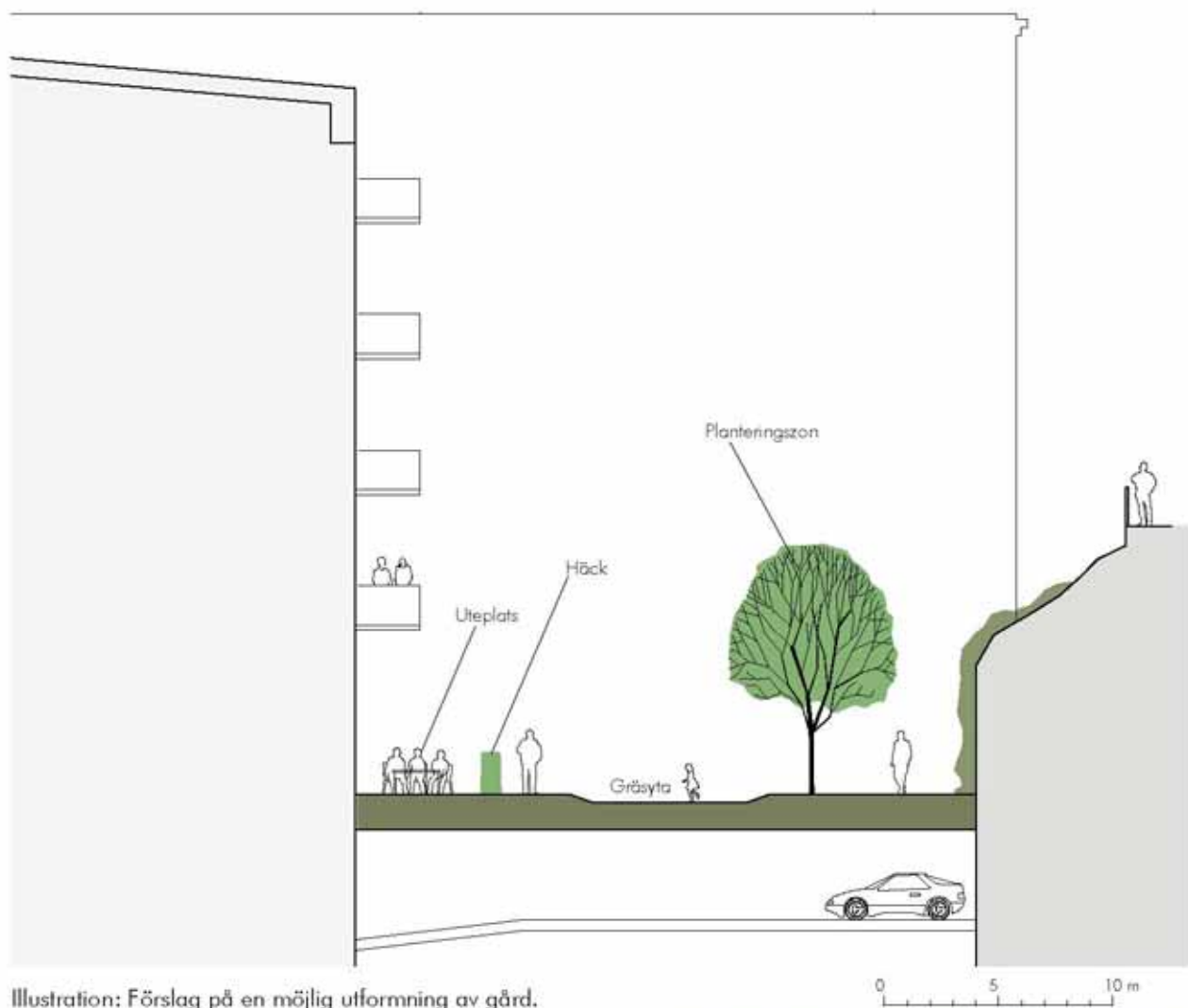


Illustration: Förslag på en möjlig utformning av gård.

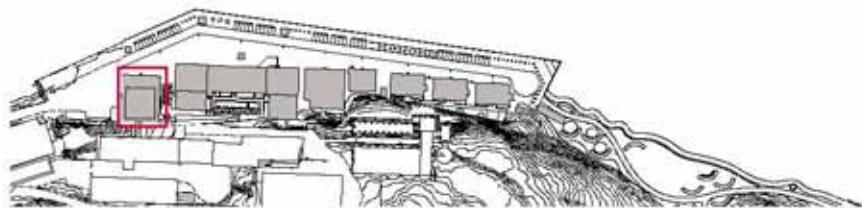


Bergskantens befintliga växter sparas och nya klättrväxter planteras.



Marktegel eller motsvarande ska användas på de hårdgjorda ytorna.

HUS 11 - MAGASIN III



Förutsättning

Hus 11 har som en del av det sammanhängande kvarnkomplexet en stor betydelse som en viktig del av bebyggelsefronten mot farleden. Byggnadens äldsta del tillkom 1924 och fick på 1940-talet som Kvarnen Tre Kronor m fl en fyravånings påbyggnad.

Hus 11 är till största delen ombyggt och förändrat. Det finns få originaldetaljer kvar, bland dem kan hisskorgens utvändiga beklädnad av ekfanér nämnas samt fönsterbågarna med spröjs och glas.



Hus 11 sett från norr.



Från hus 11 har man utsikt över inloppet till Stockholm

Planbestämmelse

Detaljplanen medger användning för bostäder och centrumverksamhet. Bottenvåningen mot kaj får ej inredas till bostad. Detaljplanen anger att hela området är en kulturhistoriskt värdefull miljö och åtgärder som kan förvanska denna miljö får inte vidtagas. Byggnaden får inte rivras. Ändring ska ske enligt gesaltningsprogram. Påbyggnad på taket får göras i en våning. Påbyggnaden får ej användas för bostadsändamål. Takterrass får anordnas inom byggrätten för påbyggnaden.

Utformning

Entréer

Nya entrédörrar får tas upp i sockelvåningen, men sockelvåningen ska behålla sin tunga karaktär. I fasad mot vattnet får entréer endast placeras i befintliga fönsteraxlar. Illustrerad fasad mot norr visar samtliga möjliga placeringar av entréer. I övriga fasaders sockelvåning får nya öppningar göras på varsamt sätt, företrädesvis i fönsteraxlarna.

Fasader

På fasaderna mot norr och väster får på ursprungliga delar blindfönster tas upp och föras med fönster med lika utseende som de ursprungliga. På södra och östra sidan får nya fönster tas upp. Dessa bör placeras där igenmurade fönster eller blindfönster finns. Om inga "anvisade" öppningar finns kan nya öppningar tas upp, företrädesvis i fönsteraxlarna.

I de påbyggda våningarna får befintliga fönster mot norr och väster förstöras genom att bröstningen sänks ca 1,5 dm. Mot söder/gårdssidan och öster som ej är exponerade mot farleden kan en annan utformning av fönstren med större öppningar prövas.



Material/färgsättning

Ursprungliga material och färgsättning ska användas. Reparationer ska ske med material och metod i enlighet med, eller anpassat till, ursprungligt utförande. Tidigare motbyggd fasaddel kan återställas med avvikande fasadmaterial som puts.

Balkonger/loggior

Fasader mot vattnet får ej kompletteras med balkonger. Istället för balkonger kan loggior byggas innanför fasadlivet. Loggior påverkar inte fasadens fönsterutförande. Mot söder/gårdssidan och öster kan kompletteringar med balkonger i smide göras. Utsnitt ur fasadillustration (s 36) visar princip för placering av balkong inom fönsterfacken. Fasadillustration visar princip för placering av balkonger.

Fönster

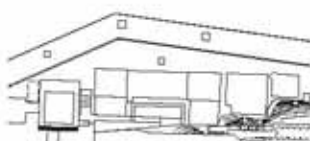
Samtliga fönster i ursprungliga delar ska utföras med proportioner, mått, profiler och indelning som ursprungliga fönster. Fasadillustration visar princip för nya fönsters utseende. Illustrerad fönsterstorlek relaterar till ursprungliga delen. Tidigare motbyggd fasad får kompletteras med nya fönster. Placering och storlek av dessa får studeras efter att motbyggnad har rivits.

