

STARTPROMEMORIA
Henriksdal, etapp I

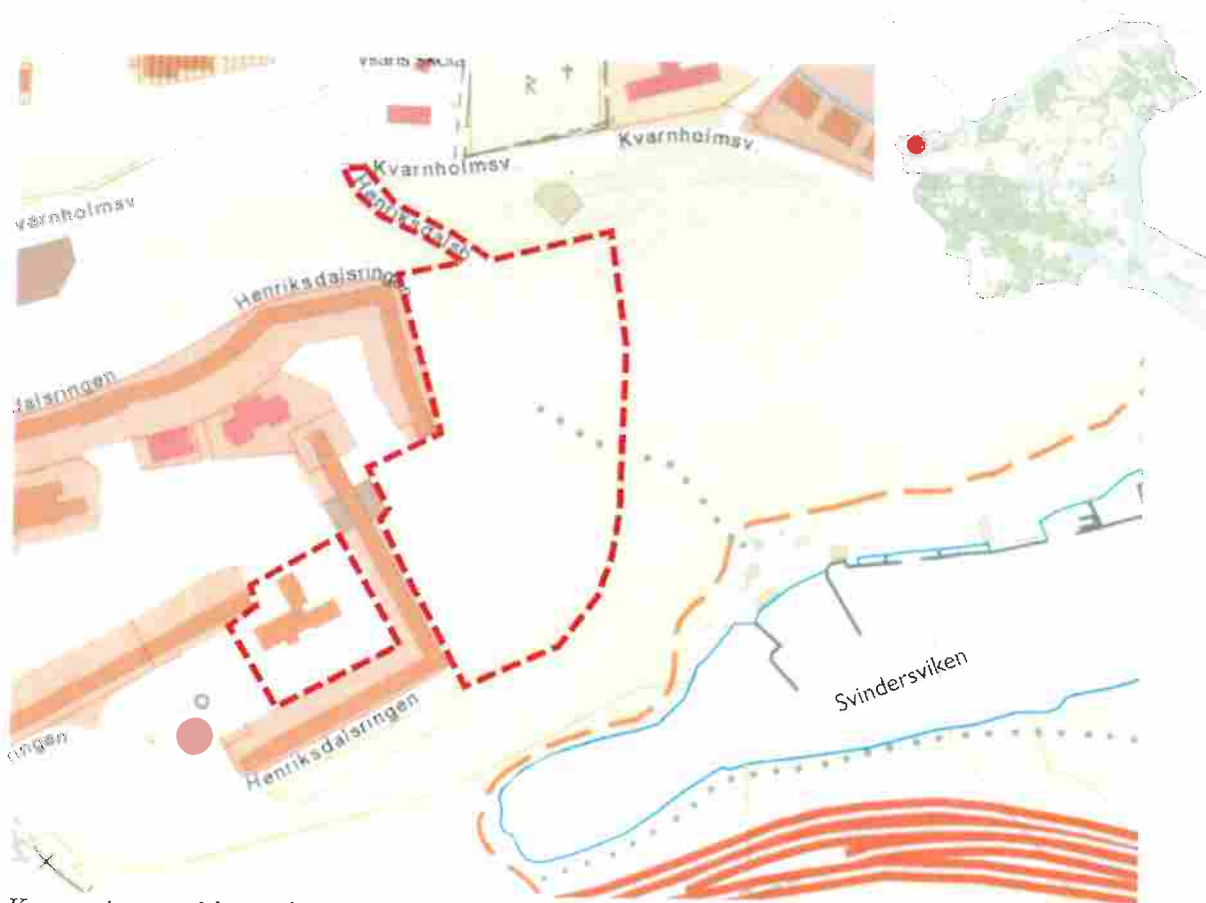
Dnr KFKS 2019/416
Dnr KFKS 2019/425

Henriksdal, etapp 1
Henriksdalsbacken och
Henriksdalshöjden
Utökat förfarande

Nacka stad
Ingår i tunnelbaneavtalet

Henriksdal, Etapp I – Henriksdalsbacken och Henriksdalshöjden

Stadsbyggnadsprojekt för nya bostäder vid Henriksdalsbacken och Henriksdalshöjden
Sicklaön 37:11 samt Sicklaön 78:6, i Henriksdal, Nacka kommun



Kartan visar områdets preliminära avgränsning. Det östra området benämns *Henriksdalsbacken* och det västra *Henriksdalshöjden*. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun som området ligger.

