

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2022-10-21

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2019-416

Utökat förfarande

Information om genomfört samråd Detaljplan för Henriksdalsbacken, del av fastigheten Sicklaön 37:1 I

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Planområdet är beläget på Henriksdalsberget, öster om Henriksdalsringens befintliga bebyggelse. Marken ägs idag av Nacka kommun. Detaljplaneförslaget övergripande syfte är att möjliggöra för i huvudsak den stadsutveckling som föreslogs i det antagna programmet för Henriksdal från 2018. Bebyggelse föreslås på båda sidor av Henriksdalsbacken med cirka 400 bostäder, verksamheter och en förskola.

Samråd genomfördes under 4 februari 2022 - 17 mars 2022, vilket resulterade i cirka 1650 inkomna samrådsyttranden. De allra flesta synpunkter från privatpersoner handlade om att stryka exploateringen på den östra sidan om Henriksdalsbacken. Länsstyrelsen bedömer att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör riksintresse för kommunikationer, riksintresse för kulturmiljö, miljö kvalitetsnormer för vatten samt hälsa med avseende på buller och säkerhet med avseende på olycks- och översvämningsrisk.

Efter samrådet har planförslaget bearbetats vidare med förslag på bland annat bredare släpp mot naturen, lägre våningsantal och större busstorg. Planförslaget kommer bearbetas ytterligare i samband med att nya utredningar, arkitektritningar och projekteringar tas fram. Granskning planeras till kvartal 2 2024. Projektet beräknas gå ekonomiskt med överskott för kommunen.

Ärendet

Planområdet är beläget på Henriksdalsberget, öster om Henriksdalsringens befintliga bebyggelse och omfattar bebyggelse på båda sidor av Henriksdalsbacken. Även det befintliga torget och anslutande bussvändplan ingår i planområdet. Området omfattar cirka 3,5 hektar och ägs av Nacka kommun. Under planområdet finns anläggningar tillhörande Henriksdals reningsverk och markreservat för Östlig förbindelse, ingen av dessa funktioner bedöms påverkas av planförslaget.

Detaljplaneförslagets övergripande syfte är att möjliggöra för i huvudsak den stadsutveckling som föreslogs i det antagna programmet för Henriksdal från 2018. Detaljplanen möjliggör bebyggelse på tidigare obebyggd mark längs med Henriksdalsbacken och kring det befintliga torget. Platsen föreslås bebyggas med cirka 400 lägenheter, verksamheter och en förskola med fyra till sex avdelningar. Detaljplanen skapar förutsättningar för ett tryggt och levande gaturum med stärkta kopplingar till det befintliga skogsområdet.

Den 26 januari 2022 fattade miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslut om att sända planförslaget på samråd. Samråd genomfördes 4 februari 2022 - 17 mars 2022. Ett digitalt samrådsmöte hölls 22 februari 2022.

Inkomna synpunkter

Under samrådet inkom många yttranden, cirka 1650. Av dessa är cirka 1500 yttranden i princip likalydande. I dessa yttranden framfördes att exploateringen på den östra sidan om Henriksdalsbacken, i den naturmark som kallas Trolldalen, borde strykas på grund av negativa konsekvenser för naturen, miljö och klimat, rekreativvärden och hälsa, kulturmiljön, barn och trafikflödet.

Övriga synpunkter från privatpersoner och föreningar handlar framför allt om naturvärden som försvinner och att Trolldalen bör bevaras.

Bostadsrättsföreningarna närmast planområdet, på Henriksdalsringen 1-35 och 73-125 vill att planens omfattning minskas, att en förbindelse till Sickla byggs först, att hela Trolldalen bevaras samt att byggnationen anpassas till befintlig bebyggelse. De är även frågande till hur trafikökningen hanteras. Vidare vill de att den bilfria gångvägen till Vilans skola bevaras. De vill att busstorget inte förminskas, att parkeringsplatser på gatan inte försvinner, att gatan utanför Henriksdalsringen 1-9 inte smalnas av, att höjden på bebyggelsen sänks, och att de föreslagna radhusen utgår helt. Bostadsrättsföreningarna anser även att föreslagen fickpark i norr kan tas bort och att en ny förskola inte behövs.

Sändlistan för samrådet innehöll 58 remissinstanser. Av dessa har 12 remissinstanser svarat att de inte har någon erinran eller endast informerat om allmän information. 13 remissinstanser har lämnat synpunkter, bland annat Länsstyrelsen, Trafikförvaltningen, Trafikverket,

Naturskyddsföreningen, Stockholm Vatten och Avfall, Nacka Energi och Nacka Vatten och Avlopp. Nedan sammanfattas deras synpunkter.