Tak

Den påbyggda delen, med sitt platta tak, får bebyggas med en indragen takvåning som ej får inredas för bostadsändamål. Takterrass ska avgränsas med våningshögt glasparti som får vara öppningsbart. Fasadmaterial ska vara glas och stål i svart eller grafitgrå kulör. Terrass får endast göras inom byggrätt.



Fasad mot söder
Princip



Fasad mot väster

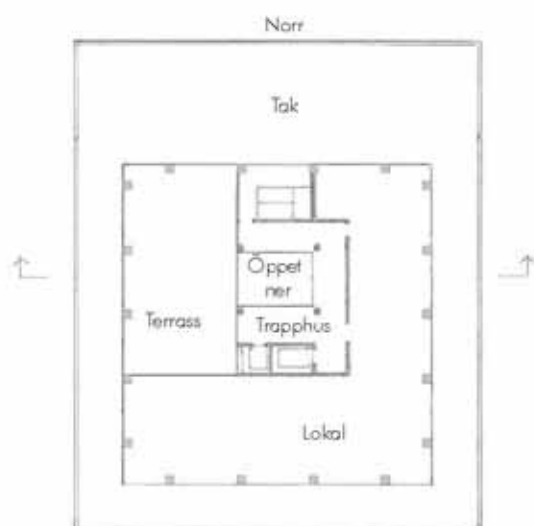
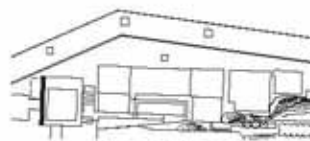


Illustration: takvåning typplan

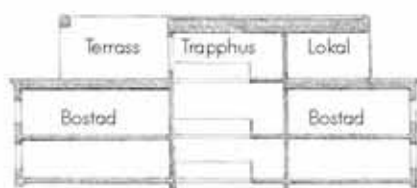


Illustration: takvåning sektion



Illustration: takvåning fasad norr



Illustration: takvåning fasad väster



Illustration: takvåning fasad öster



HUS C1 - C3



Förutsättning

Längst österut på kajen möjliggör planen tre nya byggnader. Den nya bebyggelsen ska inordnas i den befintliga ensemblen längs kajen, men samtidigt också tillåtas tillföra något nytt utan att dominera kajområdet. Husen har entré och angöring från kajen. Utrymmet mellan husen och bergssidan får underbyggas för att möjliggöra parkeringsgarage.

Planbestämmelse

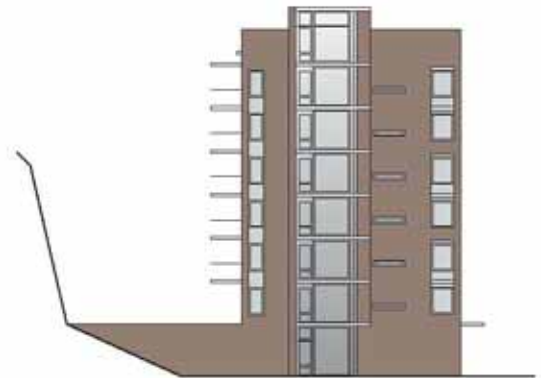
Detaljplanen medger användning för bostäder. Detaljplanen anger att hela området är en kulturhistoriskt värdefull miljö och åtgärder som kan förvanska denna miljö får inte vidtagas. Bottenvåningen mot kaj får ej inredas till bostad. Byggnaderna ska utformas enligt gestaltungsprogram. Byggnadernas högsta totalhöjd i meter över nollplanet får vara 27,0 meter. I östra huset får en byggnadsdel uppföras till en högsta höjd av 30,0 meter över nollplanet.

Utformning

Entréer	Huvudentré placeras mot kajplanet.
Fasader	Byggnadernas fasadliv placeras något indragna och avtrappade i förhållande till anslutande hus 01. Byggnaderna får uppföras till en höjd av +27,0 meter, och underordnar sig därmed hus 02 i skala. Husen utformas med en slät fasad mot norr och farleden. Det östra husets gavel mot öster kan accentueras med en glasad utskjutande del.
Material/färgsättning	Fasadmaterialet ska ge byggnaden en visuell tyngd, exempelvis tegel eller sten. Färgsättningen ska vara i mustiga och dova kulörer som samspelar med befintlig kajbebyggelse och den bakomliggande bergssidan.
Tak	Taken kan förslagsvis beläggas med plåt eller sedum.



Illustration: Möjligt fasadmateriel, skärmtegel



Fasad mot öster



Fasader mot norr

Balkonger/burspråk

Balkongerna mot norr placeras indragna innanför fasadlivet. Fasaden mot gården i söder kan ha utskjutande balkonger. Balkonger mot norr och öster ska glasas in. Inglasning ska ske profillöst.



Illustration: Förslag på en möjlig utformning av gård.

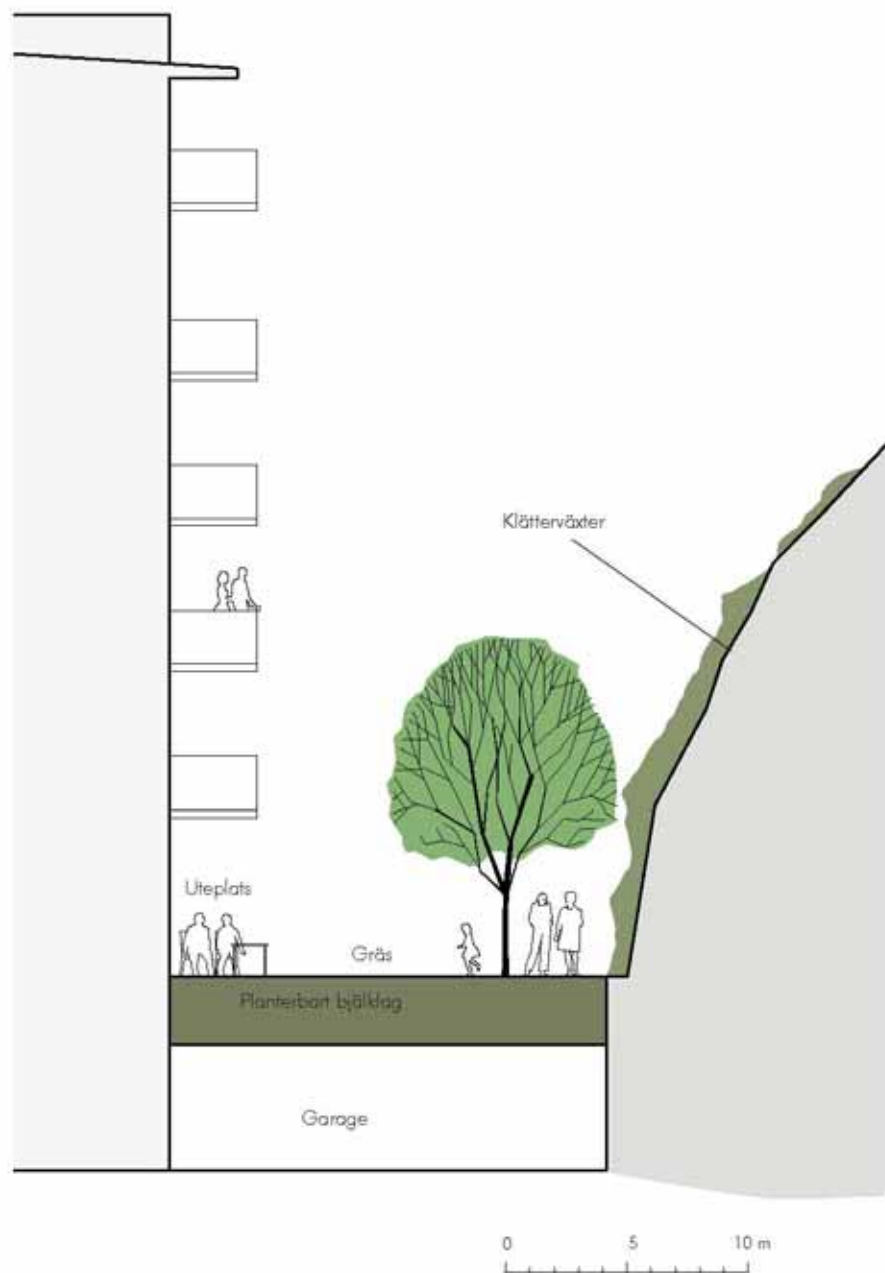


Illustration: Förslag på utformning av gård.

