

Planbeskrivning
SAMRÅDSHANDLING
Upprättad januari 2022
Utökat förfarande

Dnr: KFKS 2019/416

Nacka stad
Ingår i tunnelbaneavtalet

Henriksdalsbacken

Detaljplan för Henriksdalsbacken, del av fastigheten Sicklaön 37:11, Nacka kommun



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

Sammanfattning

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Projektet är beläget på Henriksdalsberget öster om Henriksdalsringens befintliga bebyggelse och innebär att en del av ett obebyggt naturområde tas i anspråk för bebyggelse.

Bebyggelse föreslås på båda sidor av Henriksdalsbacken med cirka 450 bostäder, verksamheter och en förskola med fyra till sex avdelningar. Henriksdalsbacken får därmed en karaktär av stadsgata med byggnader som omger den på bägge sidor. Bebyggelsen föreslås få mellan två och nio våningar. På den västra sidan av Henriksdalsbacken planeras bebyggelsen runt två innergårdar, delvis med lokaler i bottenvåningarna. På den östra sidan av Henriksdalsbacken bryts bebyggelsen upp med flera släpp, både i form av allmän plats och kvartersmark som inte får byggas, detta för att skapa både fysiska och visuella kopplingar till naturområdet öster om bebyggelsen. Det befintliga torget föreslås få liv och rörelse genom att fler bostäder och lokaler öppnar sig mot platsen och befintliga utsiktsplatser föreslås utvecklas.

Bebyggelsen öster om Henriksdalsbacken föreslås inom ett område med höga naturvärden och området är även av riksintresse för kulturmiljövården. Henriksdalsbergets befintliga bostadsområde, väster om planområdet, är utpekad som lokalt intresse för kulturmiljövården i Nackas kulturmiljöprogram. Detaljplanen ställer därför krav på att bebyggelsen utformas på ett sådant sätt att den underordnar sig den befintliga bebyggelsen och anpassar sig till naturen och landskapsbilden, vilket bland annat styrs genom reglering av färgsättning, fasadmateriell och takutformning. Planförslaget tar även hänsyn till befintliga stigar och skapar nya kopplingar ut i naturområde. Trots anpassningarna innebär dock den nya bebyggelsen en stor påverkan på både riksintresset för kulturmiljövården och naturvärdena inom område, framförallt öster om Henriksdalsbacken. I avvägningen mellan denna påverkan och behovet av centralt belägen bostadsbebyggelse har dock bostadsbebyggelsen bedömts väga tyngre. Till kommande skeden kommer ytterligare utredningar tas fram och bebyggelsens utformning kommer studeras vidare för att om möjligt minska påverkan på natur- och kulturvärdena i området.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Området ägs idag av Nacka kommun men kommer att markanvisas till olika byggherrar. En första markanvisning har skett till Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) och ytterligare markanvisningar kommer att ske efter detaljplanens samråd. Kommunen kommer att vara huvudman för allmänna platser inom planområdet och därmed ansvara för drift och underhåll av gator och parker medan respektive byggherre kommer ansvara för utbyggnaden inom kvartersmarken. Under planområdet finns anläggningar tillhörande Henriksdals reningsverk och markreservat för Östlig förbindelse, ingen av dessa funktioner bedöms påverkas av föreslagna bebyggelse.

Innehållsförteckning

| | |
|--|-----------|
| Sammanfattning | 2 |
| Planens syfte och huvuddrag | 5 |
| Syfte | 5 |
| Bakgrund och huvuddrag..... | 5 |
| Planhandlingar och underlag | 5 |
| Plandata och tidigare ställningstaganden | 6 |
| Läge, areal & markägoförhållande..... | 6 |
| Statliga och regionala intressen | 7 |
| Kommunala intressen..... | 10 |
| Undersökning om betydande miljöpåverkan..... | 12 |
| Förutsättningar och planförslag | 13 |
| Övergripande struktur | 13 |
| Offentliga rum och grönområden..... | 15 |
| Markanvändning..... | 24 |
| Bebyggelse..... | 25 |
| Trygghet | 36 |
| Teknisk infrastruktur | 37 |
| Störningar och risker..... | 41 |
| Markens beskaffenhet..... | 45 |
| Dagvatten, grundvatten och skyfall | 46 |
| Strandskydd | 48 |
| Så genomförs planen | 50 |
| Organisatoriska frågor | 50 |
| Huvudmannaskap | 51 |
| Ansvarsfördelning..... | 51 |
| Avtal | 52 |
| Tekniska frågor | 54 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 55 |

| | |
|--|-----------|
| Ekonomiska frågor | 58 |
| Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande..... | 59 |
| Miljökonsekvenser | 59 |
| Sociala konsekvenser..... | 61 |
| Ekonomiska konsekvenser | 62 |
| Avvägning mellan motstående intressen | 62 |
| Fastighetskonsekvensbeskrivning..... | 63 |
| Medverkande i planarbetet | 64 |

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra för i huvudsak den stadsutveckling som föreslogs i det antagna programmet för Henriksdal från 2018. Detaljplanen syftar därmed till att möjliggöra bebyggelse, i form av cirka 450 lägenheter, verksamheter och en förskola med fyra till sex avdelningar, på tidigare obebyggd mark längs med Henriksdalsbacken och kring det befintliga torget. Detaljplanen syftar vidare till att säkerställa att den föreslagna bebyggelsen underordnar sig befintlig bebyggelse på Henriksdalsringen och anpassar sig till naturen och landskapsbilden.

Detaljplanen syftar även till att skapa förutsättningar för ett tryggt och levande gaturum med stärkta kopplingar till det befintliga skogsområdet samt till att ta tillvara, koppla ihop och förstärka de rekreativa värden som finns samt lägga till nya däremellan.

