

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Saltsjöqvarn, fastigheterna Sicklaön 37:2, 37:3 m fl, Nacka Kommun

Upprättad av Miljö & Stadsbyggnad och FFNS Arkitekter
i april 2000 och justerad i september 2000

Sammanfattning

Föreliggande förslag till ny detaljplan avser ge förutsättningar för planerad förnyelse av Saltsjöqvarn. Förslaget innebär ny användning av befintliga byggnader, samt att tillkommande bebyggelse ändrar områdets struktur från ett slutet industriområde till en för allmänheten integrerad del av Sicklahalvön, med ett innehåll bestående av bostäder, verksamheter, hotell och museum (Vikingaattraktion).

Vid förnyelsen av Saltsjöqvarn är det viktigt att området förankras i sin historia och att de viktiga befintliga delarna som kvarnarna, kajen, Danvikens Hospital med sin park och tillhörande naturområde bildar stomme i den framtida omvandlingen av området.

Handlingar

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta i skala 1:1000 med bestämmelser
2. Denna beskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Miljökonsekvensbeskrivning
5. Illustrationsplan i skala 1:1000 samt illustrationer (sex st.)
6. Fastighetsförteckning

Plandata

Läge

Planområdet omfattar Danvikens Hospital med tillhörande parkområde vid Danvikskanalen, kajplanet med stora kvarnbyggnaden och den övre nivån med Mannagrynskvärnen samt sydvästra delen av Bageriberget. I norr och nordväst gränsar planområdet mot Saltsjön och Danvikskanalen i Stockholms Stad. I sydväst och söder gränsar planområdet mot Danviks Center och Hästholmsvägen. I öster går gränsen längs Finnbodavägens östra väggkant och viker av norrut längs fastighetsgränsen mot f d Saltbruket ned till vattnet. Planområdet innesluter bostadsbebyggelsen "Höjden" på östra delen av Bageriberget. Denna bebyggelse uppförs enligt gällande detaljplan.

Området har ett attraktivt läge mot Saltsjön vid Stockholms inlopp. Det dramatiska landskapet med förkastningsbranten, som löper genom planområdet i öst-västlig riktning, samt de befintliga, kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna förstärker områdets karaktär och identitet. Dessa är väsentliga element i områdets förnyelse vad avser såväl gestaltning som innehåll.

Areal

Planområdets areal är ca 6,9 ha varav ca 1,4 ha utgörs av vattenområde.

Markägoförhållanden

Större delen av planområdet ägs av NCC AB. Mindre delar ägs av Nacka kommun och AB Storstockholms Lokaltrafik.

Förutsättningar

Kommunala planer

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan för Nacka kommun är antagen 1992-01-27.

I samband med arbetet med den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Sickla uppmärksammades behovet av ett kvalitetsprogram för delar av Sicklahalvön, benämnd Norra kusten, på grund av de stora utbyggnadsvolymer och de planerade förändrade användningarna av mark och befintliga byggnader. Den fördjupade översiktsplanen antogs våren -98 exklusive de delar av Sickla som omfattas av Kvalitetsprogrammet för Norra kusten. FÖP Sickla i sin helhet tillsammans med Kvalitetsprogrammet antogs 1999-06-14 av kommun-fullmäktige.

Kvalitetsprogram Norra kusten

Nacka kommun har genomfört ett kvalitetsprogram för Nackas norra kust mellan Saltsjöqvarn och Kvarnholmen samt delar av Svindersvikens södra strand. Syftet med arbetet har varit att säkra och slå vakt om områdets unika kvaliteter så att dess karaktär bevaras och blir en resurs för Sickla och dess delområden. Arbetet har utförts av en projektgrupp som i en bred dialog tagit fram ett kvalitetsprogram som skall fungera som ett stöd i detaljplaneringen av delområdena och vara en del av FÖP Sickla. Ett antal övergripande riktlinjer för bevarande och utveckling av "Nackas norra kust" har tagits fram för:

- Landskapet
- Byggnader och anläggningar
- Kajer och stränder, gator och vattenvägar

För förändringsområdet Saltsjöqvarn lämnas bl a följande rekommendationer:

Områdets karaktär avseende de befintliga byggnader som kvarnarna och Hospitalet, berget-förkastningsbranten-kajen och natur/parkmark skall bilda stommen i den nya strukturen. Kvarnarna och Hospitalet skall värnas och ges ett respektrum som inte inkräktar på dess särställning. Dessa byggnaders användning bör i första hand nyttjas för verksamheter, kultur eller dylikt. Nya byggnader skall harmoniera med de befintliga byggnaderna. Kajen skall med hänsyn till bevarad bebyggelse ges en arkitektoniskt kvalitativ utformning samt skall innehålla ett allmänt stråk för gång- och cykeltrafik.

Program för detaljplanearbetet

Kommunstyrelsen beslutade i februari 1999 att detaljplanearbetet kan fortsätta med en kontrollstation för kvalitetsprogrammet Norra kusten innan utställningsbeslut fattas av Områdesnämnden Sicklaön.

Gällande detaljplan

Planområdet täcks idag av en gällande detaljplan från 1993, 93/47 DP 95.