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör riksintresse för kommunikationer, riksintresse för kulturmiljö, miljö kvalitetsnormer för vatten samt hälsa med avseende på buller och säkerhet med avseende på olycks- och översvämningrisk. Länsstyrelsen ger även råd kring lukt, naturmiljö, barnperspektivet och risk för ras och skred. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, under förutsättning att kommunen säkerställer att planen inte medför påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården.

Trafikförvaltningen har synpunkter kring framkomlighet och utformning för buss. De framhåller att gata med busstrafik ska dimensioneras för boggibuss, ledbuss och dubbeldäckare enligt riktlinjen RiGata-Buss från 2021. I samrådsförslaget är gatan och vändplanen utformade för normalstor buss. Trafikförvaltningen framhåller även att planförslaget redovisar färre uppställningsytor för bussarna än vad som nyttjas i dagsläget. De lyfter även behovet av att studera samspelet mellan bussar, parkerade bilar och leveransfordon.

Trafikverket framhåller att för att de ska kunna bedöma eventuell påverkan på riksintresset för Östlig förbindelse behöver kommunen redovisa hur markanvändningen som planen möjliggör förhåller sig till underlaget och markanspråket som redovisas i preciseringen av Östlig förbindelse. De framhåller även att kringliggande statligt vägnät har begränsningar som innebär kapacitetsproblem.

Naturskyddsföreningen vill att hela skogsområdet Trolldalen bevaras. I första hand vill föreningen att planarbetet avbryts, i andra hand kan kvarteren väster om Henriksdalsbacken godkännas. De påpekar att ytterligare inventeringar behövs och artskyddsutredningar för fåglar och fladdermöss behöver göras. Naturskyddsföreningen anser att planförslaget får negativa konsekvenser för den biologiska mångfalden, ekologiska spridningssamband och naturrekreativa värden.

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) lyfter att planbestämmelser behövs som säkerställer åtgärder för att möjliggöra transporter av farligt gods genom planområdet. SVOA har även synpunkter på nivåerna för lägsta schaktdjup i plankartan och kring laster i närheten av tunnlarna till Henriksdals reningsverk.

Nacka Energi påpekar att det behövs ytterligare ett E-område för en elnätstation i den södra delen av planområdet alternativt ett mer centralt beläget E-område.

Nacka Vatten och Avlopp lyfter att placeringen av E-området för pumpstationen kan upplevas som ett luktproblem så den ligger väldigt nära kvarter 1.

Förslag till bearbetningar

Planförslaget håller på att justeras utifrån inkomna synpunkter men bedöms fortsätta följa syftet i beslutat start-PM, dock med färre än 450 bostäder. Trots att många yttranden handlar om att stryka bebyggelsen på den östra sidan om Henriksdalsbacken föreslås denna bebyggelse vara kvar. Bedömningen är att bebyggelsen är lämpligt placerad utifrån sitt centrala läge på västra Sicklaön med närhet till Stockholms innerstad och kollektivtrafik. Planförslaget utnyttjar befintlig infrastruktur i form av befintlig gata och kollektivtrafiklinjer, vilket är resurseffektivt. Här görs en avvägning mot bland annat påverkan på naturen och kulturmiljön. I översiktsplanen ”Hållbar framtid i Nacka” är området planerat för tät stadsbebyggelse.

De justeringar i planförslaget som är under pågående arbete innebär mindre ändringar i planförslaget men som ändå delvis tillmötesgår inkomna synpunkter. Större släpp mellan byggnaderna föreslås i syfte att få en tydligare koppling mot naturen. Våningsantalet föreslås sänkas på vissa byggnader för att ytterligare ta hänsyn till kulturmiljön. Byggnaden med den föreslagna förskolan föreslås få en ny placering i syfte att få mer solljus och flackare terräng på gården. Busstorget föreslås utökas enligt trafikförvaltningens synpunkter. Dessa föreslagna ändringar innebär en minskning av byggrätten inom detaljplanen med cirka 5000 kvadratmeter ljus BTA vilket motsvarar cirka 50 bostäder.

I det fortsatta planarbetet inför granskningen ska utförda utredningar kompletteras eller fördjupas. Även nya utredningar ska tas fram inom naturvärden och artskydd, trafik- och mobilitet, geoteknik, markmiljö, mikroklimat och avfall. Planförslaget kommer bearbetas ytterligare utifrån slutsatserna i utredningarna. Planförslaget kan även komma att påverkas av framtagande av mer utförliga arkitektritningar och projekteringar som görs efter markanvisningar till fler byggaktörer.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Planförslaget medför att Henriksdalsbacken kommer att kantas av bebyggelse på båda sidor. Detta ger fler ögon på platsen under fler av dygnets timmar, något som kan öka tryggheten. Utformningen av garage och entréer är viktiga för att dessa platser ska upplevas trygga.

Den planerade bebyggelsen innebär att cirka 10 000 kvadratmeter hyresrätter tillkommer, vilket bidrar till en ökad blandning av upplåtelseformer.