Bakgrund och huvuddrag

För att möjliggöra utveckling enligt det detaljplaneprogram som antogs 2018 behöver en ny detaljplan tas fram. Huvuddragen i planförslaget är att ny bebyggelse planeras på tidigare obebyggd naturmark. Bebyggelsen är centralt belägen med gång- och cykelavstånd till Stockholms innerstad. Området ligger även i direkt anslutning till befintlig infrastruktur och innebär därmed, trots ianspråktagandet av naturmark, ett effektivt mark- och resursutnyttjande med relativt tät bebyggelse längs befintlig infrastruktur och matargata. Bebyggelsen anpassas till kultur- och naturvärden inom området. Stråk och grönområden planläggs som allmän plats för att säkerställa fortsatt god tillgänglighet till naturen öster om planområdet. Bebyggelsen planeras i huvudsak för bostäder men med verksamheter i bottenvåningarna inom delar av området. Förskola planeras med fyra till sex avdelningar och bilparkering föreslås i garage.

Planhandlingar och underlag

Kommunstyrelsen antog start-PM på delegation den 13 maj 2019. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015. Planförslaget tas fram med utökad förfarande då det bedöms vara av betydande intresse för allmänheten.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Dagvattenutredning (*Norconsult, 2021-12-06*)
- Fågelinventering (*Calluna, 2020*)
- Inventering av naturvärdesträd (*ProNatura, 2013*)

- Kulturmiljö-PM (Nacka kommun, december 2021)
- Miljöredovisning (Nacka kommun, januari 2022)
- Naturvärdesinventering (ProNatura, oktober 2020)
- Risk-PM (Brandskyddslaget, 2021-12-06)
- Teknisk förstudie (Liljewall Arkitekter, december 2021)
- Trafikbulerutredning (ACAD, 2021-10-15)
- PM Strategi för riksintresset Farleden (Nacka kommun, januari 2022)

Utöver ovanstående underlag baseras förslaget på detaljplaneprogram för Henriksdal (antaget januari 2018) med tillhörande utredningar.

Plandata och tidigare ställningstaganden

Nedan beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet omfattar båda sidor om Henriksdalsbacken från Kvarnholmsvägen upp mot höjdpartiet på Henriksdalsberget, norr om Värmdöleden i Henriksdal på västra Sicklaön. Mer specifikt omfattar projektet naturmark belägen väster om bebyggelsen på Henriksdalsberget samt befintlig vändslinga utformad för buss och entré till Henriksdalsbergets bebyggelse. Området är cirka 3,5 hektar stort och ägs idag av Nacka kommun.



Figur 1: Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje anger planområdets ungefärliga gräns.

Statliga och regionala intressen

Nedan beskrivs de statliga och regionala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Riksintresse för kulturmiljövården

Den östra delen av den föreslagna bebyggelsen ligger i ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården, Norra Sicklaön och norra Saltsjö-Boo -Älsvik -Vaxholm-Oxdjupet - Lindalssundet-Norra Värmdölandet (AB 51, 58). Motivet för riksintresset är att den utgör en *”farledsmiljö utmed inloppet till Stockholm som visar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreationsliv, som speglar levnadsbetingelserna för innerskärgårdens befolkning och dess behov av färdstråk till staden alltsedan medeltiden, och som berättar om Stockholms utbyggnad och försvarsansträngningar med tillhörande samhällsbildningar. Här kan levnadsförhållandena för olika sociala skikt utläsas, liksom utvecklingen inom industri, transportteknik, försvar och arkitektur.”*

Riksintresset är stort och innehåller många olika uttryck. De uttryck som framför allt är läsbara i området vid Henriksdalsbacken, från farleden utanför Kvarnholmen till Svindersviken är:

- Sprickdalsbetonad skärgårdsterräng som speglar skärgårdsbefolkningens levnadsbetingelser och förutsättningarna för odling och bebyggelse.
- Industrimiljöer: fabriksbyggnader, kajer, lämningar, tekniska strukturer, bostäder, kontorshus, servicebyggnader koncentrerade till Nackas norra kuststräcka från Danvikstull till Nacka strand/Augustendal. Det sena 1800-talets industriella epok med utbyggnadsfaser från 1900-talets industriella epok. Anläggningar lokaliserade sjönära nedanför och på de bergsbranter som kännetecknar kustområdet. Finnboda varv och de storskaliga ångkvarnarna Saltsjöqvarn med Mannagrynskvarnen samt kvarnen Tre kronor på Kvarnholmen. Till industrierna hörande bostadsbyggnader, kontorshus och anläggningar samt tekniska strukturer. Kvarnholmens funktionalistiska byggnader.

Detaljplanen för Henriksdalsbacken berörs direkt av uttrycken skärgårdslandskapet och modernismens bebyggelsestrukturer. Det sprickdalsbetonade skärgårdslandskapet påverkas genom att en del av tidigare obebyggd mark ovanför Svindersviken tas i anspråk. Påverkan minskas genom att bebyggelsen placeras så nära gatan som möjligt och med hjälp av bevarad vegetation.

Bebyggelsestrukturen längs inloppet påverkas genom att den nya bebyggelsen hamnar ovanför Finnbodas bebyggelse silhuett sett från farleden utanför Kvarnholmen vilket minskar läsbarheten. Sett från Svindersviken och Värmdöleden är påverkan mindre då en stor del av Henriksdalsberget och dess bebyggelse förblir synligt.

Planförslaget innebär en begränsad exploatering av en tidigare obebyggd del av skärgårdslandskapet inom riksintresse för kulturmiljövården. Berget ovanför Svindersviken och en stor del av skogen bevaras vilket gör att topografin inom riksintresset fortfarande är avläsbar. Den inbäddande grönskan eller ”gröna foten” nedanför bebyggelseenheter som bidrar till skärgårdslandskapets läsbarhet och att bebyggelsen framstår som avskilda enheter påverkas dock negativt genom att skogsområdet öster om Henriksdalsbacken blir mindre och grönskans inbäddande effekt i området minskar. Den befintliga bebyggelsen på Henriksdalsberget påverkas genom ändrad planstruktur, minskade vyer och ändrad topografi. Nockhöjder, material, utformning och färgsättning regleras genom planbestämmelser för att minska påverkan från farleden.

