

UTBYGGNADSPROMEMORIA

STADSBYGGNADSPROJEKT

HENRIKSDALSBACKEN

Innehållsförteckning

1.	Område och avgränsning	2
2.	Utbyggnad	4
2.1.	Allmänna anläggningar	4
2.1.1.	Vägar	5
2.1.2.	Landskap och parker	5
2.1.3.	Vatten och avlopp	5
2.1.4.	Geotekniska förutsättningar	6
2.2.	Byggnation på kvartersmark.....	6
2.3.	Produktionsplanering.....	7
3.	Rättsligt genomförande	8
4.	Risker	9

I. Område och avgränsning

Planområdet är beläget i Henriksdal på västra Sicklaön, norr om Värmdöleden. Det sträcker sig på båda sidor om Henriksdalsbacken – från Kvarnholmsvägen upp till höjdpunktiet på Henriksdalsberget – och omfattar cirka 3,5 hektar, se *Figur 1*. Området utgör en strategiskt viktig del i utvecklingen av Nacka stad.



Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Figur 1. Översiktsbild över planområdet.

Geografiskt läge och topografiska förhållanden

Planområdet angränsar till den befintliga bebyggelsen på Henriksdalsberget, öster om Henriksdalsringen, och består huvudsakligen av obebyggd naturmark. Området kännetecknas av betydande nivåskillnader som skapar både utmaningar och kvaliteter, såsom goda utblickar och visuell koppling till det intilliggande rekreativa skogsområdet Trolldalen.

Markanvändning och planerad bebyggelse

Ett obebyggt naturområde tas i anspråk för ny bebyggelse i form av bostäder, verksamheter och en förskola. Bebyggelsen föreslås bli 2–8 våningar hög och fördelas på båda sidor av Henriksdalsbacken se *Figur 2*. Ambitionen är att skapa en mer stadsmässig gatumiljö. På västra sidan planeras kvarter med byggnader runt innergårdar, medan bebyggelsen på den östra sidan ges öppningar mot naturområdet för att bevara både visuell och fysisk kontakt med naturen.



Figur 2. Övergripande situationsplan för planområdet.

Markägförhållanden och berörda fastigheter

Marken inom planområdet utgörs av del av fastigheten Sicklaön 37:11, som ägs av Nacka kommun. Kommunen ansvarar för allmän plats, såsom gator och parker. Markanvisningar har gjorts till SKB och Klöver för utveckling av kvartersmark.

Teknisk infrastruktur

Inom området finns befintliga funktioner i form av gata, torg, busshållplats och vändslinga, som utgör entré till Henriksdalsbergets bebyggelse. Under marken ligger delar av Henriksdals reningsverk, vilket innebär att särskilda tekniska och säkerhetsmässiga hänsyn krävs vid planläggning och byggnation.