Gällande detaljplan innehåller en byggrätt på 68 000 kvm BTA, innehållande ca 180 lägenheter och resterande del verksamheter. Danviks Hospital, stora Kvarnbyggnaden och Mannagrynskvarnen bevaras. Ny bebyggelse lokaliseras i huvudsak till de delar av området som tidigare varit bebyggda. Lokaler för verksamheter placeras, förutom i befintliga byggnader som sparas, huvudsakligen i två volymer. En volym söder och sydväst om stora Kvarnbyggnaden som ansluter till Bageriberget och stora Kvarnbyggnaden med en galleria, samt en volym på kajen öster om stora Kvarnbyggnaden. Tre mindre byggnadsvolymer för verksamheter placeras i kanten till parken i anslutning till Sjökvärnsbacken. På östra delen av Bageriberget placeras en bebyggelsegrupp som innehåller bostäder. Denna bebyggelsegrupp med bostäder, benämnd "Höjden", ingår ej i det nu framtagna planförslaget.

Planområdet

Övergripande samband

Saltsjöqvarn, i den nordvästra delen av Sicklaön, har med sitt centrala läge, närheten till vattnet med möjliga vattenvägar och de mycket goda kommunikationerna stora möjligheter att utvecklas till ett attraktivt område, både för verksamheter och boende i området, samt som tillgång för omgivande områden. Området ligger strategiskt med koppling till Södermalm och Hammarby Sjöstad samt den framtida utbyggnaden av Sicklahalvön.

Stads- och landskapsbild

Den södra sidan av hamninloppet till Stockholm kännetecknas av en speciell relation mellan bebyggelsen och landskapet. Den dramatiska naturen med förkastningsbranten som löper längs inloppet samt de verksamheter som bedrivits här har skapat i huvudsak större solitärer som står endera på hamnplanerna eller uppe på höjderna. Mellan byggnadsgrupperna träder berget och naturen fram.

Saltsjöqvarn är, sett från Djurgården, första bebyggelsegruppen öster om Danvikskanalen. På Djurgårdssidan, mitt emot Saltsjöqvarn, ligger Skansen och Waldemarsudde. Saltsjöqvarn är väl synlig från Skeppsbron till Blockhusudden och från det vattenrum som Saltsjön utgör.

Från Värmdövägen upplever man en sekvens av bergkullar och lövträd mellan Nacka och Fåfången. I sänkan vid Danvikskanalen syns kvarnbyggnaderna över lövträdens kronor mot Saltsjön.

Utblickarna från planområdet mot Djurgården, Gamla stan och Saltsjön är imponerande.

Kulturmiljö

Planområdet ingår i riksintresset för kulturminnesvården som omfattar Nackas norra kust längs inloppet till Stockholm. Det som är kännetecknande för området är dess topografi som varit styrande för bebyggelsens läge och utformning. Naturen med dess dramatik och bebyggelsen som vuxit fram under århundradena är fortfarande tydlig och kan avläsas i landskapet. Förkastningen är väl synlig då varken naturen eller bebyggelsen dolt eller utplånat denna.

Saltsjöqvarn med Danvikens Hospital är ett kulturhistoriskt värdefullt exempel på industrialismens och den offentliga vårdens utveckling i Stockholm. Kännetecknande för kvarnverksamheten är de stora och funktionellt betingade byggnader som har uppförts i detta läge där möjligheten till sjötransporter varit avgörande.

Området bär spår av två verksamheter som bedrivits här, sjukvård sedan mitten på 1500-talet och kvarnverksamheten som inleddes kring 1890.

Stockholms hospital flyttades från Gråmunkeholmen till Danviken under 1500-talet. Den kvarvarande hospitalsbyggnaden härrör från 1725. Tidigare fanns ett stort antal mindre byggnader i området. Del av den omgivande parken finns kvar än idag.

Ursprungligen, innan Danvikskanalen sprängdes ut ca 1923, så gick vattnet från Hammarby sjö via vattendrivna kvarnar, genom bebyggelsen i sjukhusområdet och under Danvikens hospital för att sedan rinna ut i Saltsjön

Den stora Kvarnen uppfördes 1890 och kom under årens lopp att omges av ytterligare kvarnar och silos. Den kvarvarande Mannagrynskvaren uppfördes på

1930-talet. Förutom de två stora kvarnbyggnaderna finns idag ytterligare tre byggnader som är rester från kvarnverksamheten, ”Grindstugan” och två kontorsbyggnader på hamnplanen.

Friytor

Områden med sammanhängande naturmark eller vegetation återfinns dels på Bageriberget sydväst om kvarnbyggnaderna, dels vid Hospitalsparken i väster. I den östra delen mot Finnbodavägen och f d Saltbruket finns mindre områden med berghällar och trädvegetation.

Större träd av betydelse för upplevelsen av området återfinns runt Hospitalet, i parken samt bergets östra och norra sidor.

Berghällar av betydelse för upplevelse av närmiljön finns utmed Hästholmsvägen. Den sprängda bergsidan mot Värmdövägen har betydelse för kontinuiteten i upplevelsen av sekvensen berg och vegetation mellan Nacka och Fåfången.

Det stora berget sydost om kvarnbyggnaderna har betydelse för helhetsupplevelse av området. Vackra berghällar återfinns uppe på berget.

Lokalklimat

Områdets lokalklimat präglas av den höga förkastningsbranten som är belägen i ett kustläge där speciella vindförhållanden råder med rörelseriktningar både utmed Saltsjön och Årstaviken/Hammarby sjö.

Den förhärskande vindriktningen i Stockholmsområdet är från sydväst. De kallaste och starkaste vindarna kommer emellertid från norr och nordost. Planområdet har således ett utsatt läge från vindsynpunkt. Under perioder med lågt solstånd orsakar berget och kvarnarna skugga på hamnplanet.