Riksintresse för kommunikation

Planområdet berörs av ett översiktligt lokaliserat riksintresse för Östlig förbindelse, planerad trafikled i tunnel öster om Stockholms innerstad. I den nationella transportplanen, beslutad av regeringen, ingår inte finansiering av Östlig förbindelse. Detta innebär enligt Trafikverket att arbetet med projektet avslutas. Det sedan länge utpekade riksintresset för Östlig förbindelse, för kommunikation enligt 3 kapitlet 8 § miljöbalken, kvarstår dock. Trafikverket anger vidare att det är viktigt att kunna återuppta arbetet med en eventuell Östlig förbindelse om förutsättningarna förändras. Därför har Trafikverket under flera år arbetat med en precisering av befintligt riksintresse, som berör de östligaste delarna av aktuellt planområde. Östlig förbindelse går inom aktuellt planområde djupt under mark och bedöms ligga inom det område som idag berörs av en befintlig detaljplan som ger planstöd för Österleden (DP 137).

Sammantaget gör kommunen bedömningen att detaljplanen utifrån föreslagen reglering är förenlig både med det nuvarande översiktligt lokaliserade riksintresset Östlig förbindelse och den framtida preciseringen som ännu inte har beslutats genom att planförslaget innehåller bestämmelser för att säkra ett fortsatt planstöd för gata i tunnel i överensstämmelse med befintlig detaljplan för Österleden.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Vatten

Recipient för planområdet är vattenförekomsten Strömmen. Vatten från planområdet rinner dels norrut mot Saltsjön och dels söderut mot Svindersviken. Viken är kraftigt förorenad främst från tidigare verksamheter, även kustområdet vid Saltsjön är kraftigt förorenat.

Miljö kvalitetsnormen (MKN) för ekologisk status i Strömmen är *måttlig* fram till år 2027 där samhällsviktig infrastruktur i form av hamnverksamhet motiverat ett mindre strängt krav. Kvalitetsfaktorerna får dock ej försämrats. Ekologisk status idag klassas som otillfredsställande.

MKN för kemisk status i Strömmen är *god* status 2021. Kemisk status idag klassas som uppnår ej god status. Längre tidsfrister finns för antracen, bly och blyföreningar och tributyltennföreningar där åtgärder behöver sättas in senast år 2021 för att uppnå god status år 2027. Ett generellt undantag för samtliga vattenförekomster finns för PBDE (polybromerade difenyletrar) och kvicksilver på grund av atmosfärisk deposition.

Planförslaget innebär att markanvändningen för allmän platsmark förändras marginellt medan markanvändningen för de planerade bostadskvarteren går från att vara naturmark till att bli helt eller delvis exploaterad mark.

En sammanställning av föroreningsbelastningen i kg per år för planområdet visar att totalt sett ökar inte belastningen från planområdet efter föreslagen dagvattenrening vilket innebär att miljö kvalitetsnormerna, MKN, klaras. Från kvartersmarken ökar föroreningsbelastningen för vissa ämnen (kväve, fosfor och krom) trots föreslagen rening, men det kompenseras av dagvattenreningen på allmän platsmark.

Luft

Översiktliga spridningsberäkningar för luftföroreningshalter av partiklar, PM₁₀, och kvävedioxid, NO₂, har utförts för Sicklaön av SLB-analys (LVF 2017:5).

Beräkningarna visar att dygnsmedelhalterna av PM₁₀ är 20 - 25 µg/m³ inom planområdet under det 36:e värsta dygnet, att jämföra med att miljö kvalitetsnormen som ska klaras är 50 µg/m³. Miljö kvalitetsnormen för PM₁₀ bedöms alltså klaras med god marginal.

När det gäller den beräknade dygnsmedelhalten av NO₂ under det 8:e värsta dygnet är den inom planområdet 18 - 24 µg/m³. Miljö kvalitetsnormen som ska klaras är 60 µg/m³. Även för NO₂ bedöms alltså miljö kvalitetsnormen klaras med god marginal.

Området är högt beläget på ett berg och det är generellt sett välventilerat. Avståndet mellan den föreslagna nya bebyggelsen på vardera sida om Henriksdalsbacken är cirka 30 meter och den planeras bestå av flera huskroppar med öppningar emellan, vilket gör att gaturummet blir relativt brett och att luften kan passera mellan huskropparna. Förväntad trafikökning i Henriksdalsbacken (från dagens cirka 2 700 fordon/vardagsmedeldygn till knappt 3 800 fordon/vardagsmedeldygn år 2040) är inte av den storleksordningen att halterna bedöms kunna öka så mycket att det blir problem att klara miljö kvalitetsnormerna med planområdet utbyggt.

Områdesskydd och förordnanden

Strandskydd

En mindre del av planområdets södra del ligger inom 100 meter från Svindersvikens strandlinje. I nuvarande detaljplaner är strandskyddet upphävt. När ett område detaljplaneläggs inträder strandskyddet automatiskt och om det finns önskemål om att upphäva strandskyddet inom berört område måste det motiveras och prövas. Strandskyddet föreslås upphävas inom planområdet, se motivering under avsnitt *Förutsättningar och planförslag* rubrik *Strandskydd*.

Mellankommunala intressen

I anslutning till planområdet ligger Henriksdals reningsverk som renar avloppsvatten från ett flertal av länets kommuner. Kapaciteten i avloppsreningsverket ska fördubblas vilket innebär att Stockholm Vatten och Avfall genomför en ombyggnad av anläggningen. Delar av anläggningen, bland annat arbetstunnlar, ligger under mark inom planområdet. Dessa delar ges skydd i

detaljplaneförslaget genom begränsningar av tillåtet schaktdjup samt markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar och bedöms därmed inte påverkas negativt av bebyggelsen.

Kommunala intressen

Nedan beskrivs de kommunala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

Översiktlig planering

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. 14 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.

Översiktsplanen

Enligt Nacka kommuns översiktsplan, Hållbar framtid i Nacka från 2018, ligger planområdet inom område för tät stadsbebyggelse. Tät stadsbebyggelse beskrivs som bebyggelse med sådana funktioner som är typiska för en blandad stad, det vill säga bostäder, handel, kontor, skolor och förskolor, lokaler för kulturella ändamål, lokaler för vård, anläggningar för idrott och rekreation samt andra verksamheter som inte innebär betydande störning. 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”. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Kulturmiljöprogrammet

Västra delen av det nya bebyggelseområdet ligger i ett område som i Nacka kommuns kulturmiljöprogram (antaget 2011) pekats ut som ett lokalt intresse för kulturmiljövården. De karaktärsdrag som lyfts fram är framför allt bebyggelsens starka arkitektoniska uttryck med sin borgliknande karaktär, ockragula fasader och sammanhållen takfotslinje som har stor betydelse för stadsbilden och gör området till ett landmärke i landskapet. I den lilla skalan är torgets utformning och funktion som en mötesplats och entré till området ett viktigt karaktärsdrag liksom den tidstypiska trafiksepareringen.

