



**Utveckling av Henriksdalsringen  
Februari 2023**

De tre bostadsrättsföreningarna på Henriksdalsklippan i Nacka, som idag förvaltar fastigheterna, önskar utveckla fastigheterna genom ombyggnad av befintliga takpåbyggnader till bostäder.

I kommunens planprogram *Henriksdal*, under rubriken *Programförslaget*, nämns detta förfarande som ett utvecklingsalternativ.

Ombyggnationen förutsätts vara varsam och ta bebyggelsens kulturvärden i beaktande.

Den enda skillnad som den förändring, som här föreslås, föranleder är tillåtet antal bostadsvåningar på plankartan, när förrådspåbyggnader blir bostäder. Ändringen är så ringa att det i många fall kan passera som liten avvikelse från befintliga planbestämmelser och därmed inte kräva en ny plan eller i alla fall en enklare tilläggsplan. Ett nytt planärende kan dock ge tillfälle att införa lämpliga skyddsbestämmelser, som idag inte finns, för bevarande av de kulturvärden bebyggelsen besitter. Det skulle kunna bli vägledande för annan framtida renovering eller utveckling av bebyggelsen.

Fastigheterna kan preliminärt omfatta ca 85 tillkommande bostäder. Ombyggnad föreslås utföras genom att fastighetens befintliga takpåbyggnader, idag innehållandes lägenhetsförråd, ersätts av bostäder. Ingen övrig mark tas i anspråk för dessa bostäder.

## FASTIGHETSPLAN

Sicklaön 78:1

Tomtareal 13 743 m<sup>2</sup>Befintlig BTA ca 21 335 m<sup>2</sup> och 209 lägenheterOmbyggnation omfattar 2 500 m<sup>2</sup> BTA

Antal tillkommande lägenheter 25 st.

Sicklaön 78:2

Tomtareal 14 010 m<sup>2</sup>Befintlig BTA ca 25 746 m<sup>2</sup> och 275 lägenheterOmbyggnation omfattar 3 000 m<sup>2</sup>

BTA Antal tillkommande lägenheter 30 st.

Sicklaön 78:6.

Tomtareal 21 078 m<sup>2</sup>Befintlig BTA ca 42 300 m<sup>2</sup> och 317 lägenheterOmbyggnation omfattar 3 000 m<sup>2</sup> BTA

Antal tillkommande lägenheter 30 st.

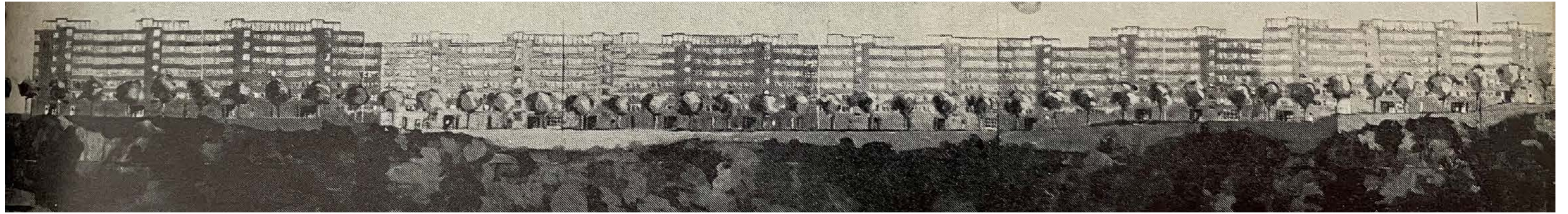
TOTALT ca 8 500 m<sup>2</sup> BTA och ca 85 lägenheter

Behovet av bilplatser Fastigheterna har idag utrymme i befintligt garage och källare som kan inrymma tillkommande bilplatsbehov, jämte omlokalisering av fastighetsförråd.

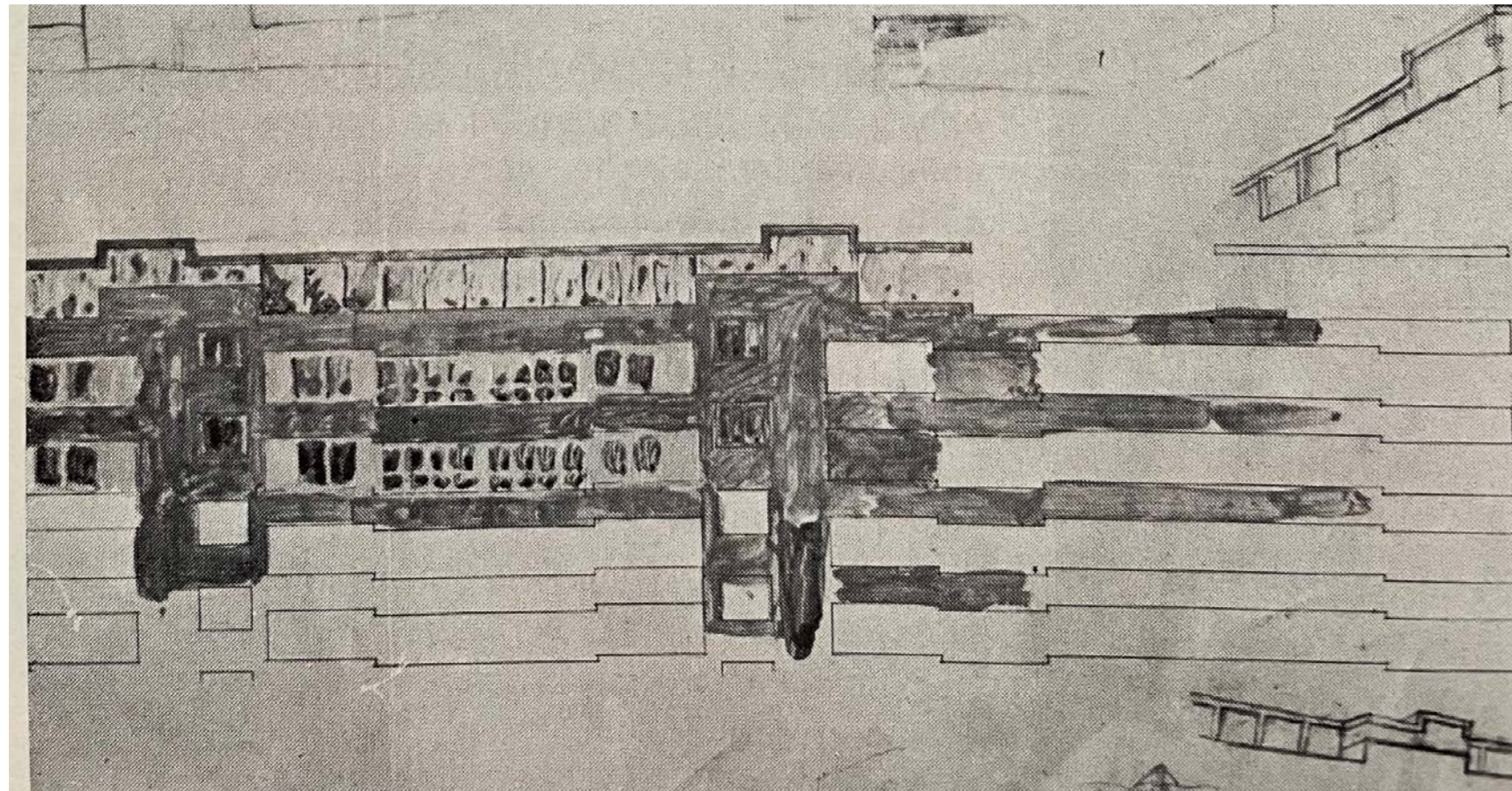
*Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka kommer att tillämpas för att reducera bilplatsbehovet.*