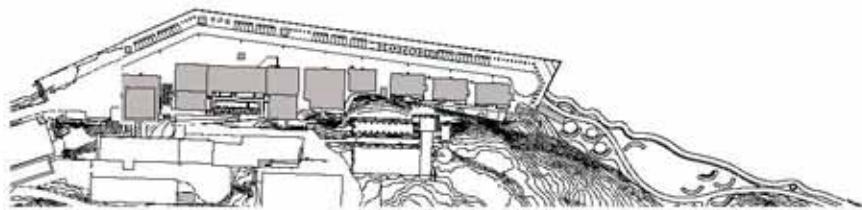
Gård

En skyddad och södervänd gård ska anläggas på bebyggelsens södra sida. Gården avgränsas mot söder av höga bergssidor. Gården nås med entréer direkt från husen. Från gården ska det även vara möjligt att direkt nå kajplanens nivå via en trappa mot gränden mot hus 01. Gårdsbjälklag ska vara planteringsbart med tillräckligt jorddjup för träd, buskar, perenner och gräsmattor. På gården ska finnas utrymme för lekplats.

KAJEN

YTTRE KAJEN
KVARNPLANEN

KAJEN



Dagens breda och långa kajplan i relation till den storskaliga kajbebyggelsen och den bakomliggande bergssidan är en karaktäristisk del i industrimiljön och ska vara en förutsättning i den kommande gestaltningen. Kajen har dock under kvarepoken varit mer livfylld än idag och präglats av industriell aktivitet, genom tillfälliga installationer, upplag, transportörer mm. Längst ut på kajen fanns länge tornlika byggnader som användes vid lastning och lossning på kajen. På kajen finns idag spår av äldre utrustning i form av jämluckor, järngaller, räls mm.

Kajytan ska visuellt upplevas som en sammanhängande yta, men med flera funktioner. Kajen delas i redovisningen in i två delar: den yttre fribärande kajen med gång- och cykelstråk liksom parkering och möblering, samt den inre Kvarnplanen med körväg och angorings- och vistelseyta på fast mark.



Illustration: Situationsplan.

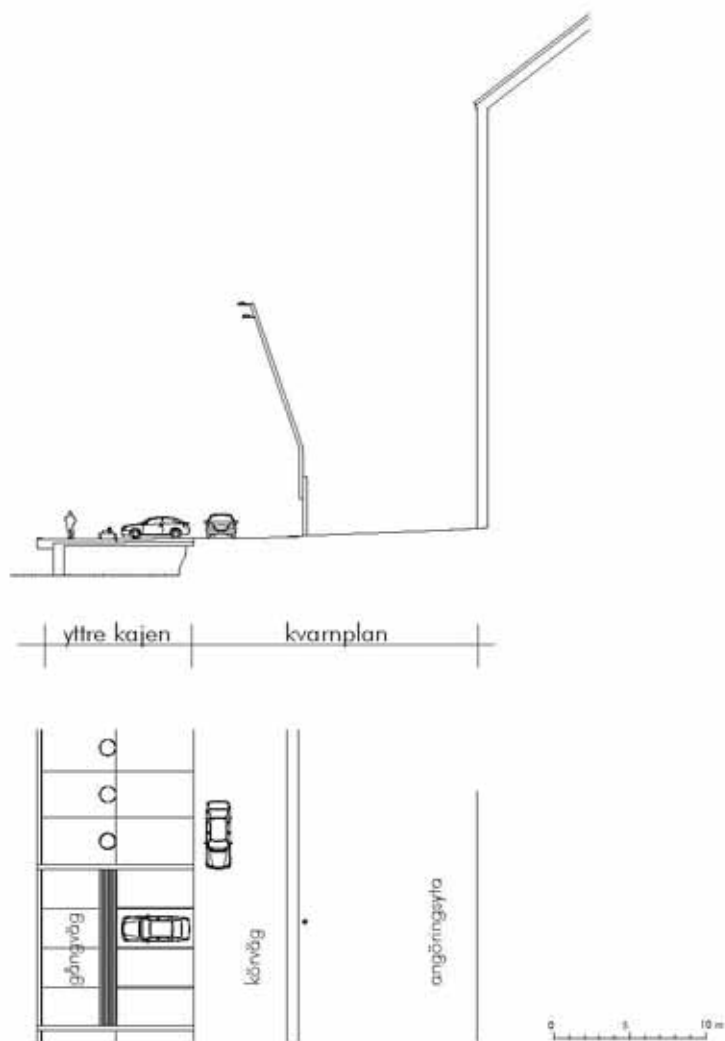
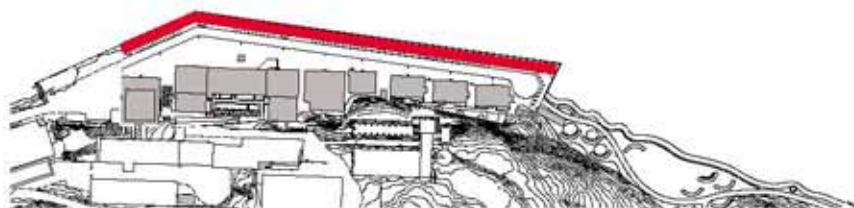


Illustration: Kajtan delas in i två delar: den yttre betongkajen och den inre Kvarnplanen.



YTTRE KAJEN



Förutsättning

Den yttre kajen består av en betongkonstruktion som vilar på pelare. Denna är i dåligt skick och ska ersättas/renoveras. Den yttre kajen och Kvarnplan upplevs idag som en sammanhängande yta rumsligt och denna karaktär ska bestå även efter om- och tillbyggnad av kajen.

Detaljplanen medger att kajen förlängs österut för att rymma vändplan och ny bebyggelse.



Kajen idag. Den yttre betongkajen är i dåligt skick och måste förstärkas.



Illustration: vy från Djurgården.

Utformning

Disposition/ytor

Längst ut mot vattnet placeras en gång- och cykelväg. Innanför denna anläggs en parkerings- och möbleringszon.

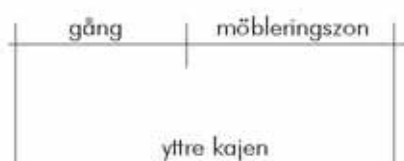
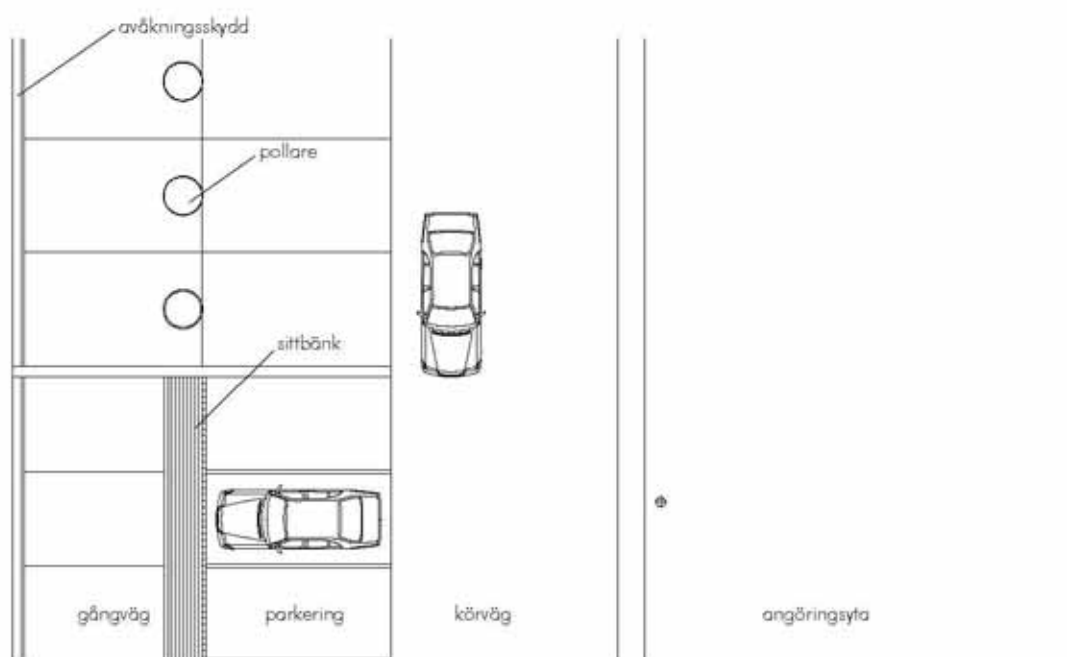
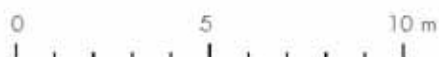


Illustration: principiell indelning av kajen.