I Sammanfattning

Startpromemorian avser två detaljplaner, Henriksdalsbacken och Henriksdalshöjden. De båda detaljplanerna ingår i ett och samma stadsbyggnadsprojekt, vars samlingsnamn är Henriksdal, etapp 1. Detaljplanerna är en del av programmet för Henriksdal vars syfte är att utreda förutsättningarna för att utveckla Henriksdalsområdet till en sammanhängande och tätare stadsmiljö som en naturlig del av Nacka.

Projektet ingår i Nacka stad - det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön. Nacka stad ska vara en nära och nyskapande del av Stockholmsregionen. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka. 13 500 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.

Projektet omfattar bebyggelse om cirka 500 lägenheter varav cirka 50 planeras på privat mark som ägs av Bostadsrättsförening Svindersvik i Nacka (Henriksdalshöjden). De resterande 450 lägenheterna (Henriksdalsbacken) planeras på kommunal mark. Av dessa föreslås cirka 100 upplåtas på tomträtt med upplåtelseform hyresrätt. En förskola om 4–6 avdelningar ska också planeras i området.

Projektets mål och syfte ligger i linje med programmets intentioner där ny bebyggelse föreslås längs Henriksdalsbackens båda sidor för att skapa ett tryggt och levande gaturum. Längs med gatans östra sida planeras byggnader i begränsad omfattning för att möta topografi och naturvärden i det intilliggande skogsområdet. Kopplingar till skogen föreslås stärkas för att skapa närhet och bättre tillgänglighet till rekreationsområdet. Våningsantalen planeras preliminärt att bli mellan tre till sju våningar med den lägre bebyggelsen ut mot naturmarken österut. Vid vändslingan invid befintlig bebyggelse på Henriksdalsberget föreslås ett offentligt torg som aktiveras genom att bostäder och lokaler vänder sig utåt och ger platsen liv och rörelse.

Inom detaljplaneområdet för Henriksdalshöjden bedöms cirka 40–50 nya bostäder kunna uppföras på privat mark. Området består idag av en lägre byggnad som föreslås rivas. Ny bebyggelse ska anpassas till bebyggelsen i Henriksdalsringen.

Den kommunala marken inom Henriksdal etapp 1 föreslås att anvisas i flera steg. Den första markanvisningen av kommunal mark omfattar cirka 100 lägenheter med upplåtelseform hyresrätt och föreslås genomföras under kvartal 2-4 2019. Den byggaktör som tilldelas markanvisningen ska utveckla detaljplanen för hela området tillsammans med kommunen. Resterade mark föreslås markanvisas i ett senare skede med fri upplåtelseform, under pågående planskede alternativt efter att detaljplanen blivit antagen.

I ett tidigt skede, parallellt med planarbetet i Henriksdal etapp 1, ska projektet utreda en gång- och cykelbro från Henriksdalsberget till Sickla samt även möjligheten till en hissförbindelse mellan Henriksdalsberget och Kvarnholmsvägen.

2 Syfte och mål

2.1 Projektets Syfte

Startpromemorian avser två detaljplaner, Henriksdalsbacken och Henriksdalshöjden. Detaljplanerna är en del av programmet för Henriksdal vars syfte är att utreda förutsättningarna för att utveckla Henriksdalsområdet till en sammanhängande och tätare stadsmiljö som en naturlig del av Nacka.

Projektets syfte är att möjliggöra för cirka 500 nya bostäder, förskola och lokaler inom ramen för två detaljplaner. Projekten ska bidra till att skapa trygghet och ge en ny karaktär till Henriksdalsbacken. Vid vändslungan vid Henriksdalsberget skapas ett offentligt torg som aktiveras genom att bostäder och lokaler vänder sig mot torget. Ny bebyggelse anpassas till befintlig topografi och natur samtidigt som en offentlig sida skapar ett stadsrum mot Henriksdalsbacken.