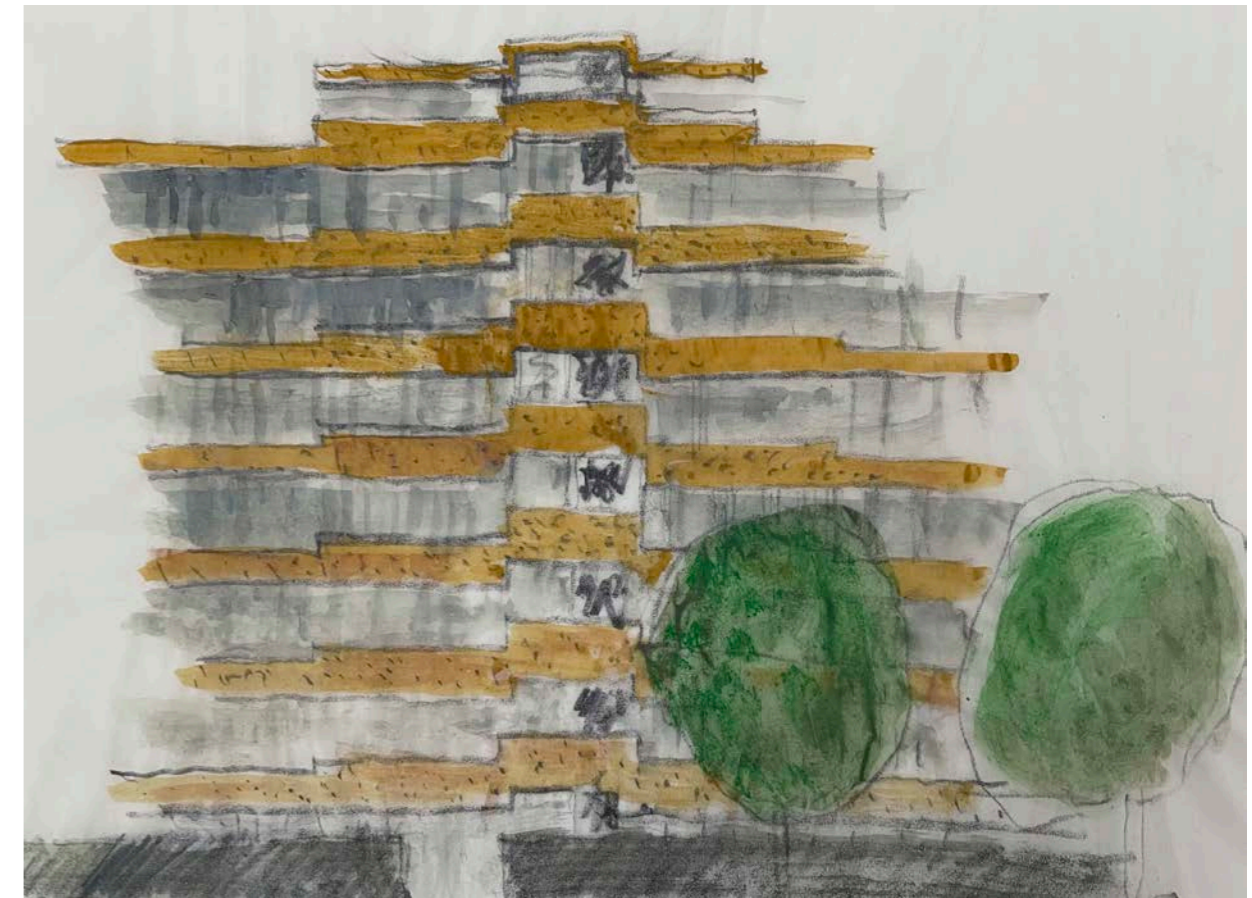
Fastigheternas avgränsningar och bebyggelse



Fasadstudie 1967, av bröderna Ahlsén. Publicerad i Arkitektur 1969



Fasadstudie 1966, av bröderna Ahlsén. Publicerad i Arkitektur 1969



Fasadstudie 1966, av bröderna Ahlsén. Från ArkDes Arkiv.

### Bebyggelseantikvarisk lämplighetsprövning.

Det framgår av den antikvariska utredningen som gjorts för denna förfrågan, att ursprungsarkitekterna kan ha planerat fastigheterna med friliggande bostäder ovanpå taket och att den ambitionen kan ha bantats ned i något skede. En del tillgängliga skisser och illustrationer öppnar för spekulationer om det.

I arkiven finns olika illustrationer, med varierande utformning av påbyggnaderna, som har det gemensamt att de redovisar en mer bearbetad och detaljerad gestaltning än den som sedan utfördes.

Ett i sammanhanget intressant ordval återfinns i den gamla planbeskrivningen där författarna beskriver påbyggnaderna som "vindsinredningar". En något udda beskrivning av blotta biutrymmen, som hissmaskinrum, förråd och fläktrum.