Bebyggelse och nuvarande verksamhet

Den bebyggelse som finns idag på Saltsjöqvarn utgörs av Danvikens Hospital, stora Kvarnbyggnaden, Mannagrynskvarnen, Grindstugan, ett kontorshus väster om stora kvarnen samt en nyare kontorsbyggnad öster om hospitalet.

Den ursprungliga kvarnverksamheten lades ned 1989. Idag bedrivs endast blandad verksamhet som kontor och hantverk i byggnaderna på hamnplan. Viss verksamhet bedrivs även i Mannagrynskvarnen.

Service

Idag finns närmaste daghem och deltidsförskola på Henriksdalsberget. Närmaste skola, årskurs 1-6, Vilans skola, ligger i närheten av Henriksdalsberget. För årskurs 7-9 samt gymnasium är närmaste skola belägen i Järla. En förskola planeras inom bostadskvarteret Höjden på Bageribergets östra del, vilken för närvarande är under uppförande.

Vårdcentral finns vid Ektorps och Forum Nacka.

Närmaste post och bank finns i Forum Nacka och på Södermalm. Dagligvarubutiker finns på Henriksdalsberget, Danviksklippan, Sickla industriområde samt på Södermalm.

Serviceutbudet kan antas förändras påtagligt i samband med att Hammarby Sjöstad och övriga delar av Sicklahalvön byggs ut.

Trafik

Saltsjöqvarns övre nivå försörjs idag med biltrafik från Värmdövägen via Kvarnholmsvägen-Hästholmsvägen-Finnbodavägen. Området nås också via Danviksklippan. Infarten till den övre nivån sker från Finnbodavägen.

Till den nedre nivån, kajplanet finns idag två tillfarter. En från Värmdövägen, Sjökvärnsbacken, som passerar över Saltsjöbanans spår och endast nås från västerut, mot Stockholm, gående körfält. Denna tillfart är trafikfarlig och hindrar bussarna i kollektivkörfältet samt föreslås i gällande detaljplan utgå. Den andra tillfarten är en ca 200 m lång tunnel med in- och utfart på Hästholmsvägen mitt emot Danviks Center. Tunneln når kajplanet i Saltsjöqvarns nordöstra hörn. Infarten har idag grindar vid Hästholmsvägen och är inte tillgänglig för allmän biltrafik.

De allmänna kommunikationerna utgörs idag dels av buss 53 (Roslagstull-Kvarnholmen) som trafikerar Hästholmsvägen - Finnbodavägen. Ett stort antal busslinjer trafikerar Värmdövägen med hållplats vid Danviks Center. Där finns även en station för Saltsjöbanan.

Befintligt cykelstråk mot Nacka respektive Stockholm går på Värmdövägens södra sida. Från Saltsjöqvarns övre nivå nås det via allmänna gator, antingen via Danviksklippan eller via Kvarnholmsvägen. Cykelstråket kan även nås från parken

vid Danvikens Hospital via trappor vid Värmdövägens brofäste mot Danviksklippan.

Buller

Värmdövägen och Saltsjöbanan alstrar huvuddelen av dagens buller. Gränsvärdet ekvivalent ljudnivå 55 dBA ligger längs bergets södra och västra sida och går in i den västra delen av hospitalsparken.

Från Masthamnen, på motsatta sidan av Sickla kanal, når ljud från fartygsmaskineri och lossning Saltsjöqvarn. För bebyggelsen på hamnplanet understiger ljudnivån i normalfallet ekvivalent ljudnivå 55 dBA. Vissa fartyg, som besöker hamnen vid ett fåtal tillfällen sommartid, kan dock alstra högre ljudnivåer. Inom parken nordost om Hospitalet kan även ljudnivåer över riktvärdet 55 dBA förekomma.

Saltsjöqvarnområdets centrala läge och goda kollektivtrafikförsörjning gör att avsteg från gällande bullernormer kan accepteras.

Luftföroreningar

Värmdövägens trafik alstrar i huvudsak de luftföroreningar som finns idag i Saltsjöqvarnområdet. Riktvärdet för NO₂, 110 µg/m³ ligger i dag ca 40 meter från Värmdövägens vägmitt. Efter år 2005 gäller gränsvärdet 90 µg/m³. Fordonsparkens förbättrade avgasrening beräknas dock mer än väl balansera förväntad trafikökning, varför gränsvärdet på 90 µg/m³ kommer att ligga 30 m från Värmdövägens mitt.

Saltsjöqvarnområdets centrala läge och goda kollektivtrafikförsörjning gör att eventuella avsteg från gällande luftkvalitetsnormer kan accepteras.

Teknisk försörjning

En ny förbindelsepunkt för vatten, spillvatten och dagvatten har upprättats i anslutning till pågående exploatering av Bageribergets östra del.

Vattenförsörjning

Vattenanslutning sker idag från både Stockholm och Nacka. Anslutningspunkt från Stockholm ligger sydväst om Hospitalet, dimension 150 mm. Anslutningspunkt från Nacka ligger i Finnbodavägens högpunkt, dimension 150 mm. Rundmatning

saknas. Vattenledningarna är i dåligt skick och bör läggas om i samband med utbyggnad av området.

Spillvatten

Området är idag anslutet till det allmänna spillvattennätet i Finnbodavägen, dimension 225 mm.

Dagvatten

Ytavrinning norrut sker idag ut i Saltsjön. De delar som rinner söderut mot Finnbodavägen och Hästholmsvägen tas om hand av det kommunala ledningsnätet

Värme och el

Området är idag försörjt med el från Stockholms Energi och värmeförsörjningen sker med elpanna samt elradiatorer.