2.2 Projektets huvudsakliga mål

Projektets huvudsakliga mål är:

- Att tillskapa cirka 450 nya bostäder längs med Henriksdalsbacken (kommunal mark) samt cirka 50 nya bostäder inom den befintliga bebyggelsen inne i Henriksdalsringen, här benämnt Henriksdalshöjden (privat mark)
- Att tillskapa en ny förskola på 4–6 avdelningar, företrädesvis i bottenplan i flerbostadshus
- Att skapa nya och förbättrade kopplingar till befintliga natur- och vattenområden.
- Utveckla vändslungan vid Henriksdalsberget till ett offentligt torg som aktiveras genom lokaler i intilliggande bebyggelses bottenplan

Projektet ska därutöver:

- Anpassa Henriksdalsbacken med cykelbana, gångbana, trädplantering för dagvattenhantering och möjlighet till angöring till de nya husen
- Tillskapa lösning för återvinning i området
- Utreda placering av hundrastgård

För Henriksdalsområdet som helhet ska följande ske i etapp 1:

- Utreda möjligheten till ny och genare koppling för gång- och cykeltrafikanter mellan Henriksdal och Sickla i form av en gång- och cykelbro
- Utreda möjligheten till en hissförbindelse mellan Henriksdalsberget och Kvarnholmsvägen

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnad och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Hållbart resande
- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

2.3 Projektets bakgrund & behov

I översiktsplanen lyfts ett antal strategier fram för att nå ett långsiktigt hållbart Nacka. En av dessa är att ”skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”.

I januari 2014 träffades ett avtal om utbyggnad av tunnelbanan mellan staten, Stockholms läns landsting samt kommunerna Nacka, Solna, Järfälla och Stockholm. För Nackas del innebär avtalet att tunnelbanans blåa linje förlängs från Kungsträdgården till centrala Nacka. Avtalet innebär ett åtagande från Nacka kommun att bygga 13 500 bostäder på västra Sicklaön till år 2030. Av dessa bostäder planeras 1600-1900 i Henriksdal.

Henriksdalsbacken och Henriksdalshöjden ligger inom etapp 1A och 2A i programmet för Henriksdal som antogs av kommunstyrelsen i januari 2018. Områdena är även utpekade som lämpliga för bebyggelse i den Utvecklade Strukturplanen för Nacka stad från 2016.

3 Förutsättningar

3.1 Projektområdet och preliminär avgränsning

Projektområdet föreslås inledningsvis delas in i två detaljplaneområden med benämningarna Henriksdalsbacken samt Henriksdalshöjden (se karta nedan).



Bilden visar programförslaget för Henriksdal. Detaljplaneområdena är rödmarkerade. De gröna pilarna visar gröna kopplingar.

Henriksdalsbacken består av en del av den kommunala fastigheten Sicklaön 37:11. Marken inom detta område består till stor del av naturmark samt gatumark.

Henriksdalshöjden är en del av fastigheten Sicklaön 78:6 och ägs av bostadsrättsföreningen Svindersvik i Nacka.

3.2 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Projektet ingår i Nacka stad - det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön. Nacka stad ska vara en nära och nyskapande del av Stockholmsregionen. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka med nya bostäder, nya arbetsplatser och tunnelbanan till Nacka.

Regional utvecklingsplan

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF5 2050) antagen juni 2018 är västra Sicklaön markerat som en del av den centrala regionskärnan samt en del av en strategiskt stadsutvecklingsläge.

Översiktsplan

I översiktsplanen lyfts ett antal strategier fram för att nå ett långsiktigt hållbart Nacka. En av dessa är att "skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön".

Kulturmiljöprogram och riksintresse för kulturmiljön

Henriksdalsberget är beläget inom utpekad riksintresseområde för kulturmiljövård. Enligt kulturmiljöprogrammet bör möjligheten att avläsa områdets historiska utveckling bevaras vilket innebär att farledens sammansatta karaktär med olika typer av miljöer respekteras. Västra kuststräckans bebyggelsekaraktär respekteras genom att nya byggnader inordnas i respektive delområdes karaktär alternativt bildar nya karaktärsskapande årsringar i farledsmiljön.