Grönstrukturprogrammet

I Nackas grönstrukturprogram (antaget 2011) anges aktuellt planområde som en del av ett större sammanhängande naturområde, en så kallad regional grön kil. Grönstrukturprogrammet anger vidare att naturen inom planområdet bedöms ha ett kommunalt värde (klass 3) och att skogen har höga naturvärden. Området bedöms även vara av stort värde för lokal rekreation med många upplevelsevärden såsom utsiktsplatser med vidsträckta utblickar.

Detaljplaneprogram

Henriksdalsbacken ligger inom etapp 1A och 2A i programmet för Henriksdal som antogs av kommunfullmäktige i januari 2018. Området är även utpekade som lämpligt för bebyggelse i Utvecklad Strukturplan för Nacka stad från 2016. För aktuellt område anger detaljplaneprogrammet kvartersliknande bebyggelse längs Henriksdalsbacken med u-formade

kvarter som möter naturen på berget. Naturen på berget bevaras till stor del. I anslutning till naturområdet anger programmet att det kan det vara lämpligt med en förskola. Runt Henriksdalstorget föreslår programmet att ny bebyggelse utvecklas som främst inrymmer bostäder. Programmet anger även att ett högre bostadshus kan byggas här. Detaljplaneförslaget följer i huvudsak programmet men det höga hus som föreslogs i programmet har utgått och bebyggelsen har getts en utformning som innebär att mindre naturmark tas i anspråk.



Figur 2. Bild från detaljplaneprogrammet för Henriksdal. Planområdets ungefärliga läge visas med röd oval markering. Bild: Nacka kommun

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.
- S 42 från 1965 anger användningen park-allmän plats samt gata-allmän plats.
- S 67 från 1970 anger bland annat användningen park-allmän plats, gata allmän plats samt Tp – område för trafikändamål.

Genomförandetiden har gått ut för samtliga detaljplaner. Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta detaljplanerna DP 137, S 42 och S 67.



Figur 3. Gällande planer, röd linje markerar planområdet. Bild: Nacka kommun, Intern-GIS

Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

Nacka kommun har antagit en strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka. Syftet med strategin är att vara vägledande i stadsutvecklingen genom att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten samt i de olika skedena i stadsbyggnadsprocessen.

Detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. Kommunen och byggherren ska gemensamt enas kring projektspecifika ambitionsnivåer för strategins sex strategiska inriktningar (se nedan) och vilka möjliga åtgärder som kan vidtas för att uppnå ambitionerna. I detta projekt har markanvisning skett för en ankarbyggherre, SKB, för övriga delar är det inte klart vem/vilka som blir byggherrar. Markanvisning till övriga aktörer kommer att ske efter samråd och då kommer en gemensam dialog om miljö- och klimatambitioner att föras.

1. Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden
2. Hållbart resande och mobilitet
3. Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande
4. Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen
5. Hållbar avfallshantering och återbruk
6. Anpassning framtida klimat

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Detaljplanen innebär att mark som idag utgör obebyggd naturmark tas i anspråk för bebyggelse. Planområdet är beläget centralt i Nacka kommun, med gång- och cykelavstånd till Stockholms innerstad. Befintlig infrastruktur avses utnyttjas genom att bebyggelsen placeras längs med Henriksdalsbacken, som är en befintlig gata. Planförslaget bedöms överensstämma med gällande översiktsplan. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar, bortsett från viss risk för överskridande av miljökvalitetsmålet för luft (partiklar, PM10). Trots att obebyggd naturmark tas i anspråk bedöms miljökvalitetsnormerna för vatten klaras då planförslaget även medför att rening tillkommer för befintliga hårdgjorda ytor inom planområdet. Risken för att nedströms liggande bostadsområden översvämmas minskar med planförslaget. Planförslaget ligger inom ett bullerstört område och bebyggelsen behöver utformas med särskild hänsyn till detta. Planbestämmelser säkerställer att riktvärden för buller ska innehållas.

Planförslaget innebär en begränsad exploatering av en tidigare obebyggd del av skärgårdslandskapet inom riksintresse för kulturmiljövården. Berget ovanför Svindersviken, en stor del av skogen och den gröna foten bevaras vilket gör att topografin inom riksintresset fortfarande är avläsbar. Exploateringen i naturmarken öster om Henriksdalsbacken innebär dock att skogens inbäddande grönska som bidrar till skärgårdslandskapets läsbarhet minskar i området.

Den befintliga bebyggelsen på Henriksdalsberget påverkas genom ändrad planstruktur, minskade vyer och ändrad topografi. Byggnadshöjder, material, utformning och färgsättning regleras genom planbestämmelser för att minska påverkan från farleden. Sammantaget innebär förslaget en stor påverkan på kulturmiljövärdena och landskapsbilden, men inte så stor att det innebär risk för betydande miljöpåverkan.

Ett genomförande av planförslaget kommer att medföra en påtaglig negativ påverkan på naturmiljön och de arter som är knutna till denna. Detta framförallt då delar av planområdet omfattar tidigare icke exploaterad naturmark. Sammantaget innebär förslaget en stor påverkan på befintliga naturvärden, men inte så stor att det innebär risk för betydande miljöpåverkan.

Samttaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden eller människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen och tillhörande underlag. Inom detaljplanen bedöms påverkan på riksintresse för kulturmiljövärden vara av särskild vikt att utreda, analysera, reglera och konsekvensbedöma. Även frågor om naturmiljö, landskapsbild, buller samt skyfallshantering bedöms vara av särskild vikt att utreda, analysera, reglera och konsekvensbedöma. Som underlag för planbeskrivningen tas det fram en miljöredovisning som redovisar miljökonsekvenserna.