Att ambitiösa projektidéer blir nedbantade är mer regel än undantag och skulle inte vara förvånande i sig. Fastighetsbolag anför ofta sakliga skäl till det, som projektörer sedan har att rätta sig efter.

Att kröna de långa huskropparna med friliggande bostäder hade varit tämligen iögonfallande och säreget, samt från långt håll bidragit till bebyggelsens dignitet i det stora stads- och landskapsrum som den tronar i.

Nu är det, trots att det blev förråd, ändå en intressant kontur som avtecknar sig mellan berget och himlen.

En slutsats som den antikvariska utredningen drar är att just denna kontur är ett mycket framträdande karaktärsdrag för bebyggelsen.

## TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

### Anpassning till bostäder

I de befintliga påbyggnadernas vindsgolv går ventilationskanaler med inspektionsluckor, som behöver byggas in i ett nytt golvbjälklag med erforderlig brandisolering. Därför behöver golvnivån höjas något.

De befintliga förrådsvolymerna har för låg rumshöjd för bostäder, enligt BBR -kraven. Av den anledningen behöver taket rivas och höjas.

Dessutom behöver hissar av tillgänglighetsskäl höjas till vindsplanet och därmed måste även hisstoppen höjas.

Dessa tre faktorer sammantaget föranleder den enda volymförändringen som den ändrade användningen orsakar - takfotshöjden behöver höjas och takvinkeln ändras. Vi har här antagit att skillnaden behöver bli ungefär 60 cm mot gatan och ca 110 cm mot gården.

Det ryms dock med råge inom redan befintliga höjdbestämmelser och utgör i sig inget skäl för en planändring.

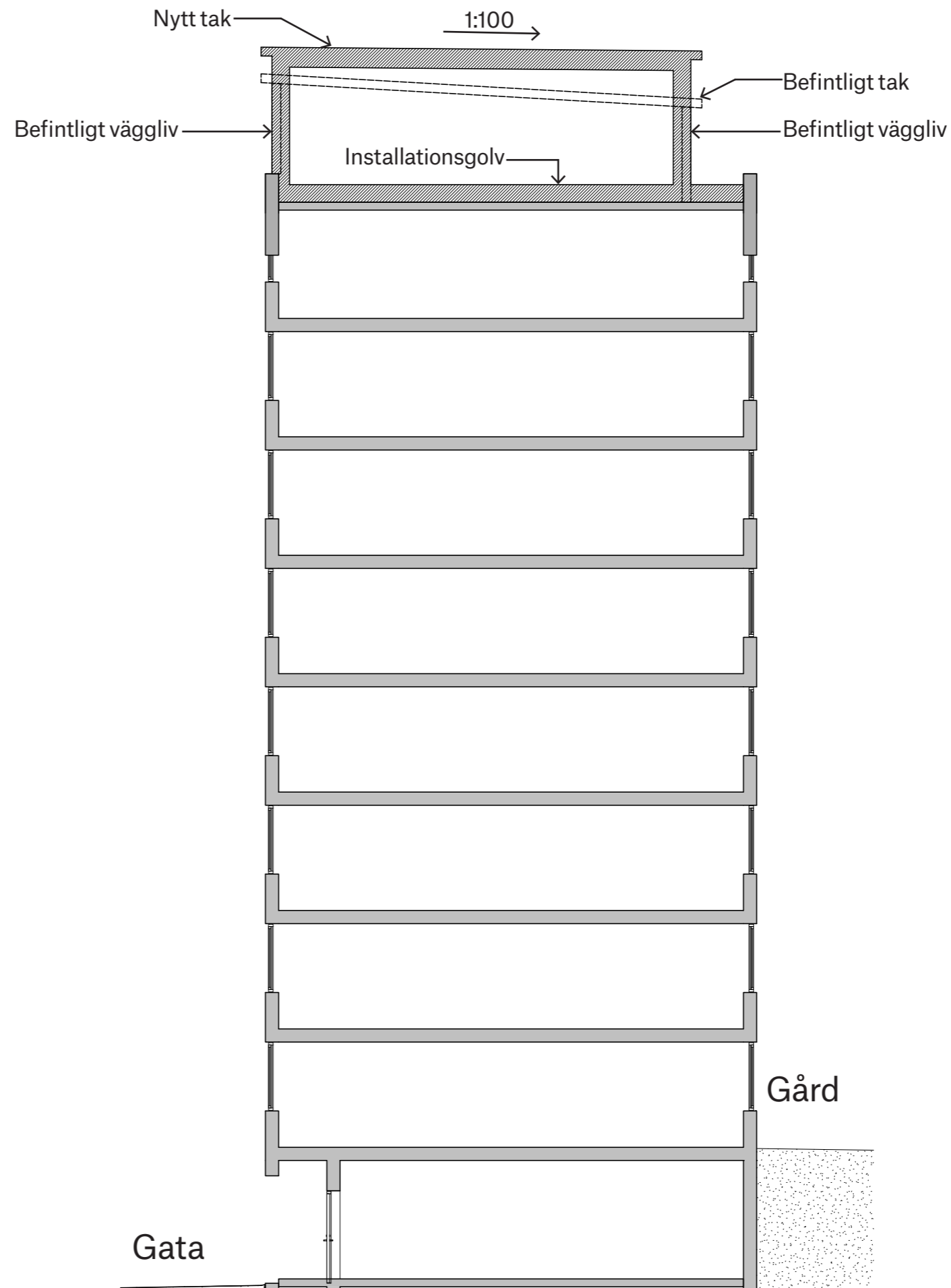
I övrigt behöver de befintliga volymerna inte förändras i plan. Väggtjocklekar behöver ökas, men det kan ske inåt.

### Brand

Ombyggnationen bedöms inte kräva förändring i den befintliga brandutrymningen. Brandkårens stegbil har idag uppställningsplatser på gården vid varje entré och stegen når även påbyggnadernas bostäder.

### Befintlig konstruktion och ventilation

Påverkas inte.