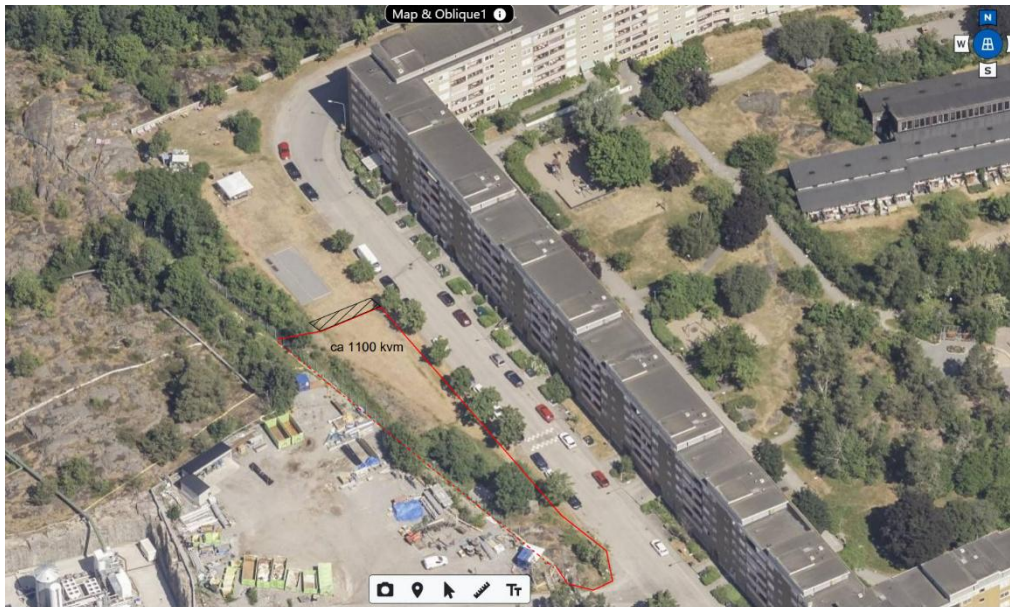
Natur- och kulturvärden

Planområdet präglas av höga naturvärden och kvaliteter i landskapet, särskilt i relation till angränsande Trolldalen. Även kulturmiljöaspekter behöver beaktas. Detaljplanen innehåller därför krav på varsam placering och utformning av bebyggelsen, samt anpassning till platsens topografi och karaktär.

Avgränsning

Planområdet omfattar mark på båda sidor om Henriksdalsbacken och avgränsas i öster av Trolldalen och i väster av befintlig bostadsbebyggelse.

I projektet ingår även att anlägga en hundrastgård i Henriksdalsbergets västra del enligt *Figur 3* nedan. Hundrastgården flyttas från ett område som exploateras inom detaljplanen och blir cirka 1000 kvadratmeter stor.



Figur 3. Ny hundrastgård i Henriksdalsbergets västra del.

Planområdet inkluderar inte det befintliga bostadsområdet väster om Henriksdalsringen eller Trolldalen i sin helhet. Avgränsningen är vald för att möjliggöra stadsutveckling samtidigt som viktiga natur- och rekreationsvärden kan bevaras.

2. Utbyggnad

2.1. Allmänna anläggningar

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av gator och allmän platsmark i anslutning till den nya bebyggelsen. Befintliga gator breddas och profilen justeras för att anpassas till framtida trafikflöden, teknisk försörjning, tillgänglighet och angöring. Nya ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, el, tele och opto samlas i gaturummen och säkerställer försörjningen till de nya kvarteren och två nya elnätsstationer. Gator och torg kompletteras med träd och skelettjord, vilket stärker kopplingen till naturen och bidrar till en hållbar dagvattenhantering.

Arbetet går vidare till upprättande av bygghandlingar efter genomförandebeslut, och entreprenaden för allmän platsmark genomförs som utförandeentreprenad. Kommunen ansvarar även för samordning av produktion och tillfälliga trafiklösningar.

2.1.1. Vägar

Gatuutformningen har justerats för att möta krav på tillgänglighet och trafiksäkerhet, vilket innebär längre vilplan vid övergångsställen med något brantare lutningar däremellan. Detta kräver mer bergschakt, men förbättrar samtidigt gångförhållandena längs den nya bebyggelsen. Det norra övergångsstället har anpassats enligt regelverket, medan det södra kompletteras med fartgupp och knyter samman park, rekreationsstråk och skolvägar.

Henriksdalsbacken får en separerad gång- och cykelbana på östra sidan och en gångbana på västra sidan, med angoringsplatser på båda sidor. Parkering löses i garage inom kvarter 4. Genom anpassningar kan den befintliga stödmuren i söder bevaras.

Busstorget dimensioneras för både reglerande och ankommande busstrafik, med hållplatser som uppfyller RiBuss krav och förses med väderskydd. Torgytorna klarar transporter med både led bussar och lastbilar. Parallellgatan utrustas med laddstolpar, återvinningskärl, parkeringar och angoring till miljörum. Längs Henriksdalringen skapas angoring till nya byggnader på östra sidan. Sammantaget stärks trafiksäkerheten, tillgängligheten och funktionaliteten i området.

2.1.2. Landskap och parker

Utformningen av området kring Henriksdalsbacken och Henriksdalringen ska stödja den nya bostadsutbyggnaden och stärka sambanden mellan torg, gata och angränsande natur. Gestaltningen är av ambitionsnivån Utökad enligt Nacka stads ambitionsnivåer för offentlig plats. Gestaltningen är stadsmässig med fokus på gångvänliga ytor, trädplanteringar och dagvattenlösningar som möter klimat- och hållbarhetsmål. Dagvatten renas och fördröjs genom olika typer av växtbäddar och svackdiken, anpassade efter platsens varierande utrymme och topografi.