Planprogram

Ett planprogram för Henriksdal antogs av kommunstyrelsen i januari 2018 där projektområdet är en del av utvecklingsområdet. I programmet finns riktlinjer om områdets utformning och utveckling att läsa:

https://infobank.nacka.se/ext/Bo_Bygga/stadsbyggnadsprojekt/Henriksdal/Antagande/Planprogram.pdf

Gällande detaljplaner

Inom området gäller följande detaljplaner:

DP 137 från 1996 som anger användningen natur samt huvudgata. Planen syftar till att möjliggöra för den tunnelförlagda Österleden.

S42 från 1965 anger användningen park-allmän plats samt gata-allmän plats.

S67 från 1970 anger bland annat användningen park-allmän plats, gata allmän plats samt Tp – område för trafikändamål.

S288 från 1979 anger användningen Förskola.

Genomförandetiden har gått ut för samtliga detaljplaner.



Kartan visar gällande detaljplaner inom projektområdet

Strandskydd

För västra delen av Svindersviken är strandskyddet upphävt. När ett område detaljplanläggs återinträder strandskyddet automatiskt och måste åter prövas om det finns önskemål om att uppföra bebyggelse inom området. Planområdet gränsar mot det område där strandskyddet kan komma att återinföras.

Fundamenta

Kommunens stadsbyggnadsstrategi för att stärka Nacka stads karaktär består av sju fundamenta. Den stad som byggs på västra Sicklaön ska utgå och anpassas efter dess synsätt.

4 Om projektet

Stadsbyggnadsprojektet avser att möjliggöra för cirka 500 nya bostäder, förskola och lokaler inom ramen för två detaljplaner.

Detaljplan Henriksdalsbacken

Inom detaljplaneområdet för Henriksdalsbacken bedöms att cirka 450 nya bostäder kan uppföras på kommunal mark samt en förskola om 4–6 avdelningar inom kvartersbebyggelsen.

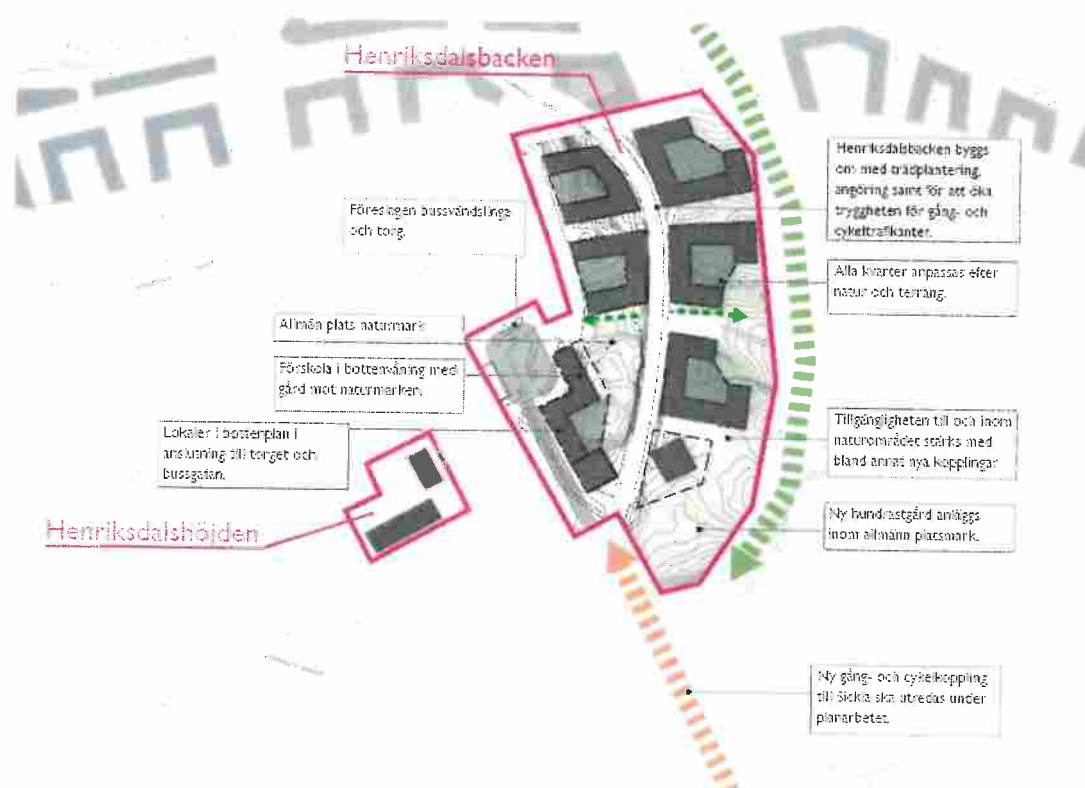
Ny bebyggelse föreslås längs Henriksdalsbackens båda sidor för att skapa ett tryggt och levande gaturum utmed sträckan. Längs med gatans östra sida planeras byggnader i begränsad omfattning för att möta topografi och naturvärden i det intilliggande skogsområdet. Byggnaderna ska anpassas efter terrängen med ett eller flera souterängplan där detta anses lämpligt. Kopplingar föreslås stärkas för att skapa närhet och bättre tillgänglighet till rekreationsområdet. Våningsantalen planeras preliminärt att bli mellan tre till sju våningar med den lägre bebyggelsen ut mot naturmarken österut.