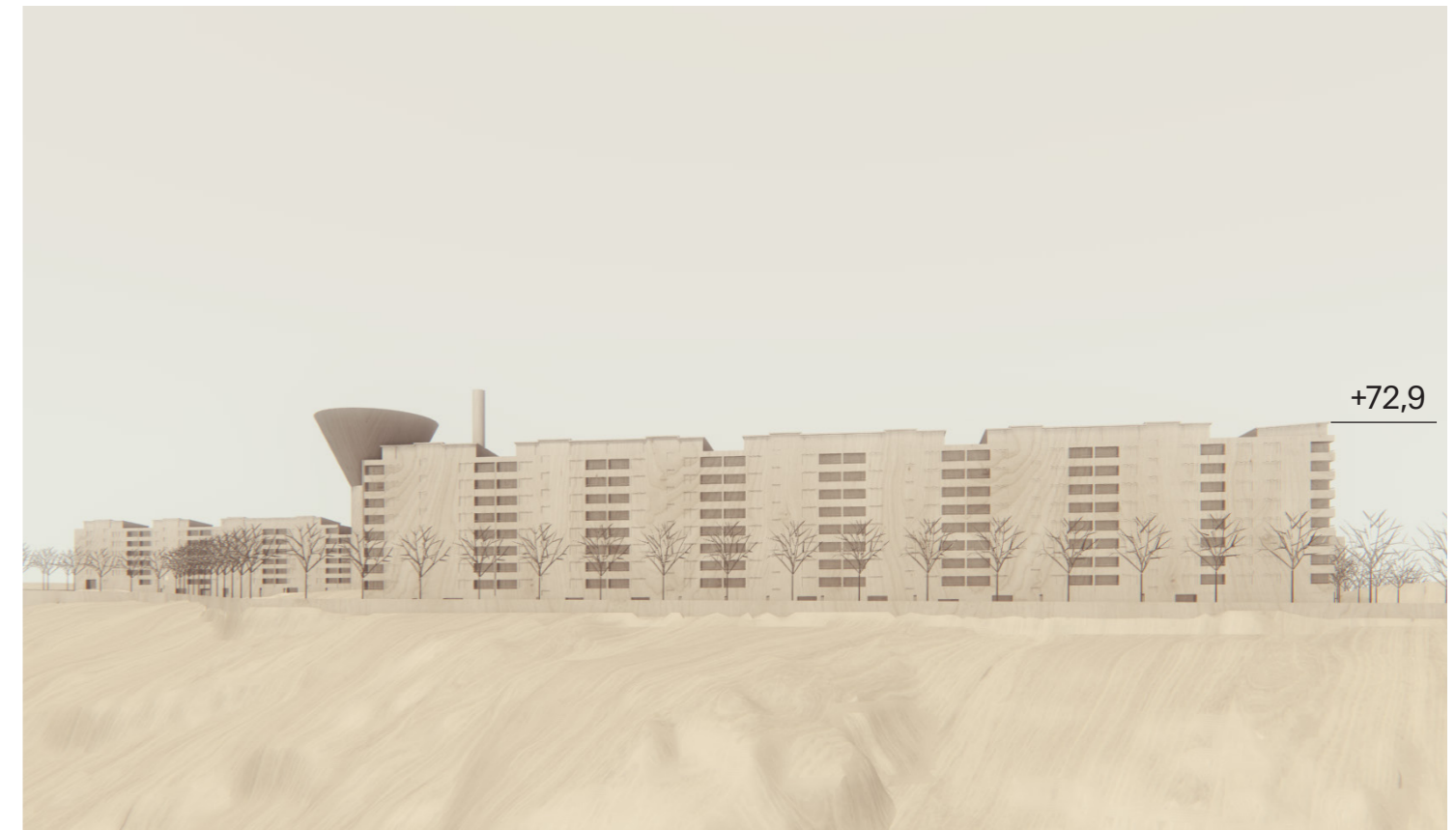


Fotografi av befintliga byggnader. Sedda från Alphyddan och sydost

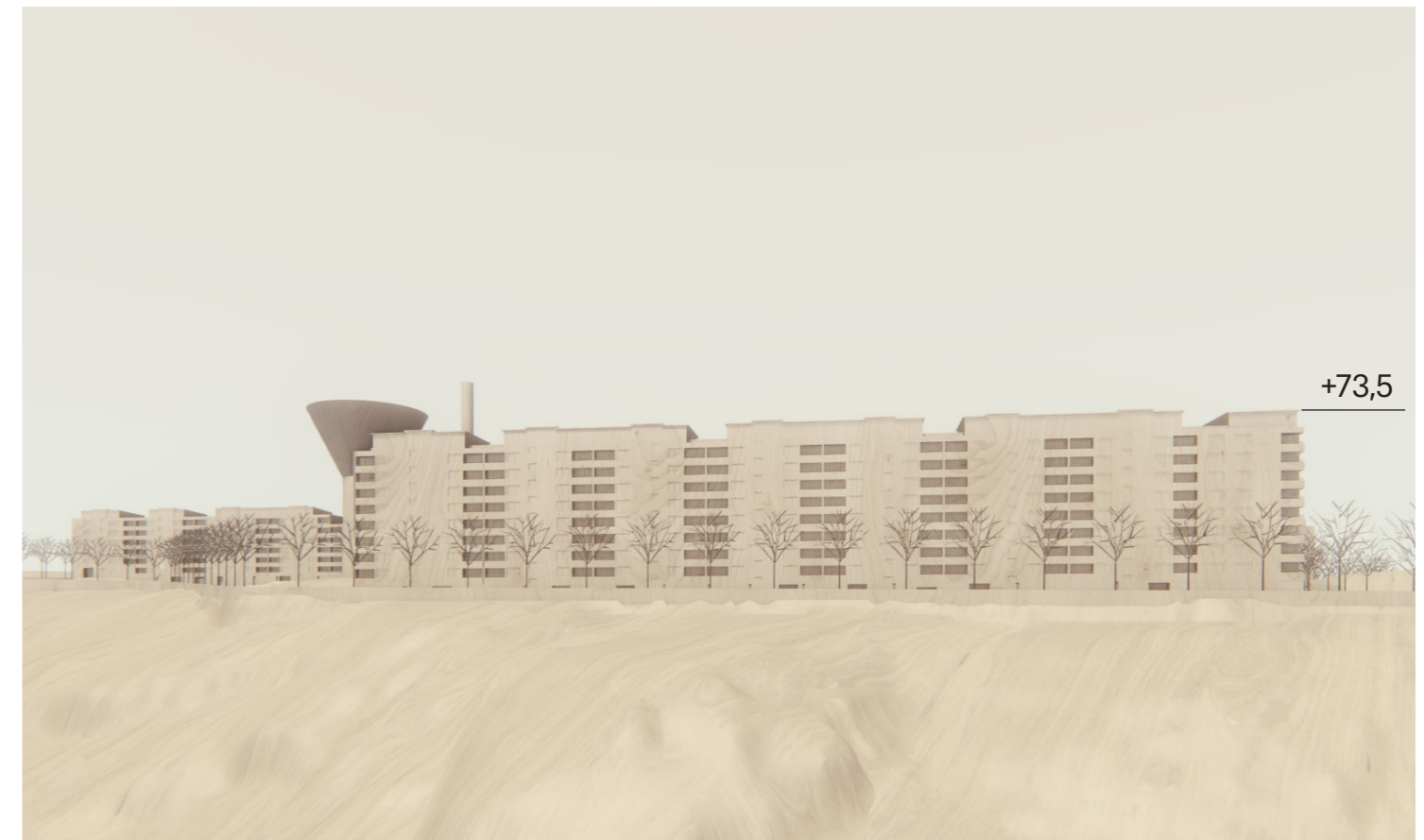
## VOLYMSTUDIER

Vyer från Alphyddan respektive Värmdöleden är de utsiktspunkter i landskapsrummet där man kommer närmast bebyggelsen utan att vara direkt inpå den. Följaktligen avläses förändringar bra därifrån. Andra utsiktspunkter bedöms vara för långt bort för att skillnader ska gå att skönja.

I denna vy redovisas höjningen av påbyggnadernas takfot i bilden nere till höger. Skillnaden är svår att avgöra, bland annat då den är relativt liten i förhållande till fasadernas totala byggnadshöjd (ca 2%) och att det inte finns intilliggande bebyggelse som kan utgöra referenshöjd. Så små volymförändringar drunknar i det stora landskapsrummet och de stora huskropparna.



Modell av befintliga byggnader med förrådspåbyggnader. Sedda från Alphyddan och sydost.



Modell av påbyggnad med höjd takfot. Sedda från Alphyddan och sydost.



Fotografi av befintliga byggnader. Sedda från Henriksdalsbacken och nordost



Modell av befintliga byggnader med förrådspåbyggnader. Sedda från Henriksdalsbacken och nordost.

## VOLYMSTUDIER

Vyn från Henriksdalsbacken upp till Henriksdalsringen är den vy man möts av när man anländer Henriksdalsringen. Den pekas ut som väsentlig i den bebyggelseantikvariska utredningen.

I denna vy redovisas höjningen av påbyggnadernas takfot i bilden nere till höger. Skillnaden är även här svår att avgöra, bland annat då den är relativt liten i förhållande till de höga fasadernas totala byggnadshöjd (ca 2%) och att det inte finns intilliggande bebyggelse som kan utgöra referenshöjd.



Modell av påbyggnad med höjd takfot. Sedda från Henriksdalsbacken och nordost.



Fotografi av befintliga byggnader. Sedda från gårdssidan