Möblering

All möblering anpassas i skala till den långsträckt kajens stora skala. Möbleringen ska ha stora format och placeras i grupper som rytmiserar kajen. I möbleringszonen utmed gång- och cykelstråket placeras pollare och långa bänkar för att förhindra biltrafik längst ut på kajen. All möblering ska utformas så att de uppfattas som lite temporära och tillfälliga.

Som markering och avgränsning av p-platser ska långa och breda bänkar med sitttor och ryggstöd förslagsvis av trä med stora dimensioner byggas. Skyltning av p-platser och eventuella elektroniska installationer bör integreras i bänkarna. Pollare ska vara breda och sittbara och bör vara av betong eller stål.

Material

Ny betong ska vara platsgjuten. Betongen borstas med spårriktning mot kajkanten. Som avåkningsskydd för barnvagnar och cyklar ska den yttersta delen av betongen höjas något. Denna utformas med kontrastmarkering i form av en bred stålprofil.



Illustration: pollare av prefabbetong.



Exempel: Belysning kan integreras i pollare.



Exempel: Pollare från Kista torg.

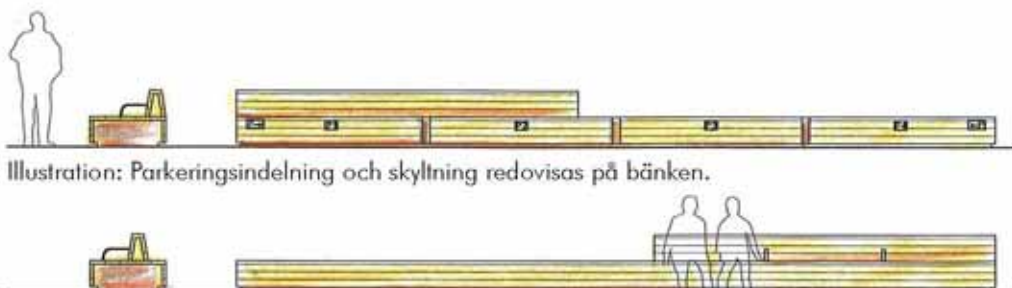


Illustration: Parkeringsindelning och skyltning redovisas på bänken.

Handikapptillgänglighet

Hela kajplanet är i princip plant med goda förutsättningar att skapa en tillgänglig yttre miljö enligt tillgänglighetskraven i Boverkets byggregler, BBR. Gång- och cykelstråket utmed kajen utformas med slät platsgjuten betong med god framkomlighet. Den upphöjda kanten vid kajkanten utformas med kontrastmarkering i form av en bred stålprofil. För att underlätta tillgänglighet och orienterbarhet t ex vid entréer, ska korta stråk av släta granithällar sättas. Belysningsarmaturer får inte skapa bländning.



Exempel: rörelsefogar och ledstråk vid Liljeholmskajen.



Exempel: Liljeholmskajens betongdel är en bra förebild.

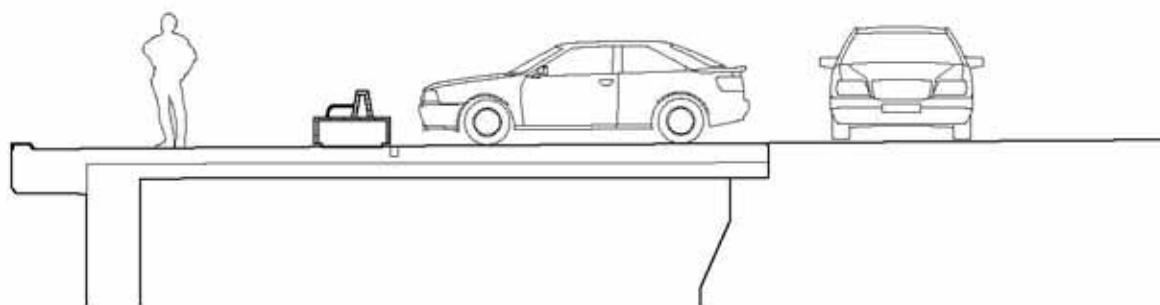


Illustration: Långa bänkar ska användas för att anvisa parkeringsplatser och samtidigt skilja biltrafik från gång- och cykelbanan.



Byggnader/anläggningar

I möbleringszonen får tre tornlika mindre byggnader uppföras. Byggnaderna kan vara av publik karaktär och inrymma t.ex. servicefunktioner. Förebilden volymmässigt är de byggnader som tidigare funnits på kajen, men med ett samtida uttryck. Befintligt transportörstorn kan återanvändas efter renovering. Samtliga komplementbyggnader inom kajen och parken ska utformningsmässigt höra samman.



Illustration: Förslag på kajtorn med fasad av släta grafitgrå fasadskivor av stålplåt och glas utan karmar. Sockel görs indragen i rostfritt stål. Accentfärger kan användas interiört.

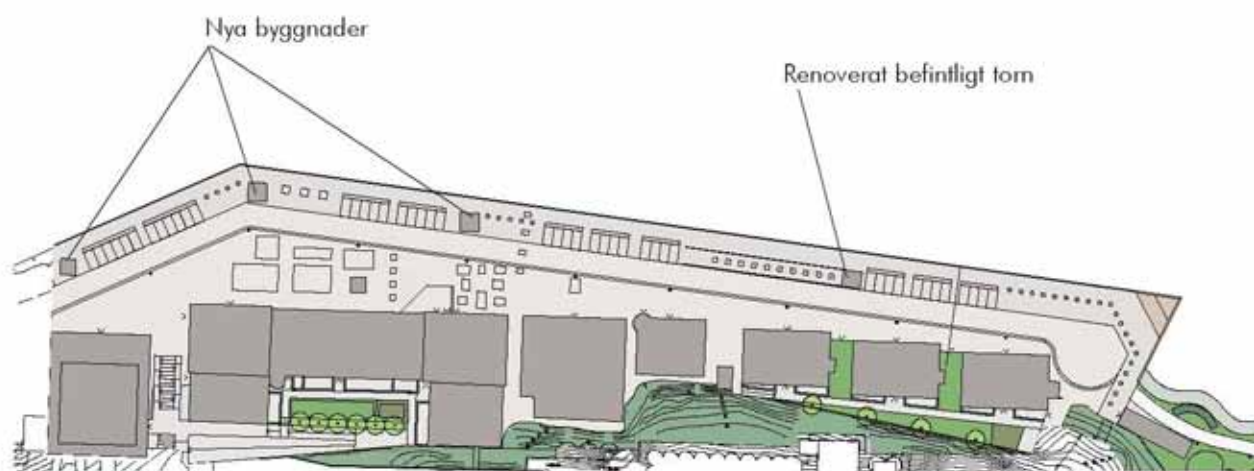


Illustration: Föreslagna lägen för byggnader på kajen.

Längst i öster, på den förlängda delen av kajen, ska en något förhöjd utsiktsplats anordnas. Utsiktsplatsen förses med en sarg av trä med grova dimensioner.

Räls, luckor, galler mm återanvänds efter renovering och monteras på nya platser på kajen för att återknyta till den tidigare industrimiljön.



Exempel: Befintliga material som räls, galler och luckor ska återanvändas

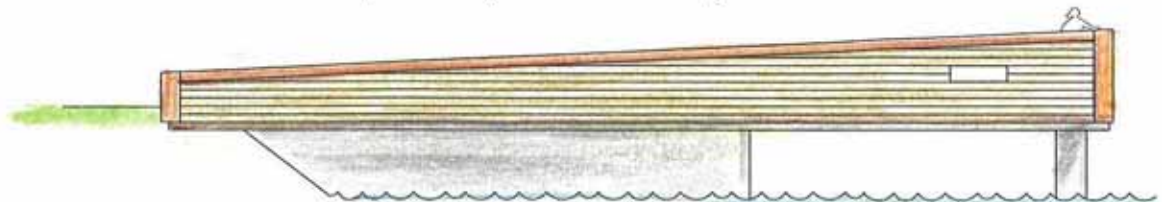


Illustration: Utsiktsplatsen vänder sig ut mot Stockholms skärgård.