Planförslaget

Markanvändning

Planområdets speciella karaktär med dess historia, topografi och attraktiva läge mot Saltsjön skapar speciella förutsättningar för områdets förnyelse vad avser såväl gestaltning som innehåll. Förslaget innehåller huvudsakligen en blandning av verksamheter, kultur och service i de gamla byggnaderna, samt i huvudsak bostäder med inslag av verksamheter och service i tillkommande bebyggelse. Området kommer som helhet att ges en allmäntillgänglig karaktär med halvprivata ytor i anslutning till bostadsbebyggelsen.

Natur- och parkområden samt kajen inom planområdet bevaras och utvecklas till att bli viktiga friytor för boende, verkamma och besökare inom området, men också för boende och arbetande i angränsande områden. Området kommer i framtiden att vara en del av ett längre stråk på Sicklahalvön för rekreation och friluftsliv.

Ny bebyggelse förläggs i huvudsak på tidigare ianspråktagen mark och utformas med egna karaktärer så att de i harmoni framhäver de gamla byggnaderna.

Planförslaget innehåller ca 43 000 kvm ljus BTA exklusive parkeringsgarage, varav drygt 20 000 kvm är i befintliga byggnader. Planförslaget innehåller ca 200 bostadslägenheter.

Vattenområde

Planförslaget innehåller ett vattenområde med angöringskaj för färjetrafik. Färjekajen är placerad mitt för gränden mellan Östra hamnplan och stora Kvarnen, vid entrén till museet (Vikingaattraktionen). Här löper också stråket från den övre nivån, via hiss och trappor, ut och når kajen.

I det inre, västra hörnet av kajområdet placeras en restaurangbyggnad, som delvis går ut över befintlig kajlinje, med ett trädäck i anslutning till kajen.

Strandskyddsförordnandet enligt Miljöbalken 7 kap. 15§, har i gällande detaljplan från 1993 upphävts inom kvartersmark och vattenområde. Även fortsättningsvis ska ej planområdet omfattas av strandskydd.

Kulturmiljö och landskapsbild

Planarbetet har eftersträvat att bevara och utveckla de unika förutsättningarna för Saltsjöqvarn avseende stads- och landskapsbild och kulturmiljön. Bevarandet av gamla byggnader och viktiga karaktärer har till stora delar påverkat ställningstagandet till nya verksamheter samt placering och utformning av ny bebyggelse.

Förslaget innebär att Danvikens Hospital, Hospitalsparken, Stora Kvarnen och Mannagrynskvarnen bevaras och upprustas med utgångspunkt från antikvariska riktlinjer. Byggnaderna ges en framträdande roll sett såväl utifrån som inifrån området. Övriga mark och byggnadsdetaljer inom området som gatsten, marina element, grindstolpar, murar, detaljer på byggnader som kommer att rivtas tas tillvara och återanvänds i så stor utsträckning som möjligt.

De befintliga byggnaderna tillsammans med ny bebyggelse bildar en sammanhållen bebyggelsevolym i områdets centrala och östra delar, så som den tidigare industribebyggelsen också gjort. Natur- och parkmarken i områdets västra delar bevaras och utvecklas.

Danvikens Hospitals status som solitär byggnad med från industrimiljön avvikande karaktär förstärks genom att entrérummet från kajen vidgas och ges en förstärkt parkkaraktär. Detta uppnås genom att befintlig kontorsbebyggelse väster om stora Kvarnen ersätts av ett nytt kontorshus som förläggs indragen från stora Kvarnens fasadliv mot kajen, på behörigt avstånd från Danvikens Hospital.

Stora Kvarnens dominans mot Saltsjön bibehålls med föreslagna nybyggnader. Den stora byggnaden dominerar, med de nya byggnadsvolymerna tillbakadragna och i höjd lägre än kvarnens takfotshöjd.

Kajen möter med ett entrérum, format av stora Kvarnens västra gavel, den nya kontorsbyggnaden och den föreslagna nya restaurantbyggnaden. Här kan befintlig mönsterlagd gatubeläggning återuppföras.

Mannagrynskvarnens sydsida utgör entré till området från söder. Kvarnen framhävs genom utformningen av det föreslagna nya byggnaden som avgränsar Mannagrynstorget från Finnbodavägen. Mannagrynskvarnen i fonden av Mannagrynstorget möter såväl den gående besökaren som bussresenären eller bilisten vid ankomst till området.

Samtidigt som Mannagrynskvaren inordnas i den nya bebyggelsen utmed förkastningsbranten står kvarnen fram gentemot den tillbakadragna, lägre tillkommande bebyggelsen.

Ny bebyggelse placeras och utformas så att de som grupper kan urskiljas från varandra och från befintliga byggnader. Bebyggelsen på Saltsjöqvarn bildar tre skikt sett från Saltsjön/Djurgården; längst ner Hamnen, där ovan Ryggen samt högst upp Höjden. Utbyggnaden inom Höjden uppförs enligt gällande detaljplan (Dp95). Ny bebyggelsen placeras så att intressanta rumssekvenser och genomsikter/utblickar skapas för att framhäva områdets speciella förutsättningar.

Saltsjöqvarns delområden

Finnbodavägen

Längs Finnbodavägen placeras två byggnader i fyra respektive tre våningar. Den södra av de två byggnaderna bildar östra väggen i ett nytt torg, Mannagrynstorget, och utgör entrémotiv till området tillsammans med Mannagrynskvaren. Bottenvåningen inrymmer verksamheter och service medan de tre övre våningarna innehåller bostäder.