## VOLYMSTUDIER

Vyn från Henriksdalsringens gård är väl kanske inte lika känslig ur riksintressets hänseende, men den redovisas här då förändringen i volym är större mot gården och här går att förnimma. De befintliga vindspåbyggnaderna är idag inte synliga när man står och tittar utmed fasaderna, då de är indragna från fasaden (se bild ovan). Dock syns de väl om man tittar tvärs över gården (se bild överst till vänster).

I denna vy redovisas höjningen av påbyggnadernas takfot i bilden nere till höger. Framförallt om man tittar utmed gårdsfasaderna så går skillnaden att avgöra. Man ser tydligt påbyggnaden sticka upp över takfoten. Men den volymmässiga förändringen antas ändå vara så pass marginell, att påverkan på intrycket är ringa.



Modell av befintliga byggnader med förrådspåbyggnader. Sedda från gårdssidan



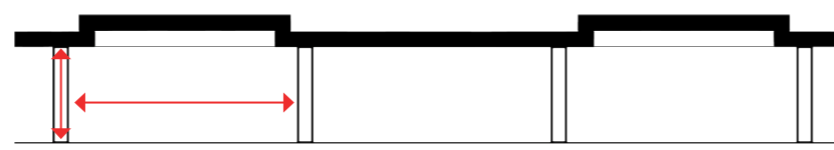
Modell av påbyggnad med höjd takfot. Sedda från gårdssidan



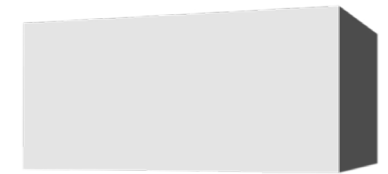
## ARKITEKTONISK ANALYS GESTALTNINGSELEMENT



**Kontur** En tydlig konturlinje avtecknar sig mot himlen.



**Fält** Vertikala slitsar och horisontella fält delar in fasaden.



**Materialitet.** skivmaterial med lyster Volymer. Tredimensionella "hus"



### Arkitektoniska värden som ska beaktas

De befintliga påbyggnadernas volymer påminner om ett krenellerat krön på ett klippkastell. Det är en arkitektonisk gest som är synlig från mycket långt avstånd och är, tillsammans med de långa husen i gult och rosa, de främsta karaktärsdragen för hela anläggningen.

Förrådsbyggnadernas takfot är tydligt markerad som långa utdragna linjer som tecknar den karaktäristiska konturen mot himlen. Linjerna klättrar diskret upp och ner och bryts helt där förrådsbyggnaderna är separerade från varandra.

Förrådsbyggnadernas fasadväggar är indelade i en tydlig rytm med smala, vertikala, våningshöga fönsterslitsar och däremellan utsträckta, täta fält som inte är punkterade med fönster.