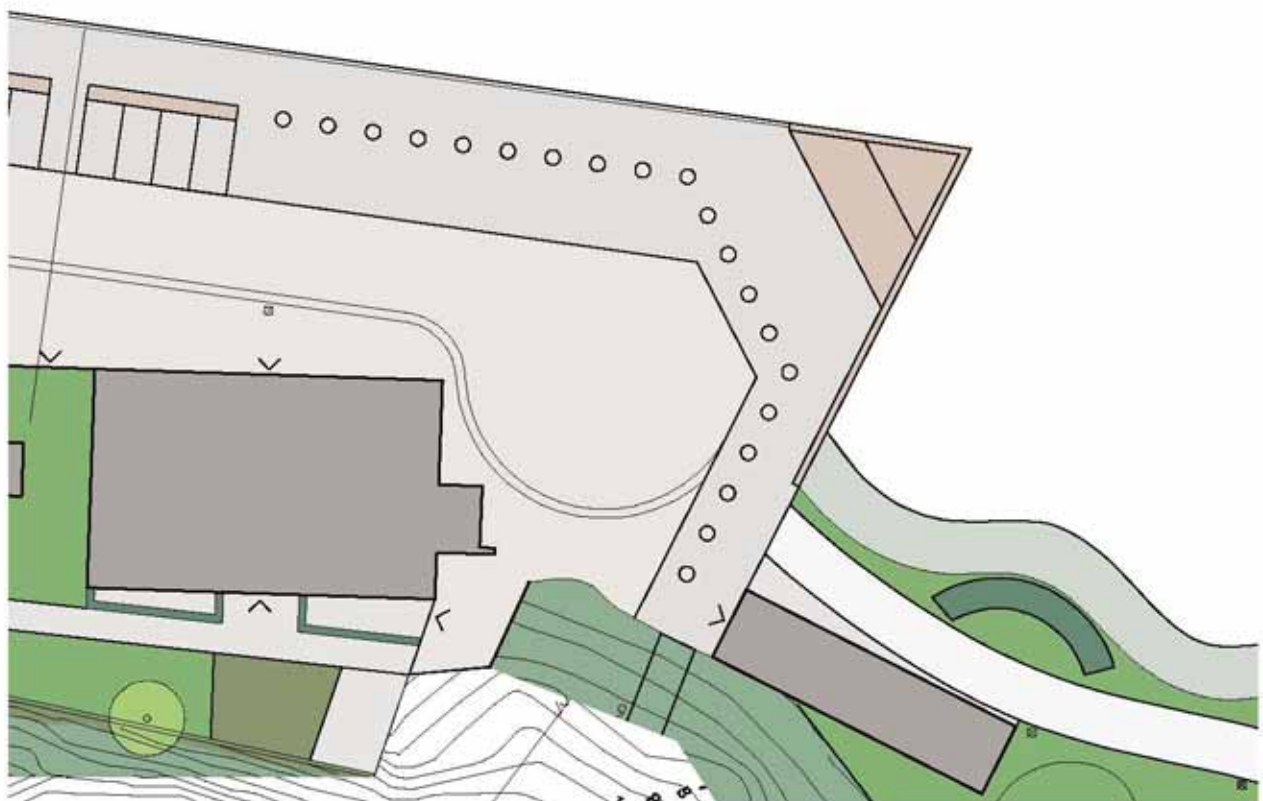
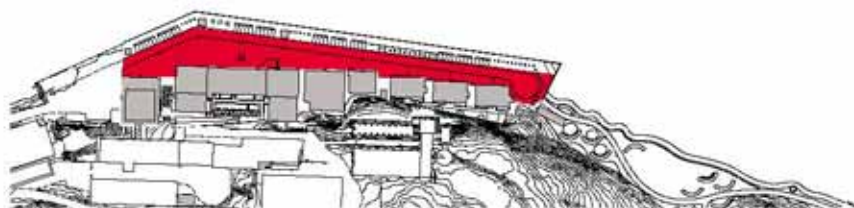


Illustration: Utformning av utsiktsplats och avslut på kajen.

KVARNPLAN



Förutsättning

Den inre delen av kajen är i stort sett på fast mark. Marken är idag belagd med smågatsten som är delvis överasfalterad. Spår av tidigare anläggningar finns i form av betongfundament, luckor, galler mm. Den yttre kajen och Kvarnplan upplevs idag som en sammanhängande yta rumsligt, vilket ska bevaras.



Illustration: vy från utsiktsplatsen i öster.

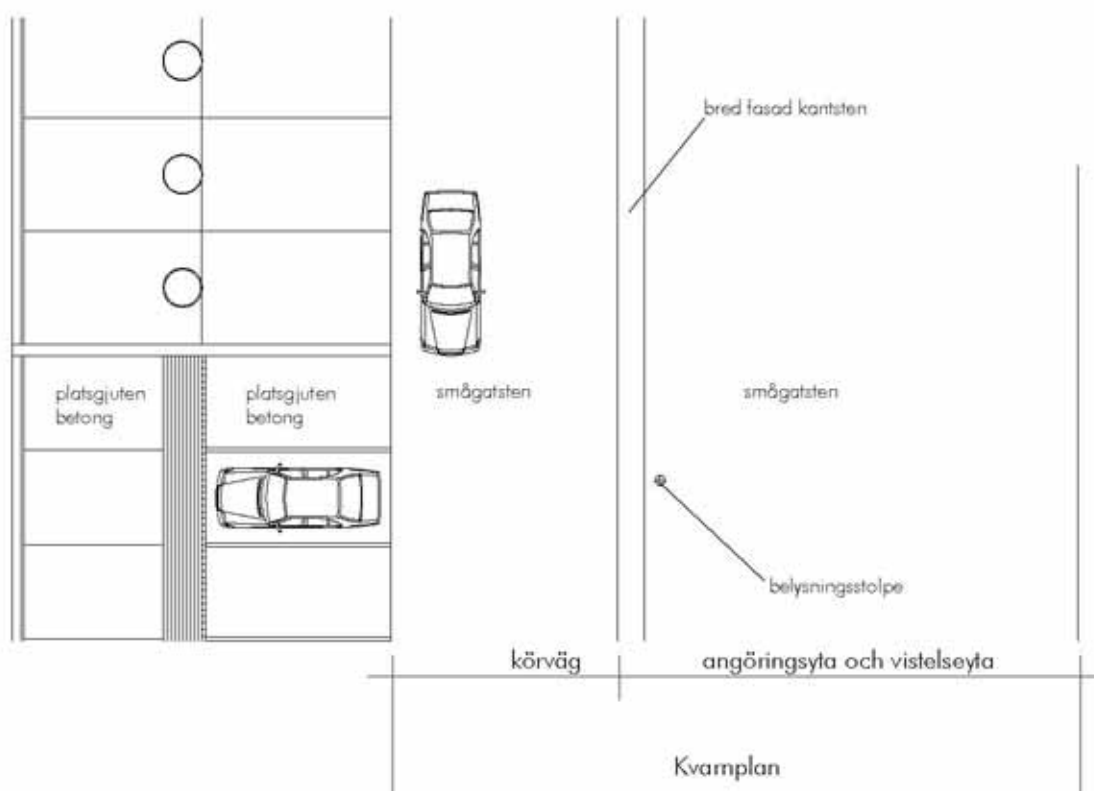


Kvarnplanen består idag till stor del av delvis överasfalterad smågatstensyta.

Utformning

Disposition/ytor

Intill betongkajen i norr anordnas en körväg för biltrafik. Körvägen avslutas i öster med en vändplan. Den inre delen av Kvarnplanen närmast byggnaderna ska fungera som angöringsyta till entréer och som gång- och vistelseyta.





Exempel: Smågatsten i befintligt bågmönster.



Exempel: Granithällar ska sättas av tillgänglighetsskäl.

Material

Marken ska sättas med smågatsten i mönster lika befintligt. Befintlig sten ska återanvändas. Där tillgängligheten så kräver ska korta stråk av släta granithällar sättas. Körvägen i norr ska avgränsas med breda kantstöd av fasad granit.