Den norra av de två byggnaderna utgör tillsammans med Mannagrynskvaren och bebyggelsen längs Sjökvarnsbacken det bebyggelseskikt som markerar förkastningsbranten, och som skiljer kajbebyggelsen från bebyggelsen på berget. Denna byggnad innehåller bostäder i fyra respektive tre våningar samt har två souterrängvåningar som tar upp nivåskillnaden ned mot kajnivån. På terrassplanet norr om byggnaden bildas en halvprivat zon för bostäderna.

Busstrafiken på Finnbodavägen medför att för dessa två byggnader kommer maximala ljudnivån att överskrida gällande normer. Föreskrifter avseende byggnadernas planlösning och tekniska utförande har intagits i planbestämmelserna. Områdets centrala läge och goda kollektivtrafikförsörjning gör att avsteg från bullernormerna kan ske.

Mannagrynskvaren

Mannagrynskvaren ges ett innehåll av bostäder, handel och kontor. Byggnaden blir den självklara centralpunkten på den övre nivån med möjligheter till utblickar mot Saltsjön från torgets förlängning norr om Mannagrynskvaren. Utblickar ges även österut längs Finnbodavägen och västerut i Sjökvarnsbackens förlängning.

Sjökvarnsbacken

En ny förbindelse, Sjökvarnsbacken, skapas i planförslaget ned till kajplanet. Denna ersätter Sjökvarnsbackens nuvarande anslutning mot Värmdövägen. Ny bebyggelse placeras längs vägens norra sida i form av fyra volymer där de två nedersta är sammanbyggda. Huvudsaklig användning är bostäder med möjligheter till verksamheter och service i bottenvåningarna där bostäder är olämpligt. Byggnaderna är placerade och utformade för att ge genomsikter och utblickar mot Saltsjön från Sjökvarnsbacken och för att ge solinfall till den nedre nivån. Byggnaderna placeras i huvudsak på redan tidigare nyttjad mark. Byggnaderna är fem till sex våningar med souterräng mot norr och entréer från Sjökvarnsbacken. Terrasserna mot sjösidan utgör bostädernas halvprivata zon.

Västra hamnplan

Västra hamnplans entrétorg utgör länk mellan parkmiljön och den industrihistoriska miljön på kajplanet. En ny kontorsbyggnad är placerad så att Stora kvarnens västra gavel framträder såväl sett från Sjökvarnsbacken som från Hospitalsparken. Genom att avståndet till Hospitalet jämfört med tidigare bebyggelse ökas, utvidgas Hospitalsparken öster om Hospitalet och förstärker upplevelsen av förkastningsbranten och Bageribergets vegetation. Stora kvarnens gavel formar tillsammans med en ny restaurantbyggnad och den nya kontorsbyggnaden ett återskapat entrétorg.

Kontorsbyggnaden, i sex våningar samt en teknikvåning, rymmer publik verksamhet i bottenvåningen. Byggnaden ges en självständig gestalt kring en uppskjutande central volym. Ett skärmtak mot väster berikar fasaden och anpassar byggnaden till Hospitalets skala. Mot söder ligger en upphöjd gård.

Stora Kvarnen

Stora Kvarnen ges en offentlig karaktär där större delen planeras för hotell och resterande del för museum (Vikingaattraktion). Möjlighet ges även för ett visst inslag av verksamheter. Entré till hotellet ligger mitt på stora kvarnen mot kajen och entré till Vikingaattraktionen ligger i östra delen av huvudfasaden. För muséets nyttjande kompletteras stora Kvarnen med tillbyggnad på baksidan mot berget i tre våningar. Terrassen som bildas nyttjas av hotellet.

Östra hamnplan

Mot öster avslutas bebyggelsen på kajplanet med ett kvarter med en södervänd upphöjd gård. Kvarteret utgörs av två vinklade huskroppar och en lägre byggnad i bakkant. De två vinklade kropparna bildar en öppning från gården ut mot kajen och vattnet. Den västra byggnadskroppen är i åtta våningar och den östra i sju våningar. Byggnaden i gårdens bakkant är i tre våningar. Huvudsaklig användning är bostäder med möjlighet till verksamheter och service i bottenvåningarna mot kajen.

Kajen

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

Danvikens Hospital med parken

Danvikens Hospital restaureras och ges ett innehåll av verksamheter. Grundförstärkningsåtgärder är utförda. Söder om parken mot gamla Sjökvärnsbacken placeras två mindre byggnader i två våningar som komplementbebyggelse i form av förråd eller tekniska utrymmen till verksamheten i Hospitalet. Parken väster om Hospitalet upprustas med historisk källforskning som grund för utformningen. Det gröna rummet utvidgas till att omfatta även området öster om Hospitalet innan kajmiljön tar vid. Det gröna rummet runt Hospitalet bildar på så sätt en sammanhållen visuell helhet tillsammans med naturmarken på berget.

Bageriberget

Den sydvästra delen av planområdet utgörs av Bageriberget som bibehålls som en viktig del för vistelse för de boende och verksamma inom området. Berget är också av stor betydelse för riksintresset och upplevelsen av denna del av norra kustområdet som en grön markering och pendang till Fåfången väster om kanalen.

Berget bildar tillsammans med parkområdet runt Hospitalet en sammanhållen vistelsezon.

Delar av både Hospitalsparken och Bageriberget har bullernivåer över 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Områdets centrala läge och goda kollektivtrafikförsörjning gör att avsteg från gällande bullernorm för vistelseytor kan accepteras.