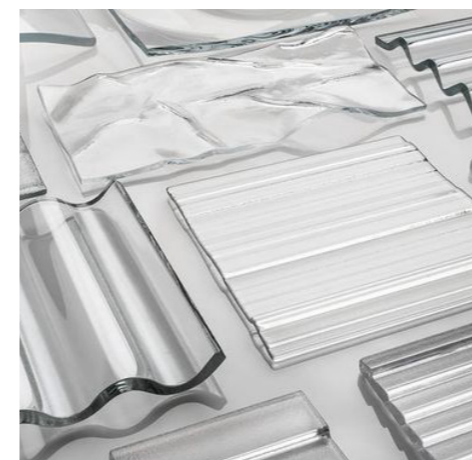
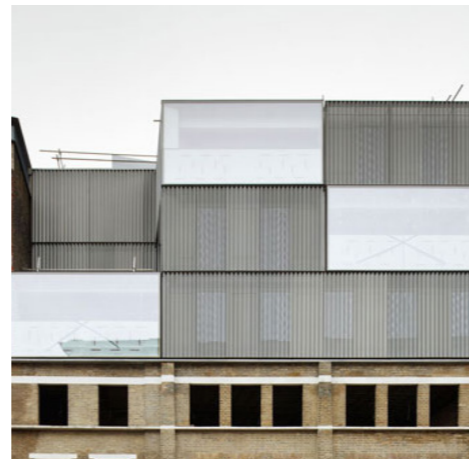
Fönsterslitsarnas syfte är att skapa just denna rytm, då de ger ett begränsat bidrag till dagsljusbelysningen av förråden innanför.

De täta väggarnas ytskikt skiljer sig från de övriga materialen i fasaderna i det att det är en naturfärgad korrugerad aluminiumplåt med viss reflektion. De är indelade i skivor och fästa med spik till skillnad mot spritputsen under som är en homogen yta, som endast

bryts av de indragna balkongstaplarna. Övriga plåtar, balkongfronter och den breda takfoten har en kulör, mest karaktäristiskt i rosa.

De långa gula byggnadskropparna framställs som en slät mur med balkongfronter i liv med fasaden, rytmiskt indelad i vertikala gula fält och vertikala balkongstaplar.

Förrådsbyggnaderna däremot utmärks ytterligare genom att de är fristående separerade hus ovanpå den långa svepande muren. De är tredimensionella volymer mot den platta, underliggande murytan.



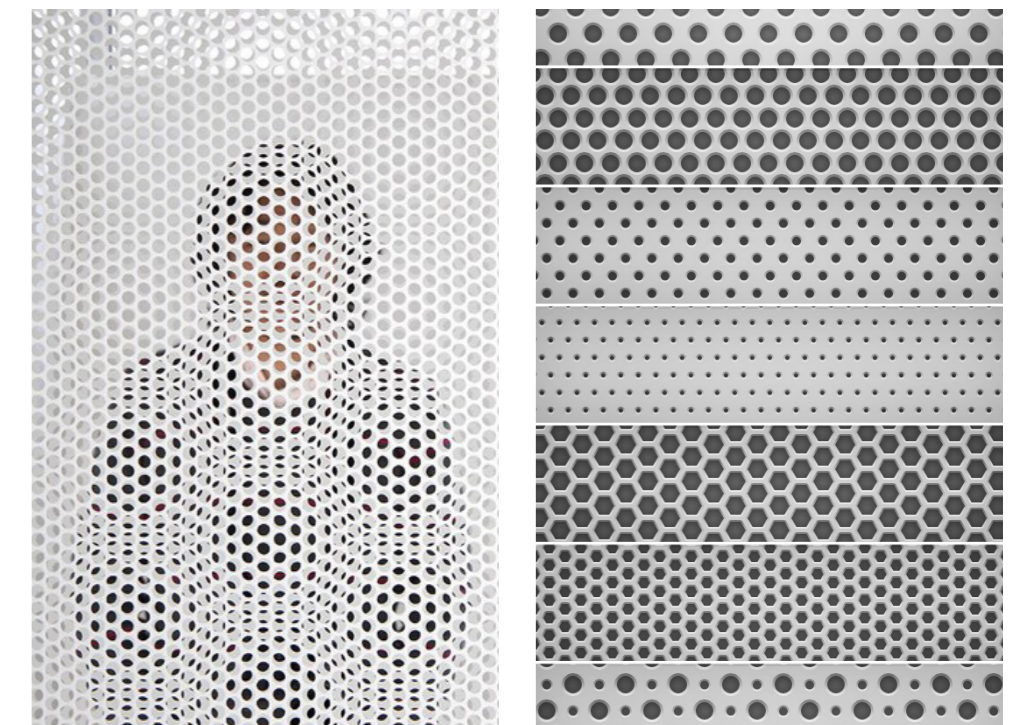
**YTSKIKT OCH FÖNSTER**  
**FASADEN - FRÅN FÖRRÅDSSKJUL TILL BOSTADSHUS**

Varsam ombyggnad. Av volymstudierna att döma kommer inte den förändrade takfotshöjden att nämnvärt påverka intrycket.

Att återskapa den karaktäristiska takfotens konturlinjer är enkelt att åstadkomma och behöver inte illustreras.

Större hänsyn krävs för detaljer och materialval för ytskikt. Detta kräver ingående studier, som inte vidtagits än, men det finns olika strategier för att bibehålla det ganska lätta, skira intryck som påbyggnaderna har idag med tunna karmar och stora ytor av korrugerad skivmaterial. Det behövs också mer ljusinsläpp än idag. Även det kan åstadkommas på ett varierat sätt.

Vissa kvaliteter kan tillkomma utan att helheten påverkas. Till exempel kan växtlighet tillföras på taket, så länge inte intrycket på avstånd väsentligt förändras så kan det snarare vara ytterligare en kvalitet.



Flera exempel på olika fasadmaterial i skivformat som kan återskapa påbyggnadernas abstrakta fasader. De korrugerade skivorna kan vara täta, translucenta, ljusgenomsläppliga eller perforerade för att tillgodose ljusinsläpp. Fönster bör utföras med tunn eller dold karm. Växtlighet kan omringa volymerna och indragna räcken döljas bland växter.



**BOENDEKVALITETER  
GRÖNSKA OCH LJUS**

Terrassytorna som uppstår mellan de fristående "husen" kommer att erbjuda möjligheter till boendekvaliteter i form av grönska. Det går att diskutera i vilken utsträckning grönska ska vara ett inslag i den allmänna konturen av huset, till exempel genom att sticka upp över takfoten. I vissa avseenden kan det betraktas som en tillförd kvalitet som ökar upplevelsen av husen, men det kan också ses som ett främmande inslag.