Tidplan

Nästa steg i stadsbyggnadsprojektet är att under hösten 2022 - våren 2023 teckna markanvisningsavtal med fler byggaktörer, hittills finns ett tecknat markanvisningsavtal med SKB

som är med i projektet som ankarbyggherre. Granskning planeras till kvartal 2 2024. Nedan är en preliminär tidplan.

Samråd	4 februari – 17 mars 2022
Granskning	kvartal 2 2024
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 4 2024
Laga kraft tidigast*	kvartal 1 2025

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

Ett planavtal finns tecknat med SKB som anger att de ska betala 22% av plankostnaderna. Resterande 78% står kommunen för till dess att fler byggaktörer tecknar planavtal och markanvisningsavtal med kommunen.

Den största intäkten i projektet utgörs av en markintäkt på cirka 580 miljoner kronor för försäljning av kommunal mark om cirka 30 000 kvadratmeter BTA bostäder med fri upplåtelseform. Intäkter i form av tomträttsavgälder prognostiseras till cirka 75 miljoner kronor utifrån cirka 10 000 kvadratmeter BTA bostäder avsedda för hyreslägenheter. Projektets totala markintäkter uppgår därmed till cirka 655 miljoner kronor.

I det genomförandebeslut som tas av kommunfullmäktige i samband med att detaljplanen antas, kommer budget sökas för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar inom projektområdet Henriksdalsbacken. Den totala kostnaden för allmänna anläggningar i projektet har i ett tidigt skede prognostiserats uppgå till drygt 180 miljoner kronor. I dessa 180 miljoner kronor ingår ej kostnad för detaljprojektering och utbyggnad av en gång- och cykelbro mellan Henriksdalsberget och Sickla. Beslut om budget för detta tas i ett separat genomförandebeslut då det är ett omfattande projekt och inte ingår i projekt- eller planområdet för Henriksdalsbacken.

Stadsbyggnadsprojektet Henriksdalsbacken bedöms generera ett positivt netto till kommunen om cirka 470 miljoner kronor.

Konsekvenser för barn

Detaljplaneförslaget innebär att cirka 400 nya bostäder byggs i ett centralt och naturnära område, där barn kan komma att bo. Då bebyggelsen placeras i ett tidigare obebyggt naturområde kommer naturområdet kring Henriksdalsberget bli mindre samtidigt som kopplingen och tillgängligheten till natur- och rekreationsområdet föreslås stärkas. I projektet planeras även utsikts- och sittplatser i naturen som kommer kunna nyttjas av barn och vuxna i området. En förskola för cirka fyra till sex avdelningar möjliggörs i detaljplanen. Möjlig gårdsyta uppskattas till cirka tio kvadratmeter per barn. Från ett barnperspektiv är det negativt att gården endast motsvarar ungefär en fjärdedel av den fria ytan som rekommenderas från Boverket. Positivt för förskolebarnen är att förskolan placeras i direkt anslutning till naturen.

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Emma Castberg
Gruppchef Nacka stad
Planenheten

Sofia Gregorsson
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Henriksdalsbacken, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplaneprogram, antagande	18-01-15	KS	
<input checked="" type="checkbox"/>	Tilldelning av medel för tidigt skede	19-04-23	KSSU	
<input checked="" type="checkbox"/>	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	19-05-13	Planchef/Expl.chef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Tilldelningsbeslut markanvisning, SKB	19-10-28	KS	
<input checked="" type="checkbox"/>	Markanvisningsavtal, SKB	20-05-18	Expl.chef	Delegationsbeslut, enl. besluts- punkt 2 § 315 på KS 19-10-28
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplaneavtal	20-05-27	Planchef	Delegationsbeslut, avtal tecknat med SKB, ytterligare avtal tecknas efter markanvisning
<input checked="" type="checkbox"/>	Projekt direktiv	20-09-07	Stadsutvecklingsdirektör	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Tilldelning av utökad budget	21-10-25	KS	§ 339
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	22-01-26	MSN	§ 6
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, yttrande, samråd	22-03-15	KSSU	§ 46
<input checked="" type="checkbox"/>	Reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojektet, utökad budget	22-09-05	KS	§ 229
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, information om genomfört samråd	22-11-16	MSN	
<input type="checkbox"/>	Beslut att genomföra kommande markanvisningar		KS	
<input type="checkbox"/>	Tilldelningsbeslut kommande markanvisningar		KS	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
<input type="checkbox"/>	Markgenomförandeavtal, godkännande		KF	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		KF	
<input type="checkbox"/>	Genomförandebeslut		KS	
<input type="checkbox"/>	Upphandling av entreprenör		Enhetschef bygg och anläggning	Delegationsbeslut
<input type="checkbox"/>	Projektet avslutas			