Vistelseytor för lek

Området ställer med sina speciella förutsättningar som topografin, närheten till vattnet, orienteringen mot norr och delvis bullerutsatta områden stora krav på att finna lämpliga ytor för lek där säkerhet och klimatfrågor kan uppfyllas och ge en god vistelsemiljö för barn. Planförslaget föreslår två alternativa lägen för en större lekplats där stora krav på utformning och innehåll kan ge området det värdefulla tillskott som en lekplats innebär för barnfamiljer. De två alternativa lägena för lekplatsen ligger i det gröna parkrummet vid Danvikens Hospital, antingen i det gamla parkområdet eller i området öster om Danvikens Hospital.

Fortsatta detaljstudier får utvisa var lekplatsen ur antikvarisk synvinkel och beaktande av buller och klimat bäst placeras.

Mindre platser för lek anordnas i de lägen som är mest fördelaktiga från sol- och vindsynpunkt på bostadsgårdarna för Östra Hamnplan och Västra hamnplan samt öster om byggnaden på Finnbodavägen.

En mindre lekplats kommer att anläggas på Höjdens bostadsgård i samband med att bebyggelsen nu uppförs där.

Detaljutformning av byggnader och mark

Ett kvalitetsprogram kommer att upprättas som reglerar utformning av byggnader, mark och utemöbler. Där kommer riktlinjer för material, kulörer, markbeläggning, grönytor och rekreativ miljö, belysning, gatumöbler, skyltning mm att anges. Kvalitetsprogrammet kommer att ingå i exploateringsavtalet som tecknas mellan exploatören och kommunen.

Miljöfrågor

En miljökonsekvensbeskrivning behandlar miljöfrågorna i planförslaget. Ett miljöprogram kommer att upprättas som reglerar bebyggelsens uppförande, förvaltning och nyttjande, såsom installationer, byggnadsmaterial, störningar under

byggtiden, avfallshantering mm. Miljöprogrammet kommer att ingå i exploateringsavtalet som tecknas mellan exploatören och kommunen.

Service

Lokaler för barnstugor förutsätts integreras med bostäderna. Lokalbehovet skall tillgodoses inom planområdet. Ett tänkbart läge för placering av barnstuga är inom Sjökvärnsbackens två västra trapphus.

Planförslaget ger möjligheter att inrymma verksamheter samt allmän och kommersiell service inom ramen för de verksamheter som förutsätts bedrivas i området.

Trafik

Angöring

Saltsjöqvarn kommer att försörjas via det befintliga gatunätet. Det sker via Henriksdals trafikplats-Kvarnholmsvägen-Hästholmsvägen-Finnbodavägen. Området angörs dels från Hästholmsvägen via tunnel till kajplanet och dels via Finnbodavägen över Mannagrynstorget till Sjökvärnsbacken

Permanent ombyggnad av Henriksdals trafikplats planeras i samband med framdragandet av snabbspårväg, tunnel genom Henriksdalsberget mm. Innan en sådan ombyggnad sker kan behov uppstå tidigare att åtgärda trafikplatsen p g a de kapacitetsproblem som den nya bebyggelsen inom norra Sickla orsakar. Stockholm Stad genomför för närvarande i samråd med Nacka kommun en utredning om utformning av Henriksdals trafikplats m a p kapacitetshöjande åtgärder. Den temporära ombyggnaden av trafikplatsen kommer att via exploateringsavtal bekostas av exploatörer i näraliggande områden, däribland Saltsjöqvarn.

Huvudangöring till Saltsjöqvarn kommer att vara den befintliga tunneln som ges en ny in- och utfart på Hästholmsvägen. Tunneln utformas dubbelriktad med trottoar på ena sidan. Tunneln, ca 240 m, utgör angöring till bebyggelsen och verksamheterna på kajplanet. Den är också infart till garagen för Saltsjöqvarn, vilka nås enbart via tunneln. Garagen är huvudsakligen till för verksamheterna och för boende inom området med viss besöksparkering.

Utformning av tunnelns anslutning till Hästholmsvägen är föremål för pågående utredning avseende trafiksäkerhet och kapacitet. Befintliga busshållplatser på Hästholmsvägen anpassas till ett läge omedelbart väster om tunnelmynningen.

Väggkorsningen Hästholmsvägen – Finnbodavägen avses ombyggd för ökad trafiksäkerhet med förbättrad kanalisering av trafikrörelserna.

Finnbodavägen breddas och ges en sammanhängande gångbana på västra sidan. Den östra gångbanan blir kvar, något justerad. Busshållplatserna på Finnbodavägen behåller i princip sina nuvarande lägen, men ges en trafiksäkrare utformning, innebärande att bakomvarande bilar får vänta medan omstigning vid hållplatsen sker. Såväl trafikflöde som turtäthet är låga.

Infarten från Finnbodavägen till Sjökvärnsbacken går över Mannagrynsstorget. Körytan markeras endast i nivå så att torget som en helhet kan betonas med en sammanhållen markbehandling. Sjökvärnsbacken nyttjas i huvudsak av boende i området. Sjökvärnsbacken föreslås dubbelriktad. För att undvika rundkörning i området kommer genomfartstrafik ej att vara tillåten där den går genom Hospitalets parkrum. Vändmöjligheter skapas vid båda ändarna av regleringen. Sjökvärnsbacken är relativt brant (max 1:10) på flera ställen.