Förutsättningar och planförslag

Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och planförslaget, med dess konsekvenser, utifrån olika aspekter.

Övergripande struktur

Planområdet omfattar en del av Henriksdalsberget på västra Sicklaön, nära gränsen till Stockholms kommun. På Henriksdalsberget byggdes omkring år 1970 Henriksdalsringen, med cirka 750 bostäder, i form av långa skivhus som omsluter en skyddad innergård. Förutom bostäder finns här bland annat förskola och en park, samt en livsmedelsbutik och andra verksamheter vid det befintliga torget öster om bebyggelsen. Vid torget stannar också de bussar som trafikerar området. Planområdet är beläget öster om Henriksdalsringen och består av obebyggd mark med stora nivåskillnader och vidsträckta utblickar. Öster om Henriksdalsbacken ligger ett skogsområde som kallas Trolldalen. I berget under Henriksdalsbacken ligger delar av Henriksdals reningsverk som är Sveriges största avloppsreningsverk.

Söder och sydväst om planområdet består terrängen av branta bergssluttningar. Även Svindersvikens vatten samt stora trafikleder och ett avstänglat område för Stockholm vattens reningsverk begränsar tillgängligheten i söder. Den enda vägen upp till Henriksdalsringen för

fordonstrafik är norrifrån via Henriksdalsbacken. Den viktigaste transportfunktionen är idag bussen som är den enda kollektivtrafiken som finns på berget. När det gäller gångstråk så går idag ett flertal stråk norrut till Kvarnholmsvägen. Söderut går ett parkstråk med trappor från Henriksdalsringen genom skogen ner till Svindersviken och vidare till Sickla. Inget av gångstråken uppfyller tillgänglighetskraven på grund av den branta topografin.



Figur 4. Övergripande struktur idag där Henriksdalsringen, belägen väster om planområdet, dominerar landskapsbilden. Planområdets ungefärliga läge visas med röd oval markering. Bild: Nacka kommun

Planförslaget innebär att befintlig infrastruktur (Henriksdalsbacken) utnyttjas för ny bebyggelse, vilket medför ett resurseffektivt byggande med förhållandevis många nya bostäder på en begränsad yta. Bebyggelse föreslås på båda sidor av Henriksdalsbacken, som får en karaktär av stadsgata med byggnader som omger den på bägge sidor. Även det befintliga torget föreslås utvecklas och levandegöras. Planförslaget säkerställer stråk ut i naturmarken öster om planområdet genom att ytor mellan bebyggelsen planläggs som allmän plats. Hänsyn till skogens natur- och rekreationsvärden utgör en viktig del av förutsättningarna och inspiration för förslaget gestaltning och begränsningen för dess utbredning.

Delar av den föreslagna bebyggelsen ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården. Henriksdalsbergets bostadsområde, som är beläget direkt väster om föreslagna bebyggelse, är utpekat som lokalt intresse för kulturmiljövården i Nackas kulturmiljöprogram. Området öster om Henriksdalsbacken innehåller även höga naturvärden. Den nya bebyggelsen har därför anpassats för att inte medföra alltför stor påverkan på riksintresset och för att minimera intrånget i naturmarken. Exploateringen i naturmarken öster om Henriksdalsbacken innebär dock att skogens inbäddande grönska som bidrar till skärgårdslandskapets läsbarhet minskar i området.

Gestaltungsprinciper införs på plankartan för att säkerställa att bebyggelsen underordnar sig den befintliga bebyggelsen. Bebyggelsen innebär dock en ny årsring vilket medför att landskapsbilden delvis förändras samt att idag obebyggd mark med höga naturvärden tas i anspråk. Den nya bebyggelsen medför även att Henriksdalsbergets bostadsområde delvis skymms från farleden och i viss mån även från Värmdöleden samt att utblickarna från den befintliga bebyggelsen påverkas. I det fortsatta planarbetet kommer bebyggelsens volymer studeras vidare för att om möjligt minska påverkan på riksintresse, naturvärden, landskapsbild och Henriksdalsbergets befintliga bostadsområde.



Figur 5. Övergripande situationsplan för planområdet. Planområdets gräns redovisas med gul linje.
Bild: AIX Arkitekter

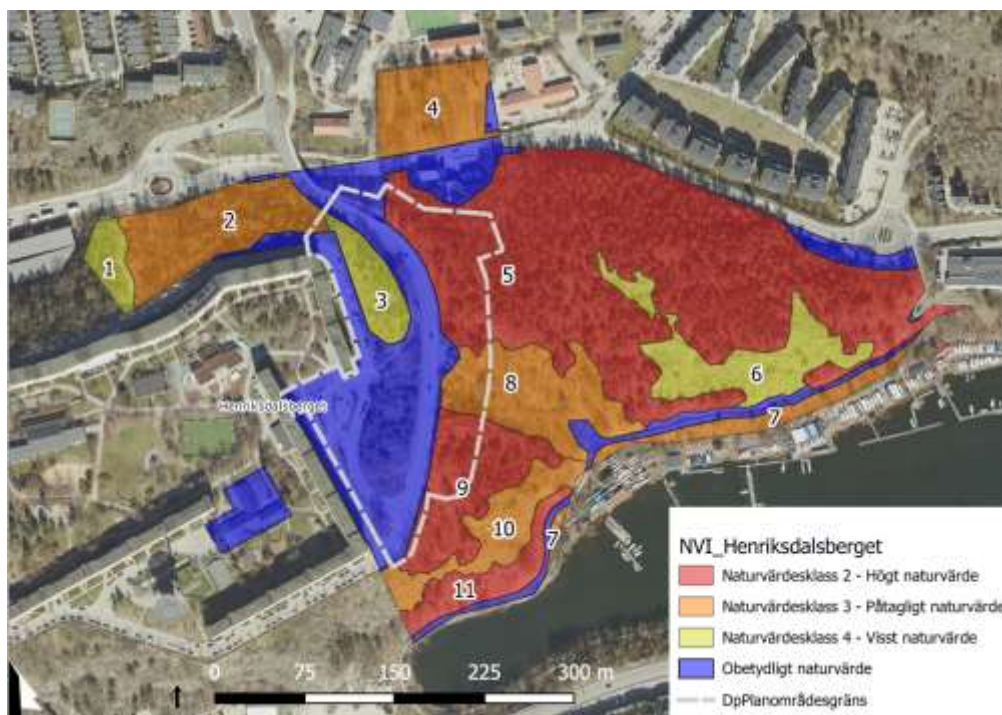
Offentliga rum och grönområden

Befintliga naturvärden

Planförslaget föreslår bebyggelse på naturmark. En naturvärdesinventering har därför tagits fram (ProNatura, 2020). Syftet med en naturvärdesinventering är att identifiera och avgränsa de