Katarina Taikons torg rustas upp och binds tydligare samman med gång- och cykelnätet. Nya träd, möblering och vistelseytor ökar tryggheten och främjar ett mer aktivt stadsliv. Den nya parken mellan kvarteren blir en central länk mellan torget och naturområdet och utformas med terrasser, sittplatser och lekinslag. Den kuperade terrängen kräver noggrann höjdsättning och samordning med ledningsdragning och närliggande byggnationer.

Samttaget skapas ett sammanhängande, grönt och tryggt stadsområde där dagvattenhantering och tillgänglighet integreras i hela gestaltningen.

2.1.3. Vatten och avlopp

De nya byggnaderna ansluts både till befintligt vatten- och avloppsnätet vid Henriksdalringen och till ett nytt system som byggs i Henriksdalsbacken. Vatten- och spillvattenledningar dras genom området och ansluts i söder respektive norr, där spillvattenledningen delvis kommer att hängas under bron vid Kvarnholmsvägen.

Dagvattenstrategin behålls och fördelas mellan avrinningsområdena Finnboda varv och Svindersviken. Växtbäddar, trädgropar och regnbäddslådor används för rening och fördröjning, och kompletteras med sandfång för säkrare drift. En särskilt djup dagvattenbrunn kräver fördjupad utredning i nästa skede. Den samlade VA-lösningen ger robusta system som stödjer både klimatmål och den växande stadsstrukturen.

2.1.4. Geotekniska förutsättningar

Området präglas av berg i dagen med stora nivåskillnader, särskilt mellan Henriksdalsbacken och Henriksdalsringen. Jorddjup förekommer främst vid Katarina Taikons torg men varierar kraftigt, medan andra delar har mycket tunna jordlager. En preliminär bergmodell visar att ett mindre grundvattenmagasin bildas i en svacka vid Henriksdalsbacken, där vattnet rinner mot sydost genom en svaghetszon i berget vidare mot Svindersviken.

2.2. Byggnation på kvartersmark

Detaljplanen möjliggör uppförandet av cirka 400 bostäder, huvudsakligen i form av kvartersbebyggelse med innergårdar. På båda sidor av Henriksdalsbacken föreslås ny bebyggelse med bostäder, verksamhetslokaler och en förskola med fyra till sex avdelningar. Bebyggelsen planeras bli mellan två och åtta våningar hög och utformas så att Henriksdalsbacken får karaktär av en stadsgata med liv och rörelse på båda sidor.

På den västra sidan planeras bebyggelsen runt två innergårdar, delvis med verksamhetslokaler i bottenvåningarna. I anslutning till det befintliga torget föreslås ny bebyggelse som stärker platsens funktion som knutpunkt och skapar förutsättningar för mer liv genom fler bostäder och lokaler med entréer mot gatan.

En ny förskola planeras i området, dimensionerad för fyra till sex avdelningar. Förskolan integreras i den nya bebyggelsen och placeras med hänsyn till god tillgänglighet, säker utemiljö och närhet till natur, vilket ger goda förutsättningar för barnens lek och utveckling.

På den östra sidan bryts bebyggelsen upp med flera släpp – både i form av allmän plats och kvartersmark som inte får bebyggas – för att skapa fysiska och visuella kopplingar till det angränsande naturområdet Trolldalen. Genom denna struktur bevaras kontakt med naturen samtidigt som en stadsmässig miljö kan utvecklas, se *Figur 4*.



Figur 4. Konceptuell illustration av bebyggelse på kvartersmark.