På kajen skapas en vändmöjlighet för mindre bilar vid färjeplatsen samt för bussar till hotell och museum och för övrig trafik vid kajens västra ände. Här sker också inlastning till stora Kvarnens verksamheter.

Samtliga entréer till byggnaderna kan angöras med bil med maxavstånd 10 meter. Lutningen på gator och markytor för gångtrafik skall ej överstiga 1:10. En hiss för gående är placerad norr om Mannagrynskvärnen som förbinder den övre och nedre nivån.

En trafikutredning som belyser konsekvenserna för det lokala gatunätet har utförts av J&W (Trafikutredning, Finnboda & Saltsjöqvarn, Nacka, J&W 980327). Utredningen har kompletterats 2000-03-14 p g a delvis ändrat planinnehåll i Saltsjöqvarn (verksamheter, hotell och museum). De åtgärder som föreslås (980327) på gatunätet är följande:

Finnbodavägen; Hastigheten bör sänkas till 30 km/h utmed hela sträckan från korsningen vid Hästholmsvägen fram till Danviks strand. Fartdämpande åtgärder bör övervägas. Enligt utredningen kommer en gångbana att anläggas på norra sidan.

Hästholmsvägen; Kantstensparkeringen mellan Finnbodavägen och Kvarnholmsvägen måste utgå. Siktröjning i korsningen med Finnbodavägen bör ske. Gångbanan som passerar tunneln bör vara kontinuerlig.

Parkering

Parkering kommer att utgöras av dels parkering i garage och dels av markparkering. Antalet platser är beräknat utifrån 0,8 bilplatser/lägenhet, respektive 26 bilplatser/1000 kvm verksamheter och hotell. För muséet (Vikingaattraktionen) ordnas endast platser för anställda och handikappplatser. Övrig parkering beskrivs under ”Muséet (Vikingaattraktionen) och hotellet”.

Boende- och verksamhetsparkeringen kommer att förläggas till garagen. Besöksparkering placeras på ett flertal platser, både som markparkering och i garage. Ett antal markparkeringar på de olika nivåerna kommer att reserveras för handikappade.

Ett större garage (ca 320 platser) ligger under de två östra byggnadskropparna i Sjökvärnsbacken och ett mindre garage (ca 100 platser) under byggnaden öster om Mannagrynskvärnen. Markparkeringen utgörs av ca 60 platser.

I brottsförebyggande syfte avses garagen indelade i mindre, låsbara sektioner. De boende avses också kunna disponera inhägnade garageplatser, såsom radgarage.

Gång- och cykeltrafik

Längs kajen på hamnplanen kommer utrymme för gång- och cykelstråk att finnas, vilka ingår i det genomgående stråk som skall gå längs Saltsjön från Kvarnholmen och in mot Hammarby sjöstad. Cyklister som befinner sig på kajplanet och skall vidare in mot Stockholm tar sig via befintlig cykelväg längs parken upp på Värmdövägens cykelbana via trappor vid södra brofästet mot Danviksklippan. Alternativt tar man sig via tunneln eller Sjökvärnsbacken ut på det allmänna vägnätet till Värmdövägens cykelbana. Cyklister på den övre nivån tar sig till Värmdövägen via Finnbodavägen och vidare antingen via Danviksklippan eller via Hästholmsvägen- Kvarnholmsvägen till Henriksdals trafikplats.

Förbindelsen för gående mellan den övre och den nedre nivån sker dels längs Sjökvärnsbacken och dels via de två trappsystemen som föreslås. Huvudtrappan utgör del av stråket från korsningen Finnbodavägen-Hästholmsvägen via Mannagrynstorget vidare ned till kajplan där hissmöjlighet även finns. Stråket kommer att vara viktigt för besökande till Vikingaattraktionen. En trappa finns även från Finnbodavägen i planområdets östra gräns ned till kajen och färjeplatsen.

Hela Saltsjöqvarn kommer att ges en allmäntillgänglig karaktär där möjligheter kommer att finnas att röra sig fritt i området och mellan de olika nivåerna.

Saltsjöbanan, station Henriksdal, nås idag planskilt via Kvarnholmsvägen för trafik mot Saltsjöbaden och via Hästholmsvägen och gångväg väster om Danviks Center för trafik mot Slussen. En trappa bör anläggas från gångvägen vid Danviks Center upp till Hästholmsvägens brofäste till Danviksklippan.

Kollektivtrafik

Området är idag väl försörjt med kollektiva transporter. Saltsjöbanan och bussar vid Värmdövägen samt buss på Finnbodavägen och Hästholmsvägen. Området kommer också att kunna anslutas till någon eller några av de vattentransporter som finns på Saltsjön eller utveckla nya.

Muséet (Vikingaattraktionen) och hotellet

Vikingaattraktionen ställer speciella krav på angöring och skyltning p g a de höga besökarantal som kan förväntas. Utredningar visar på ett besökarantal mellan 600 000-800 000 per år.

I en utredning utförd av VBB VIAK 1999-04-16 har simulering och kapacitetsanalyser utförts av flöden kopplade till Vikingaattraktionen. Utredningen visar att drygt 40% kommer att nyttja kollektiva färd sätt (bussar, Saltsjöbanan och båttrafik). 20% kommer med turistbussar och resterande 40 % med bilar.

På Saltsjöqvarn kommer det inte att erbjudas parkering för bussar eller bilar som besöker Vikingaattraktionen. Angöring med turistbussar sker via tunneln till en angöringshall överst i det underjordiska parkeringsgaraget invid Sjökvärnsbacken. Från angöringshallen nås kajplanet och muséet bekvämt via hiss och trappor. Medan besökarna beser muséet föreslås att turistbussarna ställs upp på uppställningsplatser utmed Kvarnholmsvägen.