geografiska områden i landskapet som är av positiv betydelse för biologisk mångfald samt att dokumentera och naturvärdesbedöma dessa. Ett områdes naturvärde redovisas genom att det tilldelas en naturvärdesklass. Naturvärdesinventeringen för Henriksdalsberget har genomförts enligt standarden för naturvärdesinventeringar (NVI) SS 199000:2014. Fältarbetet genomfördes under slutet av april 2020, med en kompletterande svampinventering under oktober 2020.

Vid inventeringen, som omfattade ett större område än aktuellt detaljplaneförslag, se figur 6, identifierades 11 naturvärdesobjekt. Inget av objekten gavs den högsta naturvärdesklassen (naturvärdesklass 1), däremot identifierades ett flertal områden av den näst högsta naturvärdesklassen (naturvärdesklass 2) och även ett antal områden med naturvärdesklass 3 och 4. Av de identifierade naturobjekten berörs objekt 3, 5, 8 och 9 samt en mycket liten del av objekt 2 av aktuellt detaljplaneförslag.



Figur 6. Karta över inventeringsområdet och avgränsade naturvärdesobjekt samt deras naturvärdesklass. Bild från naturvärdesinventering (ProNatura, 2020). Planområdets gräns redovisas med vit linje.

Av naturvärdesinventeringen framgår att de största naturvärdena inom planområdet är knutna till gammal tallskog med inslag av björk, ek, rönn och asp. Det finns även en sänka bevuxen med ekdominerad lövskog på något mullrikare jord. Inom planområdet finns även rikligt med död ved. Den gamla tallskogen och andra miljöer med gamla träd förekommer i ett nätverk tillsammans med andra miljöer med gamla träd i tätortsnära småskogar och på äldre tomter på västra Sicklaön. Nätverket av gamla träd i dessa tätortsnära miljöer spelar sannolikt en stor roll för biologisk mångfald. Flera förekomster av den rödlistade svampen tallticka (klassad som nära hotad) finns rapporterade inom planområdet, vilket indikerar att tallarna de växer på är 100-150 år eller äldre.

Skogsstyrelsen har i sin bedömning av områdets skogliga värden (nyckelbiotopsinventering) definierat området öster om Henriksdalsbacken och söder om Henriksdalsringen som område av klassen ”naturvärde”.

Inom aktuellt planområde är det framförallt bebyggelsen på östra sidan av Henriksdalsbacken som påverkar naturområden med höga naturvärden. Delar av två områden med ”höga naturvärden” i naturvärdesinventeringen (område 5 och 9) kommer att påverkas negativt av planförslaget. Även delar av område med ”påtagligt naturvärde” (område 8) kommer att påverkas negativt.

Bebyggelsen på västra sidan av Henriksdalsbacken innebär att naturobjekt 3, som bedömts ha visst naturvärde, kommer att försvinna vid ett genomförande av planen. I övrigt ligger bebyggelsen väster om Henriksdalsbacken inom områden som i naturinventeringen bedömts ha obetydligt naturvärde.

Förutom naturvärdesinventeringen har även en inventering av naturvärdesträd utförts (ProNatura, 2013). Inventeringen identifierade en mycket stor mängd naturvärdesträd inom inventeringsområdet. Inventeringsområdet utgjordes av ett större område än aktuellt detaljplaneområde, se figur 7. Med naturvärdesträd avses:

1. Jätteträd – träd grövre än en meter i diameter på smalaste stället under brösthöjd.
2. Mycket gamla träd – ek, bok, tall, gran äldre än 200 år, övriga trädslag äldre än 140 år.
3. Grova hålträd – träd grövre än 40 centimeter som har en väl utvecklad hålighet i stammen.



Figur 7. Naturvärdesträd inom inventeringsområdet. Bild från trädinventering (ProNatura, 2013).

Cirka 30-40 så kallade naturvärdesträd, eller särskilt skyddsvärda träd, måste avverkas vid ett genomförande av planen. De flesta är gamla tallar men även 5-6 ekar berörs. Träden är främst belägna på östra sidan av Henriksdalsbacken.

Under planarbetets gång har utbyggnadsförslaget justerats något utifrån framförallt de natur- och rekreationsvärden som identifierats inom ramen för projektet. Ett genomförande av planförslaget kommer, trots det, att medföra en påtaglig negativ påverkan på naturmiljön. Detta framförallt då delar av planområdet omfattar tidigare icke exploaterad naturmark med höga naturvärden.

Ett genomförande kommer även att medföra negativa konsekvenser för spridningssambanden för organismer knutna till såväl barrskogs- som ädellövträdsmiljöer. Detta gäller särskilt de nord-sydliga spridningssambanden. Minskningen av skogsområdet på Henriksdalsberget innebär en förlust av biologisk mångfald. Konsekvenserna för den gröna infrastrukturen och spridningsmöjligheterna bedöms vara negativa då planområdet utgör en del av en länk i såväl ädellövsnätverket som barrskogsnetverket. De kumulativa effekterna med övriga pågående detaljplaner på västra Sicklaön bidrar till att ytterligare försvaga spridningssambanden.

Naturområdet öster om Henriksdalsbacken är redan idag välbesökt och uppvisar på flera ställen tecken på slitage. Minskad naturyta på Henriksdalsberget och ökad mängd boende kommer att innebära större slitage på den natur som återstår. Övervägande del av berget utgörs av hållmarksskog på mycket tunna jordlager, vilket är en slitagekänslig naturtyp. Trädens rötter skadas lätt och det blir även svårt för nya träd (föryngring) att etablera sig.