Utöver detta ska även två högre hus utredas i områdets södra delar. Henriksdalsbacken föreslås anpassas med ny gångbana och cykelbana samt trädplantering för omhändertagande av dagvatten och för att möjliggöra angöring till de nya husen. Lokaler i bottenvåningen

kommer att tillskapas på strategiskt viktiga platser längs med Henriksdalsbacken. Gröna kopplingar till naturområdena och vattnet föreslås inom den nya bebyggelsestrukturen.

Detaljplan Henriksdalshöjden

Inom detaljplaneområdet för Henriksdalshöjden bedöms cirka 40–50 nya bostäder kunna uppföras på privat mark. Området består idag av en lägre byggnad som föreslås rivras. Ny bebyggelse ska anpassas till bebyggelsen i Henriksdalsringen.



På kartan syns de två detaljplaneområdena samt föreslagna huvuddrag i kommande planering.

Gång- och cykelbro till Sickla

En gång- och cykelbro till Sickla och övriga Nacka ska utredas för att skapa genare kopplingar in till Sickla och övriga Nacka och den kommande tunnelbanan. Uppdragets gavs av Kommunstyrelsen i samband med planprogrammets antagande 15 januari 2018.

Natur och allmän plats

Området öster och söder om Henriksdalsbackens föreslagna bebyggelse består idag av naturmark med stora skiftningar i terrängen. I samband med detaljplanearbetet för Henriksdalsbackens bebyggelse ska kopplingar till och inom området studeras och kompletteras för att öka tillgängligheten till skogen och vattnet. Bebyggelsen närmast naturmarken ska utformningsmässigt anpassas till terrängen och naturmarken för att minimera onödiga ingrepp i naturmarken och våningsantalet blir lägre mot naturmarken än mot vägen. Inom naturområdena föreslås att utsikts- och mötesplatser i det dramatiska landskapet utvecklas med till exempel sittplatser.

Vid vändslungan invid befintlig bebyggelse på Henriksdalsberget föreslås ett offentligt torg som aktiveras genom att bostäder och lokaler vänder sig utåt och ger platsen liv och rörelse.

Gestaltungsprinciper

Henriksdalsberget ligger högt beläget i landskapet varpå det som byggs kommer att synas och exponeras långväga i stadsbilden. Med hänsyn till detta är det extra viktigt att tillkommande bebyggelse håller en hög arkitektonisk kvalitet.