Besökare med egen personbil parkerar i befintligt parkeringshus på södra sidan av Kvarnholmsvägen och promenerar sedan till Vikingaattraktionen via Mannagrynstorget, samt når kajplanet via hiss och trappa intill Mannagrynskvarnen. SL-bussar angör hållplatsen på Finnbodavägen, intill Mannagrynstorget. För handikappade finns möjlighet till angöring på kajen.

Hotellets gäster kommer att parkera i garage. För gäster som kommer med buss angörs hotellets entré via tunneln och bussen vänder sedan på kajen och åker tillbaka via tunneln.

Räddningstjänst

Enhetliga principer för området kommer att eftersträvas för Räddningstjänsten. Tillfart till området måste säkerställas under områdets hela utbyggnad.

Sjökvarnsbacken och tunneln utgör utrymningsvägar från kajplanet för såväl Saltsjökvarnsområdet som Danviks Strand.

Vid byggnader där Brandförsvarets stegbilar ej klarar höjd eller utligg (23 m resp. 8 m) eller där utrymning klaras med handburna stegar (maxhöjd 11 m och maxavstånd 50 m) löses evakuering med brand- och röksäkra trapphus.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsområde och tillkommande bebyggelse kommer att förses med skyddsrum.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning

Området kommer att anslutas till Nackas ledning vid Finnbodavägen.

Spillvatten

Avloppsvatten inom området pumpas till en ny servisledning i Finnbodavägen.

Dagvatten

Det dagvatten som har sin naturliga avrinning söderut från berget och den övre nivån föreslås avledas till befintlig dagvattenledning i Finnbodavägen.

Dagvatten från övriga delar av området leds till magasin med bräddning ut i Saltsjön. Magasin förläggs företrädesvis där vattnet kan komma befintlig och planerad vegetation tillgodo.

Värme

Området kommer att försörjas med fjärrvärme.

El

Elförsörjningen sker genom jordkabelservis från av Nacka Energi planerad nätstation inom Saltsjöqvarn.

Tele

Rikstelefon utföres som jordkabelservis som samförlägges med elservis från Finnbodavägen. Bild/ljud utföres som antennenläggning för markförlagda och satellitburna sändningar med möjlighet till multimedia.

Sophantering och källsortering

Som huvudalternativ för planområdet gäller att avfallshantering skall ske med källsortering inom decentraliserade soprum. Sopnedkast utföres ej.

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

Markägaren förutsätts vara huvudman för plangenomförandet inom kvartersmark. Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Ett exploateringsavtal kommer att upprättas som reglerar de inbördes ansvarsförhållandena mellan kommun och exploatör. Avtalet godkännes i kommunstyrelsen innan detaljplanen kan antas i fullmäktige.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Samråd och organisation

Samråd har skett med fastighetsägare i omedelbar anslutning till planområdet, med olika intresseföreningar, med länsstyrelsens planenhet, lantmäteri-myndigheten i Nacka samt med berörda kommunala förvaltningar och nämnder m fl. Efter samrådet har planhandlingarna justerats och kompletterats med anledning av inkomna synpunkter.

Efter utställningen har planförslaget justerats avseende *dels* läge för och lägsta schaktnivå ovan utloppstunnel, *dels* teknisk utformning av angöringskaj för skärgårdsbåtarna. Miljökonsekvensbeskrivningen har förtydligats.

Tidigt samråd har skett med Länsstyrelsen enl 6 kap. 4§ Miljöbalken beträffande åtgärder inom vattenområdet, och en särskild miljökonsekvensbeskrivning skall upprättas.

Markägaren har varit initiativtagare till planändringen. Arbetet med förslag till detaljplan avseende Saltsjöqvarn har genomförts i en projektgrupp med representanter från Nacka kommun, NCC, FFNS Arkitekter, Brunnberg Forshed Arkitektkontor och Origo Arkitekter. FFNS Arkitekter har utarbetat detaljplaneförslaget med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning.

I projektgruppen har ingått:

Paul Ahlkvist	plan- och exploateringschef	Nacka kommun
Tord Runnäs	planarkitekt, projektled	Nacka kommun
Per Johnsson	utredningsingenjör, trafik o VA	Nacka kommun
Gerd Edlund	exploatering	Nacka kommun
Christer Rosenström	miljö	Nacka kommun
Gisela Tibblin	kommunantikvarie	Nacka kommun
Elisabeth Rosell	park & landskap	Nacka kommun
Björn Stenqvist	projektledare	NCC Bostad
Mats Hellberg	arbetschef	NCC Bostad
Henrik Berg von Linde	ansvarig arkitekt	FFNS Arkitekter
Mats Enander	handläggande planarkitekt	FFNS Arkitekter
Maria Westerdahl	ansvarig för MKB	FFNS Arkitekter
Thorbjörn Andersson	landskapsarkitekt	FFNS Arkitekter
Lena Orrberg	arkitekt	Brunnberg Forshed
Anders Kalén	arkitekt	Origo Arkitekter

MILJÖ & STADSBYGGNAD
Plan och exploatering

FFNS Arkitekter AB
Stockholm

Paul Ahlkvist
Plan- och exploateringschef

Henrik Berg von Linde
Arkitekt SAR

Antagen av kommunfullmäktige
2000-11-20,21,22 § 182

Viveca Bremmer