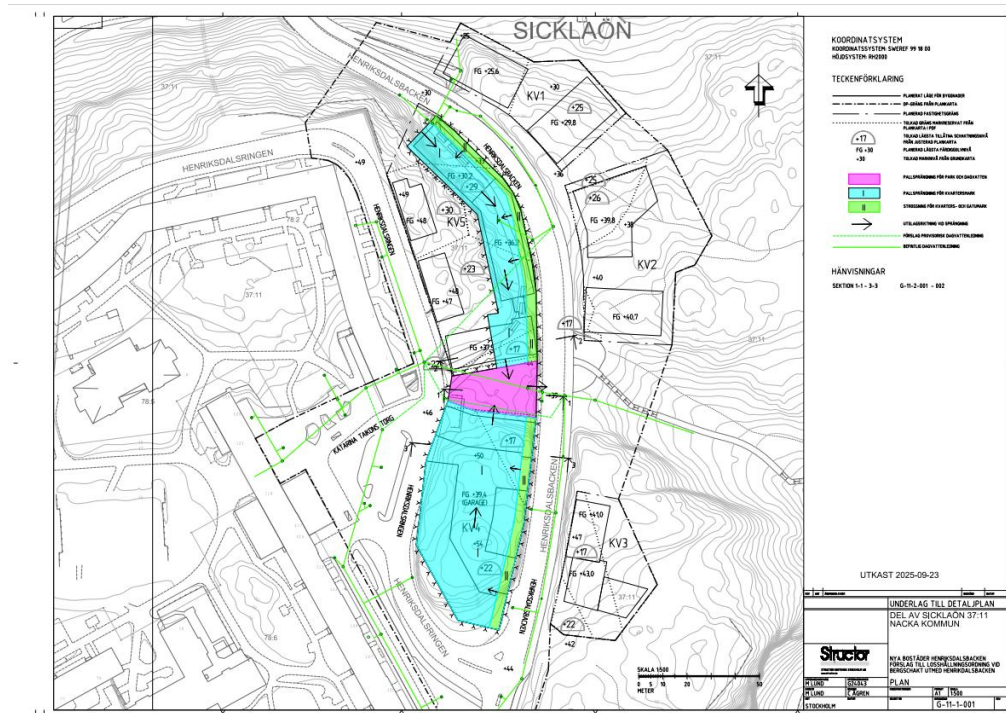
Utbyggnaden av området sker med ansvarsfördelning: Nacka kommun ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, såsom gator, parker och torg, medan byggherrarna ansvarar för utvecklingen av kvartersmarken, inklusive bostäder, lokaler och förskola.

Hur samordning med allmän platsmark och utbyggnad sker beskrivs under.

2.3. Produktionsplanering

Utbyggnaden sker etappvis med planerad start Q2 2027 för bergschakt och jordschakt av hela området som en förberedande entreprenad. Börjar med den östra delen, kv 1-3. Detta för att skapa yta samt en tillfällig väg. Då kan all trafik ledas om, bort från Henriksdalbacken vilket ger tillgång till hela den ytan för ledningsarbeten osv. Bergschakt för den västra delen, Västra parken samt kv 4-5 planeras därefter enligt figur 5.

Det kvarvarande i kommunens groventreprenad med ledningar, trädgropar, fundament etc. inom allmänna anläggningar färdigställs. Den etappvisa arbetsgången syftar till att säkerställa god framkomlighet för gående, cyklister, bussar, bilar och andra transporter under hela byggtiden.



Risker

Nedan redovisas de mest centrala riskerna som har identifierats i projektet.
Arbete sker löpande under projektets gång för att identifiera och hantera risker.

- Bristfällig samordning mellan aktörer inom kvartersmark samt mellan kvartersmark och allmän platsmark. Många arbeten som pågår samtidigt.
- Otydlig gränsdragning mellan allmän platsmark och kvartersmark kan leda till problem med produktion och arbetsmiljö.
- Påverkan av buller, vibrationer och damm mot boende i närheten
- Framkomlighet för busstrafik, gående, cyklister, bilar och andra transporter under utbyggnad. Finns endast en väg in och en väg ut.
- Barn och oskyddade trafikanter rör sig i området, vilket ställer höga krav på ökat säkerhetsmedvetande.
- Sent ändrade förutsättningar från byggherrar i angränsande projekt, tex ändrade lägen för serviser och lösning av grundläggning.
- Närhet till Henriksdals reningsverk som finns under planerat projektområde.
- Kvaliteten på berg är sämre än förväntat enligt det underlag som nu finns framme. Kan leda till mer förstärkning och massor som behöver köras på deponi.