Trygghet och jämställdhet

För att säkerställa en trygg och jämställd stadsmiljö föreslås stadsbyggnadsprojektet sträva efter nedanstående aspekter:

- Offentliga rum och utsmyckning planeras utifrån de boendes behov och perspektiv
- Gång- och cykelvägar och kollektivtrafik ska ges prioritet
- Belysning för ökad trygghet
- Placering av lokaler i bottenvåning samt entréer orienterade mot gångstråk för ökad trygghet
- Mänskliga mått och ögonhöjdspektiv vid val av planteringar och utformandet av allmänna anläggningar
- Väl underhållna och driftade gång- och cykelvägar och offentliga platser

Östlig förbindelse

Trafikverket utför under 2018–19 en precisering av riksintresset. Projektet ska beakta eventuella konsekvenser av riksintressepreciseringen inom projektområdet.

Riksintressepreciseringen beräknas vara klar december 2019.

Detaljplan för Österleden Dp 137 från 1996 innehåller begränsningar med hänsyn till Österleden. I denna finns vägtunnlar samt ramper och bro över Svindersviken. Detaljplanen ligger delvis inom Henriksdalsbackens detaljplaneområde. Den trafiklösning som gällande detaljplanen bygger på, med bro över Svindersviken, har dock inte varit ett av alternativen i Trafikverkets nuvarande projekt Östlig förbindelse. En tidig dialog med Trafikverket i denna fråga bedöms nödvändig.

4.1 Markanvisning

Den kommunala marken i projektet föreslås att anvisas i flera steg. Som första steg föreslås ett av de blivande kvarteren anvisas för cirka 100 lägenheter med upplåtelseform hyresrätt. Kvarteret kommer att upplåtas med tomträtt. Anvisningen avses att genomföras i form av en markanvisningstävling, där vinnaren – utöver anvisningen av dessa 100 hyreslägenheter – får i uppdrag att fungera som så kallad ankarbyggherre och därvid bistå kommunen under planarbetet (Henriksdalsbacken). Ankarbyggherren kommer att delta aktivt under planarbetet och i de utredningar som tas fram i samband med detta. Ankarbyggherren ska hjälpa kommunen att utforma en genomförbar detaljplan för hela området, inte bara för det kvarter som markanvisningen avser. Utöver detta blir ankarbyggherrens roll framför allt att klargöra hur olika krav som ställs på bebyggelsen kan påverka byggkostnaderna, för att på så sätt säkra detaljplanens ekonomiska genomförbarhet.

Anvisning av resterande kvarter avses att ske i senare skede. Dessa framtida kvarter avses att anvisas för bostadsrätter eller äganderätter (ägarlägenheter). Beroende på hur läget på

bostadsmarknaden utvecklas kan övriga anvisningar komma att ske först när detaljplanen (Henriksdalsbacken) vunnit laga kraft.

4.2 Detaljplaner

Projektområdet föreslås delas upp i två detaljplaner. Henriksdalsbacken som helt består av kommunal mark och Henriksdalshöjden som ägs av bostadsrättsföreningen Svindersvik i Nacka (se bild under avsnitt 3.1).

4.3 Finansiering

Projektet omfattar försäljning av den kommunala marken i området genom markanvisning i flera steg och förväntas generera ett överskott till kommunen. Byggaktören i detaljplanen Henriksdalshöjden kommer att erlagga exploateringsersättning och medfinansiering till tunnelbanan. Exploateringsersättningen i Henriksdalsområdet kommer att fastställas i ett senare skede.

De byggaktörer som tilldelas mark i detaljplanen för Henriksdalsbacken kommer inte att erlagga exploateringsersättning samt medfinansiering tunnelbana då detta ska finansieras av erlagda markintäkter.

4.4 Genomförande

När detaljplanerna vunnit laga kraft bör genomförandet ske i fem preliminära steg:

- 1) Anpassning av Henriksdalsbacken med ledningsdragnig i vägen
- 2) Utbyggnad kvartermark på västra sidan av Henriksdalsbacken
- 3) Utbyggnad av nytt offentligt torg
- 4) Utbyggnad kvartermark på östra sidan av Henriksdalsbacken
- 5) Bebyggelse i Henriksdalshöjden

5 Upplåtelseform

Cirka 100 lägenheter med upplåtelseform hyresrätt avses att markanvisas i ett första skede inom området för den kommunala marken. Marken kommer att upplåtas med tomträtt till den byggaktör som tilldelas markanvisningen. Cirka 350 lägenheter med fri upplåtelseform avses överlåtas till de byggaktörer som tilldelas markanvisningar i ett senare skede.