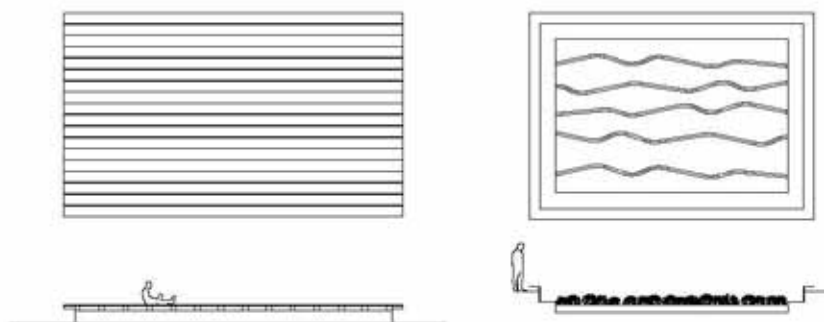


Illustration: På Kvamplanen ska anläggningar såsom trädäck eller en nedsänkt trädgård finnas.

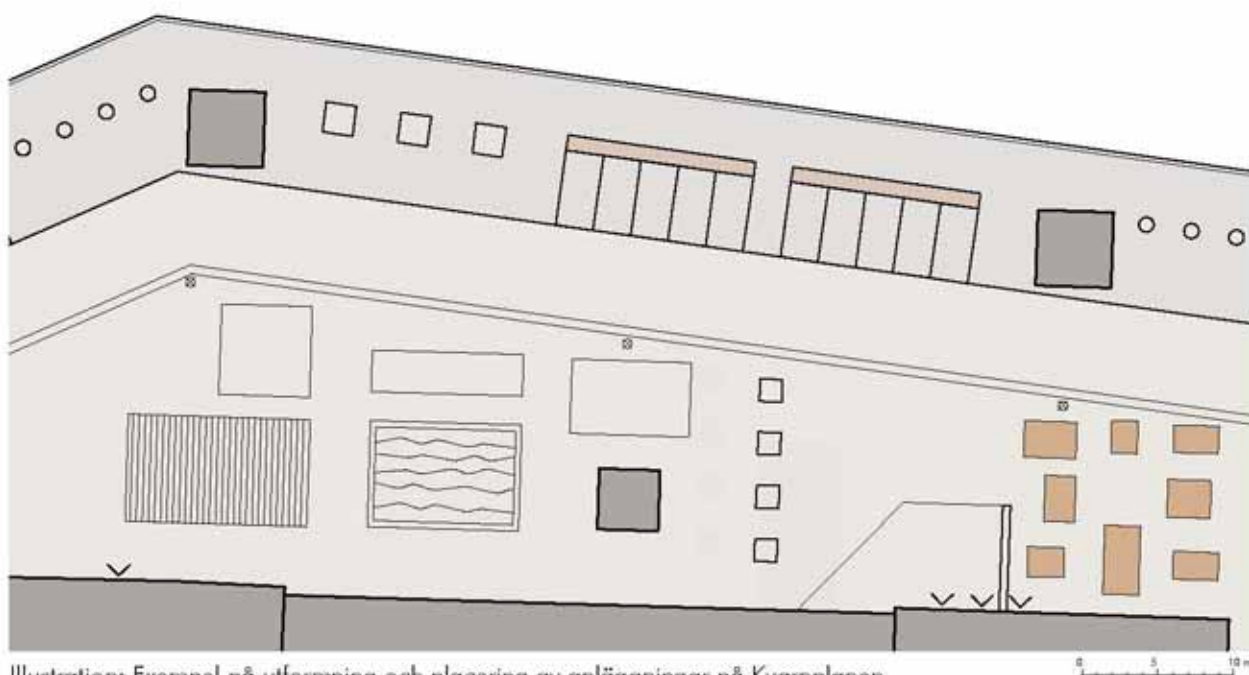
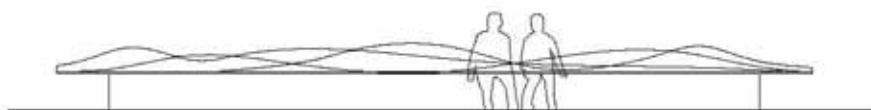


Illustration: Exempel på utformning och placering av anläggningar på Kvamplanen.



Exempel: Bänk av stål.

Handikapptillgänglighet

Hela kajplanet är i princip plant med goda förutsättningar att skapa en tillgänglig yttre miljö enligt tillgänglighetskraven i Boverkets byggregler, BBR. Gång- och cykelstråket utmed kajen utformas med slät platsgjuten betong med god framkomlighet. Den upphöjda kanten vid kajkanten utformas med kontrastmarkering i form av en bred stålprofil. För att underlätta tillgänglighet och orienterbarhet t ex vid entréer, kan stråk av släta granithällar sättas. Belysningsarmaturer får inte skapa bländning.

Byggnader/anläggningar

Vid hus 03-09 där kajen är som bredast får mindre anläggningar som t.ex. trädäck, sittbänkar, elnätstation, tillfälliga installationer eller en nedsänkt trädgård uppföras. Historiskt har kajen haft en funktion som upplag vilket kan utgöra ett tema för attraktioner på kajen för dagens användare. Anläggningarnas placeringar ska samordnas noggrant med de anspråk som bebyggelsens verksamheter ställer på tillgänglighet mm.

Luckor, galler mm återanvänds efter renovering och monteras på nya platser på kajen för att återknyta till den tidigare industrimiljön.

Elnätstationens utformning ska vara enligt samma arkitektoniska princip som kajens tornbyggnader. Samtliga mindre komplementbyggnader inom kajen och parken ska utformningsmässigt höra samman.



Illustration: Utformning av elnätstation.

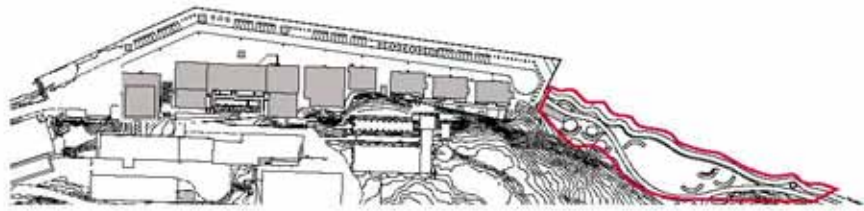
Trappor/ramper

Offentliga trappor och eventuella entrétrappor till byggnaderna ska utföras i natursten. Räcken ska vara av stål. Entrétrampen till garaget ska vara av platsgjuten betong alternativt gatsten.



Illustration: modellfoto över anläggningar på Kvarnplanen.

KVARNPARKEN



Förutsättning

Parken ligger på Kvarnholmens norra sida, direkt öster om norra kajen. Läget är lågt och vattennära med direkt utblick mot Stockholms hamninlopp. Stora mängder av båtar passerar utanför. Platsen är vänd mot nordost, utsatt för vindar, men med bra möjligheter till kvällssol.

Platsen består idag av en vacker skogklädd sluttning ner mot en utfylld plan som en gång i ordning ställdes för kvamens behov. Idag används den plana grusade delen för båtuppläggning.



Illustration: Kvarnparken ska fungera som bostadsnära rekreationsyta för hela Kvarnholmen samt för besökare och de som rör sig längs med strandpromenaden.



Idag används ängen som båtuppställningsplats.

En utgångspunkt för parken är att skapa en mjuk och grönskande kontrast mot norra kajens hårdgjorda miljö. Parkens huvudfunktion är att vara en bostadsnära rekreationsyta för boende och arbetande på och nära Kvarnholmen. Parken ska utformas för lek, vistelse, spontanidrott och skolaktiviteter. Kajens gång- och cykelstråk fortsätter genom parken och vidare som del i det övergripande gång- och cykelstråket runt Kvarnholmen.