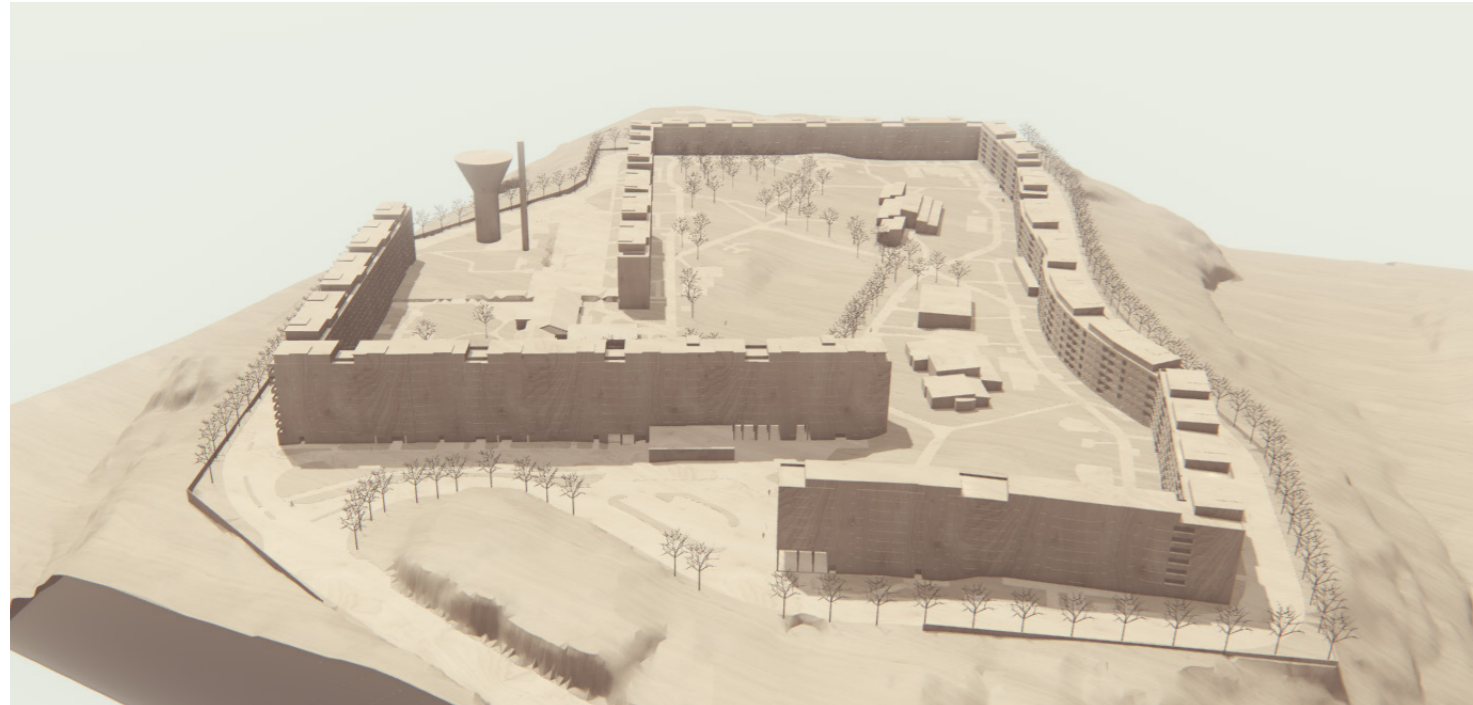
Växtlighet kan även bidra till biologisk mångfald, absorption av dagvatten och rening av luftpartiklar.

Där det finns skäl att inskränka mängden fönsterarea mot omgivningen (om det slutna uttrycket skall bibehållas), så kan dagsljus kompenseras med takfönster.