Runt de föreslagna kvarteren är risken stor för kanteffekter på naturen. Tillgången till markvatten förändras ofta vid en exploatering med negativa konsekvenser för vegetationen. Bebyggelse ändrar även ljusförhållandena i anslutning till de nya kvarteren, vilket påverkar växt- och djurliv. Vid produktion av byggnader och anläggningar finns även risk för påverkan utanför planområdet.

Med ökad mängd boende kan det komma krav på att undanröja upplevda risker, till exempel träd som lutar eller branter som boende vill ska förses med stängsel. Även ett ökat antal husdjur kan medföra påverkan på djurlivet.

Fågelinventering

En fågelinventering har utförts av Calluna, 2020. Vid inventeringarna, som omfattade ett större område än aktuellt detaljplaneförslag, se figur 8, påträffades sammantaget tolv inventeringsarter varav sex är rödlistade: tornseglare och grönfink (klassade som starkt hotade), björktrast, svartvit flugsnappare och kråka (klassade som nära hotade) samt stare klassad som sårbar. Tornseglare hade konstaterad häckning 2020 i närheten av planområdet. Grönfink har konstaterats med trolig häckning på tre platser i närheten av planområdet. En utbyggnad enligt planförslaget riskerar att påverka de rödlistade fågelarterna negativt.

Övriga inventeringsarter som påträffades var bergfink, gråsparv, rødstjært och sidensvans (klassade som minskade trend), stenknäck (klassad som naturvårdsart) samt skogsduva (klassad som prioriterad enligt skogsvårdslagen).



Figur 8. Inventeringsområdet och observationspunkter för fågelinventeringen. Rød linje visar slinga för inventering. Bild från fågelinventering (Calluna 2020).

Under 2021, efter genomförd fågelinventering, har bland annat ett fynd av mindre hackspett rapporterats i Artportalen i nära anslutning till planområdet. Det finns ingen indikation på att arten mindre hackspett häckar inom området, utan arten nyttjar sannolikt Henriksdalsberget tidvis som födosöksområde eller för överflygning. Arten har stora revir.

En artskyddsutredning för fågel ska tas fram inför granskningsskedet, för att klargöra om skyddade fågelarter kan behålla livskraftiga populationer.

Fladdermusobservationer

Under 2021 har även bland annat fynd av fladdermöss registrerats i Artportalen i nära anslutning till planområdet. Rapporterade arter är nordfladdermus (klassad som nära hotad) samt större brunfladdermus och dvärgpipistrell (klassade som livskraftiga). Fladdermössen har identifierats med hjälp av ultraljudsdetektor.

En inventering och vid behov en artskyddsutredning för fladdermöss ska genomföras inför granskningsskedet. Alla arter av fladdermöss är fridlysta enligt 4 § artskyddsförordningen (2007:845). Fridlysningen innebär bland annat att det är förbjudet att avsiktligt döda, fånga och störa fladdermöss samt förstöra deras boplatser (viloplats och fortplantningsområde).

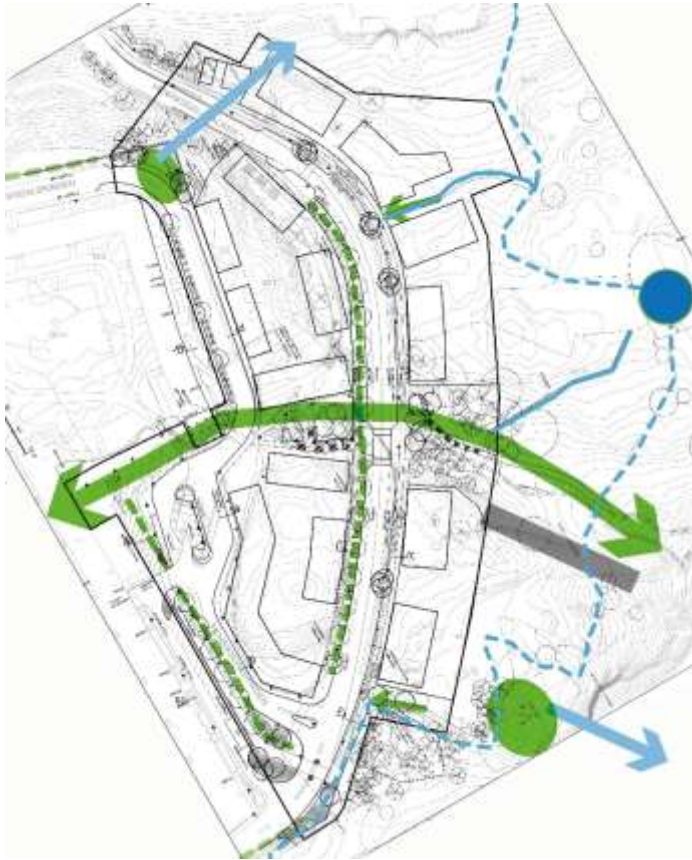
I samband med att vissa hålträd försvinner, samtidigt som exploatering av området riskerar att minska insektsproduktionen och skapa barriärer i form av byggnader och hårdgjorda ytor samt ökad mängd ljus, föreligger en risk för negativ påverkan på samtliga fladdermusarters livs- och födosökmiljöer.

Rekreation

Idag finns de rekreativa värdena vid planområdet framför allt inom parken i Henriksdalsringen och i skogen öster om Henriksdalsbacken. Bebyggelsen medför att ytor för rekreation till viss del minskar. Planen ska därför ta tillvara, koppla ihop och förstärka de rekreativa värden som kvarstår samt skapa nya däremellan. De rekreativa stråken består av parkstråket ner till Svindersviken som i och med planförslaget blir en mer direkt utökad grön parkstråksdel med trappor från Henriksdalsringen ner till Svindersviken. I parkstråkets övre del, mellan torget och Henriksdalsbacken, föreslås parkvärden som planteringar och sittplatser.