5.5 Kommunikation / Konsten att skapa stad

Invånarna i Henriksdal och andra som verkar i området ska kunna vara delaktiga när området utvecklas. Med kommunikationsinsatser och andra aktiviteter vill kommunen uppmuntra engagemang, nyfikenhet och medskapande under projektets gång. Syftet är att skapa en attraktiv och levande plats där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt. Kommunen arbetar också aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser under namnet Konsten att skapa stad. Sådana aktiviteter planeras genomföras inom ramen för detta stadsbyggnadsprojekt både i syfte att öka medborgarnas inflytande och som ett led i en mer jämställd planering.

6 Risker

- Risk för att områdets befintliga terräng ger ökade kostnader i genomförandeskedet
- Risk för att befintlig terräng påverkar tillgängligheten i den nya bebyggelsen
- Risk för fallande markintäkter vilket kan påverka projektets totala ekonomi negativt
- Risk för att tidplanen påverkas negativt av omfattande samråd och granskningsförfaranden.

7 Ekonomi, vad kostar det?

Stadsbyggnadsprojektet har sökt och fått beviljat tidiga medel på Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde 23 april 2019 om 5 miljoner kronor för framtagande av detaljplan och arbete med markanvisning. Projektet omfattar försäljning av den kommunala marken i området och markförsäljningsintäkterna förväntas generera ett överskott till kommunen. Den främsta intäktsposten beräknas vara försäljning av den kommunala marken men kommunen erhåller även intäkter i form av exploateringsersättning för allmänna anläggningar och medfinansiering till tunnelbanan. De största utgiftsposterna förväntas vara utbyggnadskostnader av allmänna anläggningar så som potentiell hissförbindelse mellan Henriksdalsberget och Kvarnholmsvägen, gång- och cykelbro mellan Henriksdalsberget och Sickla samt iordningställning av vägar och torgtor.

Under planarbetets gång, med fördjupad kunskap om projektets intäkter och kostnader, kan projektkalkylen kompletteras. Inför Utbyggnads-PM och efter detaljprojekteringen av de allmänna anläggningarna kan detaljerade kalkyler tas fram.

Principöverenskommelse, planavtal och exploateringsavtal kommer att skrivas med Bostadsrättsföreningen Svindersvik i Nacka. Markanvisningsavtal, planavtal, markgenomförandavtal och överlåtelseavtal/tomträttsavtal kommer att skrivas med de byggaktörer som tilldelas den kommunala marken.

8 Tidplaner

Markanvisning

Genomförande av markanvisningstävling	kvartal 2-3 2019
Beslut om markanvisning	kvartal 4 2019

Detaljplan Henriksdalsbacken

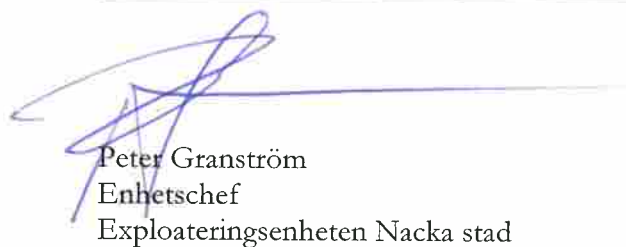
Detaljplan samråd	kvartal 3 2020
Detaljplan granskning	kvartal 1 2021
Detaljplan antagande	kvartal 4 2021
Projektering	2021–2022
Utbyggnad allmänna anläggningar	2022 - 2023
Utbyggnad på kvartermark	2023–2026

Detaljplan Henriksdalshöjden


Detaljplan samråd	kvartal 2 2022
-------------------	----------------

Detaljplan granskning
Detaljplan antagande
Projektering
Utbyggnad på kvartersmark

kvartal 1 2023
kvartal 4 2023
2023–2024
2025–2026



Peter Granström
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad



Susanne Werlinder
Enhetschef
Planchef

Therese Rosberg
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka stad

Jenny Nagenius
Planarkitekt
Planenheten