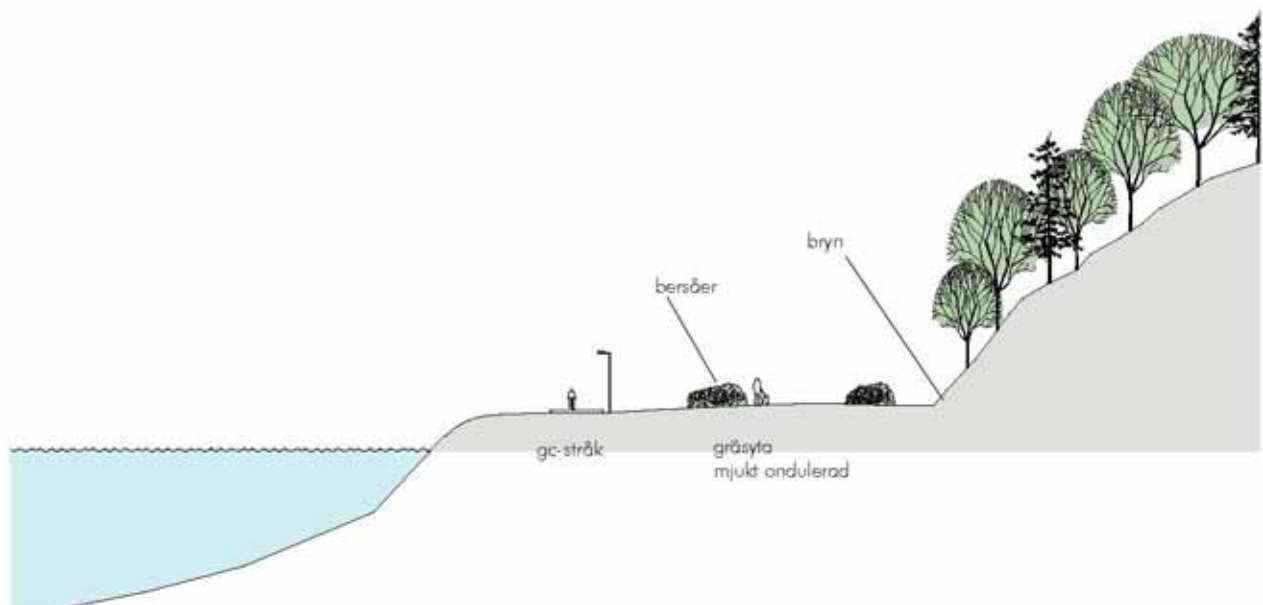


Illustration: Principsektion genom Kvarnparken.

Utformning

Disposition	Parkens samlande huvudelement är en mjukt undulerad gräsyta som tillåter pic-nic, fria lekar och spel. Buskage kan formas till bersåer och rum som ger lä utan att skugga, samtidigt som de tar tillvara utsikten. Brynet och dess möte med parkens gräsytor ska tas omhand och förtydligas.
Strandlinjen	Strandens stenskoning är i behov av en upprustning och ska kompletteras. Strandlinjen ges en utformning som överensstämmer med parkens mjuka formspråk och förses med ordnad stenbeklädd skoning, glacié.
Gång- och cykelstråk	En tydlig gång- och cykelväg ska anläggas genom parken och vidare längs Kvarnholmens strand. Vägen ansluter till befintlig gångväg som kommer från söder nedför sluttningen. En smal kompletterande strandnära gångstig ska anläggas.
Detaljer	De trappor, utsiktsplatser och gångvägar som behövs för att skapa önskade kommunikationer och funktioner ska utformas väl med intressanta detaljer där folk vistas mest. Detaljerna kan vara räcken, trappor, bänkar och murar samt rent konstnärliga bearbetningar. Mot dessa detaljer ställs den stora delvis obearbetade helheten i detta landskap av skärgård och industriminne.
Möblering	Längs gångvägen i de mjukt formade bersåerna ska sittbänkar placeras på platser med utsikt.

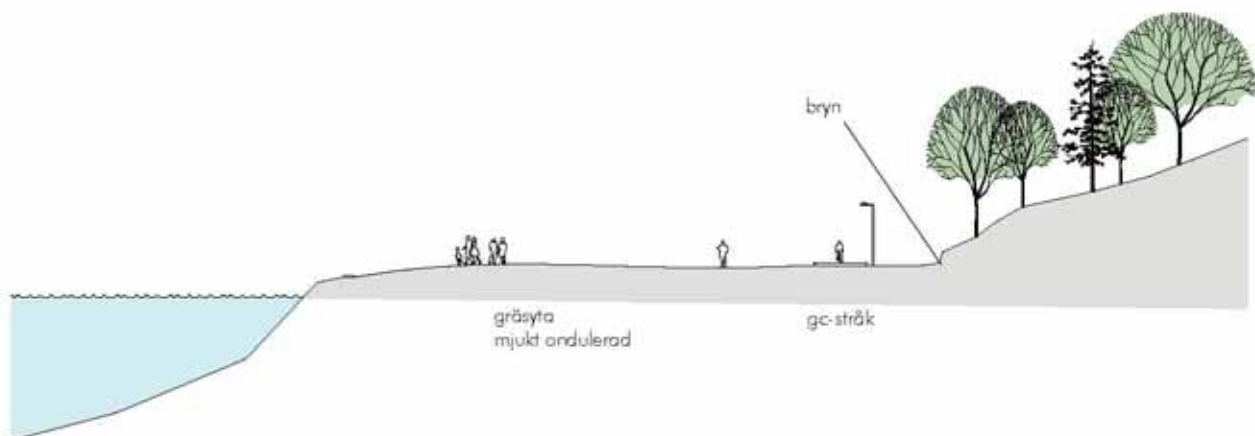


Illustration: Principsektion genom Kvamparken.

Parkbyggnad

I parken får en mindre byggnad uppföras för park- eller föreningsverksamhet. Verksamheten ska vara av offentlig karaktär och förenlig med parkens funktioner, t ex en kanotklubb, scoutstuga, kiosk etc.

Parkbyggnadens utformning ska vara enligt samma arkitektoniska princip som kajens tornbyggnader. Samtliga komplementbyggnader inom kajen och parken ska utformningsmässigt höra samman.

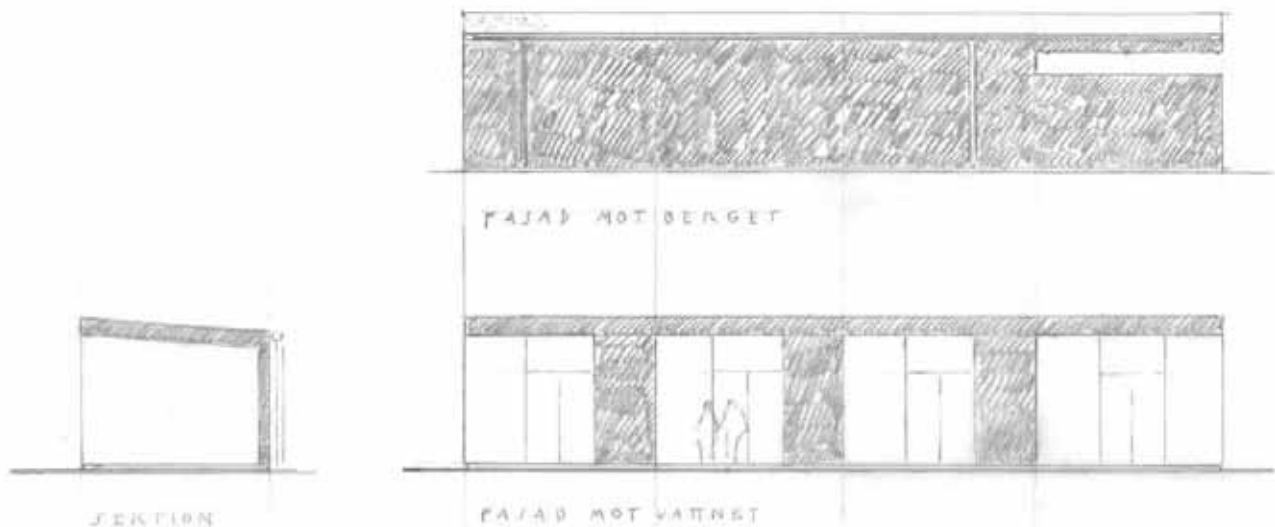


Illustration: Förslag på utformning av parkbyggnad.



Utsikt från ängen mot öster och Nacka strand.



Illustration: Vy över parken från öster.

BELYSNING

BELYSNINGSPROGRAM

En förstudie för belysning har tagits fram av Ljus och Gestaltning AB som anger utgångspunkter för belysningen av utemiljön på Kvarnholmen. Nedanstående text är hämtad från inledningen av belysningsprogrammet.

I ett visuellt perspektiv över Saltsjöns vatten hamnar norra stranden i fokus från Skeppsbron vid Slussen likväl som från Djurgården. Belysningens gestaltning är därför av stor betydelse för den visuella helhetsupplevelsen.