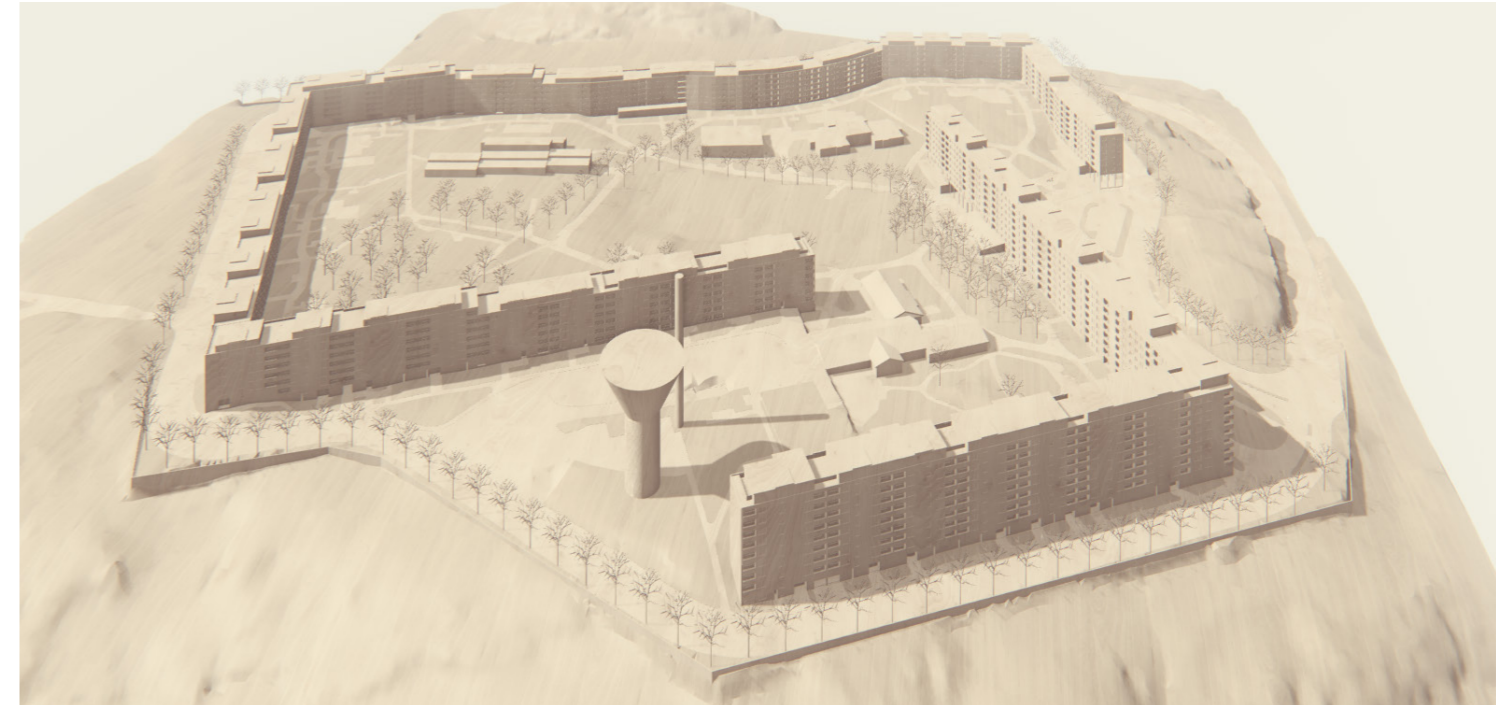


Exempel på grönska på tak i olika former och ett badrum med enbart överljus.

## ÖVRIGA STÄLLNINGSTAGANDEN HÅLLBARHETSASPEKTER



Översiktlig modellbild med ombyggda vindar. Från öster



Översiktlig modellbild med ombyggda vindar. Från söder

**Social hållbarhet** Bostäderna på Henriksdalsklippan är ett exempel på en avskild och sammanhållen grannskapsenhet, vars centrala idé är att möjliggöra ett lokalt engagemang som resulterar i en stabil social miljö. Men den storskaliga ägande och drift, som utvecklades under samma tid i Sverige - där Henriksdalsklippan kan stå exempel - ökade i stället avståndet mellan boende och förvaltning och det lokala engagemanget i närmiljön hämmades eller uteblev.

Sedan tre bostadsrättsföreningar tagit över förvaltning och ansvar av Henriksdalsklippan är nu en återgång till en central ambition i folkhemmets planeringsideologi beträdd. Det är även ett aktuellt tema inom social hållbarhet.

Bostadsrättsföreningarna ämnar använda sina tillkommande ekonomiska resurser till att stärka samvaro, trivsel, engagemang och ansvarstagande genom utveckling av sina fastigheter och närmiljö.

**Ekonomisk hållbarhet** Henriksdalsklippan är en välkänd, under viss tid ökad, representant för miljonprogrammets bebyggelse. De ekonomiska utmaningarna med att rusta upp det stora beståndet från den tiden är omvittnade. Efter uppförandet 1969 är byggnaderna på Henriksdalsklippan nu framme vid de stora kostsamma reinvesteringsposterna i underhållscykeln.

Att hantera utmaningarna genom att projektutveckla sina fastigheter på ett varsamt sätt torde vara okontroversiellt och måhända en god modell även för många fastighetsägare med liknande bestånd.

Men även varsam fastighetsutveckling bör ha gynnsamma konsekvenser på kommunens uppställda hållbarhetsmål. Existerande kommunal infrastruktur utnyttjas i det här fallet mer effektivt och årliga intäkter tillkommer kommunen med försumbar kostnad som följd.

**Miljömässig hållbarhet** Stockholms miljöförvaltning identifierade för några år sedan att stadens stora utmaning för att nå de hållbarhetsmål som formulerats i Agenda 2030 representeras av bostadsrättsföreningar. Skälet angavs som att den förvaltning som bedrivs av en styrelse med frivilligt tillsatta lekmän ofta är tekniskt okunnig och ekonomiskt kortsiktig. Följaktligen drar man sig för lämpliga investeringar i exempelvis energibesparande fastighetsteknik, även om de är långsiktigt gynnsamma. Investeringskostnaden betraktas som hög och avräkningstiden som lång, samt att man inte har resurser att sätta sig in i de tekniska frågorna i sig.

I detta avseende utmärker sig bostadsrättsföreningarna på Henriksdalsklippan som ett undantag. Det finns en uttalad ambition att lägga fokus på energibesparande åtgärder och minskat klimatavtryck och utgöra ett gott exempel för andra bostadsrättsföreningar i liknande situation.



Vy av befintliga byggnader från Waldemarsudde. Foto från Tyréns



Vy kvällstid nuläge. Henriksdalsberget sedd från Waldemarsudde kvällstid, vinter

## PÅVERKAN PÅ OMGIVNING KVÄLL

**Nuläge:** De befintliga påbyggnadsvolymerna har fasader av korrugerad plåt som är lätt reflekterande (se bild). Smala glasade slitsar ger dagsljus till de innanför liggande vinds- och teknikutrymmena. Volymerna uppfattas som enhetliga och monolitiska (utförda i ett stycke).



Henriksdalsklippan. Volymer och fasadmaterial

**Förslag:** Det monolitiska uttrycket kan bibehållas med ett enhetligt fasadmaterial av annan kvalitet, som dagtid ger en liknande effekt som den korrugerade plåten. Kvällstid kommer fönster tändas i de nya bostäderna och förändra intrycket av monolit. Ett förslag är då att utföra fasaderna med svagt bakljusbelysta paneler. Det monolitiska uttrycket kan då bibehållas och dessutom ges en ny kvalitet.



Opaka, translucenta paneler. Dagtid och kvällstid



Fotomontage förslag. Henriksdalsberget med inredda vindar sedd från Waldemarsudde kvällstid, vinter



Vy av befintliga byggnader från Ryssviken. Foto från Tyréns



Vy kvällstid nuläge. Henriksdalsberget sedd från Ryssviken kvällstid, vinter

## PÅVERKAN PÅ OMGIVNING KVÄLL

Förslag: Opaka och ljusgenomsläppliga paneler kan utföras med olika typer av material - glas eller metall. Framtida utredningar kan avgöra vad som blir lämpligast.



Korrugerad och perforerad panel, som är tät...



dagtid och ljusgenomsläpplig kvällstid



Fotomontage förslag. Henriksdalsberget med inredda vindar sedd från Ryssviken kvällstid, vinter



Fotomontage. Henriksdalsberget med inredda vindar sedd från Waldemarsudde kvällstid, vinter.



Fotomontage. Henriksdalsberget med inredda vindar sedd från Ryssviken kvällstid, vinter.



Axeloth Arkitekter  
Slupskjulsvägen 10  
111 49 Stockholm  
[www.axeloth.se](http://www.axeloth.se)