Belysningsprogrammet är formulerat utifrån en ljussättning som visualiserar områdets specifika karaktär och tydliggör vattenlinjen och de topografiska förhållandena i de höga bergväggarna bakom fastigheterna.

Det är i första hand de historiska byggnaderna och den bakomliggande ridån av klippväggar och vegetation som skall framträda efter mörkrets inbrott. Mörkrets kvalitéer framhävs genom att skapa ett väl balanserat spel mellan ljus och mörker. Ljussättningen är tänkt att leda betraktarens blick mot Kvarnholmen och Kvarnen Tre Kronor. Ljusstyrkan för fasadbelysningen för de enskilda byggnaderna måste underordnas och anpassas till en visuell helhetsupplevelse utmed hela kajen.

Utformning av belysning på kvartersmark görs friare än den offentliga belysningen, utan krav på inbördes samordning. Däremot bör valet av belysning för portar och entréer ut mot kommunens mark och vattenlinjen anpassas så att bästa möjliga samverkan uppnås för att få en enhetlig ljussättning i linje med övergripande arkitektur för området.

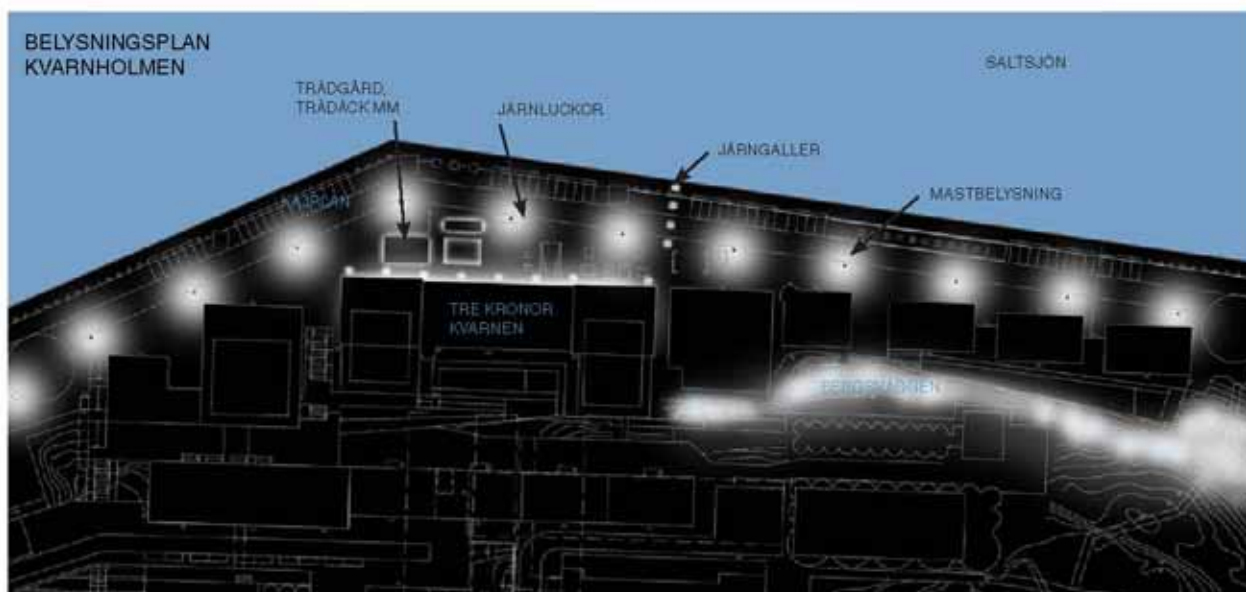


Illustration: Belysningsplan för kajområdet (Illustration: Ljus & Gestaltning)

Bebyggelsen

Strålkastare placeras i brunnar på kvartersmark framför byggnaden. Brunnarna täcks med ett järngaller av samma typ som finns på kajen närmare vattnet. Strålkastarna riktar ljuset underifrån och ger ett släpljus upp på fasaden, vilket framhäver byggnadens arkitektoniska element. Takgaveln, med inskriptionen "Qvarnen Tre Kronor" kan ljussättas med spotlight för att framhäva namnet. Koppartaket kan få ett svagare ljus som lättar upp intrycket och skapar kontrast till tyngden i fasaden. Ljussättningen definierar rummet och bidrar till att vistelseytan får en egen karaktär.

Kajen

Möblering och anläggningar längs kajen ska ljussättas med accentljus för att markera och framhäva formerna. Belysningen integreras i kanter och överliggare. Ljuset riktas nedåt för att skapa ett släpljus. Pollarna ska ljussättas med integrerade armaturer. Armaturerna får inte skapa bländning.



Illustration: möjlig belysning av Qvarnen Tre Kronor (Illustration: Ljus & Gestaltning)

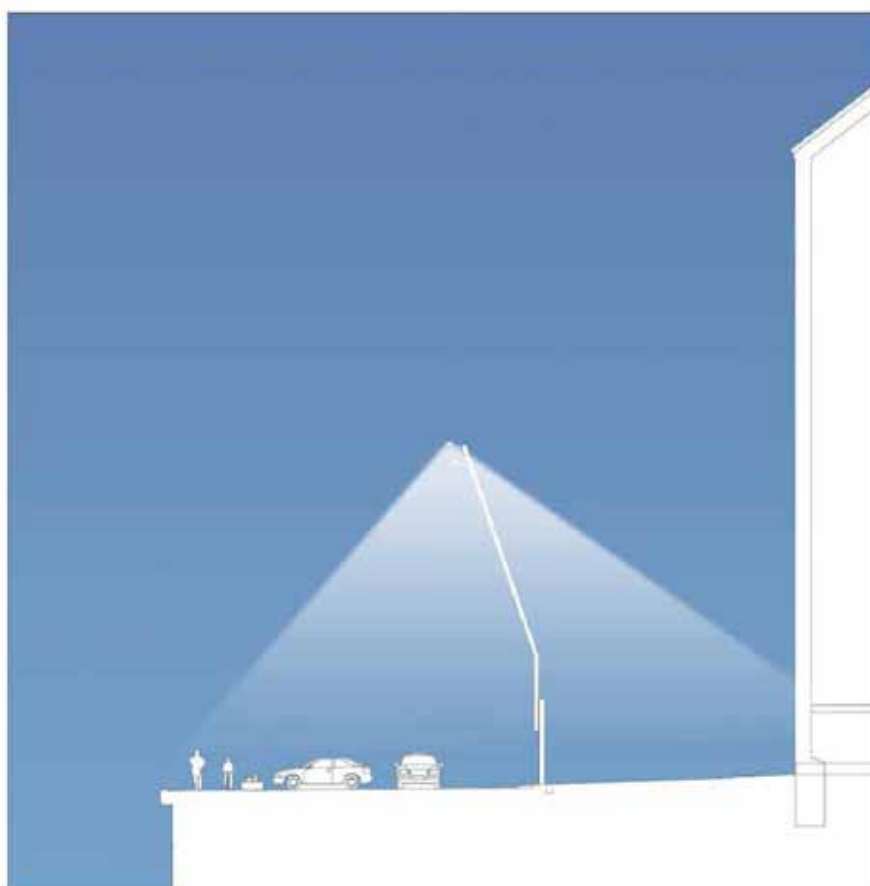


Illustration: Höga belysningsmaster på kajen (Illustration: Ljus & Gestaltning)

Parken

Parkarmaturen ska ha en industriell karaktär i ett modernt formspråk, som Ritorno II eller likvärdig. Armaturen ska rikta ett väl avbländat indirekt ljus ned på marken, men även i horisontell riktning på träd och planteringar. Stolpe ska vara rak stålstolpe med höjd av minst fyra meter.



Illustration: Ritorno II (Illustration: Ljus & Gestaltning)

KONST

Förändringen av Kvarnholmen från sluten industrimiljö till öppen stadsdel kan ge utrymme för konstnärliga uttryck. Det är viktigt att se konstnärliga inslag i en helhet för hela Kvarnholmen, inte enbart för varje planetapp för sig. Den gestaltande ambitionen för Kvarnholmens olika delar ska vara hög, därför kan t ex parkens, kajens och upplagets gestaltning i sig betraktas som konstnärliga grepp.

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

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

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