Parkstråkets fortsättning, från Henriksdalsbacken ner till Svindersvikens strandpromenad, utgörs även fortsättningsvis av en mer naturlig grönska med uppvuxna ekar och hasselnår. En del av den bergvägg som idag används för klättring föreslås sprängas bort för att göra plats för en ny byggnad. Bergväggen är en del av det landskapselement som skapar väggarna i parkstråket. Om flera stora gamla träd och befintlig bergvägg i parkstråkets mynning tas bort förkortas den gröna korridor som skapar känslan av ett grönt rum. Bergsväggen kommer inte att kunna återställas men på längre sikt kan nyplanterade parkträd skapa en ny grönska i parkstråket som dock blir smalare än tidigare vid mynningen mot Henriksdalsbacken.

Parkstråket leder ner till Svindersvikens rekreationsmöjligheter i form av båtliv, strandpromenader och vattenkontakt. Här finns även en större etablerad klättringsvägg som inte berörs av bebyggelsen.



Figur 9. Bilden visar parkstråk (gröna heldragna), nya trädader (streckad grön) samt befintliga stigar (blåstreckat), nya stigar (heldragna blå) Blå stenens plats (blå plupp) och fickpark grön plupp. Det grå strecket illustrerar den bergvägg som blir kvar. Pilar visar utsiktspunkter. Bild: Helena Jeppsson, Nacka kommun.

I Trolldalen, öster om planområdet, finns en av naturen formad plats som heter Blå stenens plats/Arga stenens plats som är ett stort flackt skogsområde. Platsen är omgiven av lekvänlig skog med fina förutsättningar för naturpedagogik, naturlek och picknick. Den ligger på en avskild plats i terrängen och upplevelsen av att vara långt inne i skogen är stor. Platsen är mycket viktig för, och välanvänd av, skolor, förskolor och boende.

För att bevara känslan av en avskild plats kommer bergsknallen som ligger väster om Blå stenens plats att behålla sin högsta höjd för att skärma av platsen från bebyggelsen. Upplevelsen av att vara långt in i skogen kommer dock att minska då föreslagna bebyggelse kommer bli synlig även inne i skogen.

En del av stigarna från Henriksdalsbacken till Blå stenens plats bryts av den föreslagna bebyggelsen. Därför föreslås två nya kopplingar för att ansluta nya stigar mot de befintliga stigarna. Den ena föreslås i norr mellan husen, i höjd med den planerade förskolan. Den andra föreslås utgöras av en ny stig från parkstråket upp i Trolldalen.

Utsiktsplatser är ytterligare en värdefull rekreativ tillgång på Henriksdalsberget. I projektet görs två befintliga utsiktsplatser mer tillgängliga för vistelse. En av platserna ligger inom planområdets nordliga del och utgörs av ett av Henriksdalsringens utsiktshörn. Ytan föreslås utvecklas till en mindre fickpark med sittplatser och planteringar. Den här sidan av Henriksdalsringen är mindre bullerstörd av Värmdöleden än den södra delen av berget, vilket förbättrar upplevelsevärdena.

Den andra befintliga utsiktsplatsen ligger sydöst om planområdet med utsikt över Svindersviken. Den befintliga hundrastgården som idag ligger öster om Henriksdalsringen i höjd med det befintliga torget föreslås flyttas till en plats väster om denna utsiktsplats. Viss förbättring av befintlig stig föreslås samt eventuellt enklare sittmöbler men i övrigt föreslås befintliga naturytor kvarstå. Utsiktsplatsen och den föreslagna hundrastgården ligger utanför aktuellt planområde då områdena redan i gällande detaljplan är planlagda som naturmark.

Lekplatser/naturlek

Lekytorna i den kommunala parken inne i Henriksdalsringen, väster om planområdet, är stora och varierade och planeras upprustas ytterligare av kommunen. Alla barn, både boende i befintlig och föreslagen bebyggelse på Henriksdalsberget, kan nå parken inom cirka 300 meters gångväg.

Lika nära har de till naturleksytorna i skogsområdet. Hela skogen, särskilt de flackare delarna i mitten av skogen och ytorna vid den södra utsiktsplatsen, används idag flitigt för naturlek och naturpedagogik av områdets barn. Naturleksytorna kommer genom bebyggelsen att minska. Samtidigt planeras en ny förskola med 4-6 avdelningar. Förskolegårdens yta motsvarar cirka 10 kvadratmeter per barn, vilket medför att förskolan kommer att använda skogen som en förlängning av förskolegården.

Torgytor/stadslivskvalitéer

Torgytor, näringsliv, service och kollektivtrafik vid busshållplatsen vid Henriksdalsringen medför att människor stannar på platsen en längre stund, vilket ger en god möjlighet att skapa bättre stadslivskvaliteter om näringsliv kan knytas till platsen. Redan idag finns flera funktioner som postutlämning, livsmedelsbutik och restaurang med mera kopplade till platsen. I de nya byggnaderna mot torgytan skapas bottenvåningar med lokaler för nya verksamheter. Fler platsbildningar/torgliknande ytor kommer att finnas på platsen än idag.



Figur 10. Bilden visar rekreativa värden och stadslivskvaliteter som är planerade att skapas eller redan finns inom området. De som är kopplade till park är gröna och de som är mörkgröna är kopplade till naturen. Det röda området visar stadskvaliteter. Bild: Helena Jeppsson, Nacka kommun.

Planområdet är på grund av placeringen på en höjd och närheten till havet vindutsatt. Någon mikroklimatstudie har inte gjorts i det här skedet men ska göras i kommande planeringsskeden för att se var de lämpligaste platserna finns för vistelse och för att avgöra hur offentliga platser lämpligast ska utformas.

Tillgänglighet

Området saknar idag tillgänglighetsanpassade ramper och hissar, vilket medför att bussen utgör en mycket viktig funktion för områdets tillgänglighet. För att nå den större kollektivtrafikpunkten nere på Kvarnholmsvägen används idag i stor utsträckning en upptrampad bred stig som sicksackar sig nerför slänten från den norra sidan om Henriksdalsringen, väster om planområdet.

En av de svåraste utmaningarna med den befintliga Henriksdalsringen och föreslagna Henriksdalsbacken är tillgängliga lutningar. Landskapets form gör det omöjligt att skapa mycket god tillgänglighet på alla offentliga platser i förslaget utan att hissar byggs in i terrängen.

Ökad tillgänglighet till naturen planeras genom att plana ut grusstigen mot utsiktsplatsen söder om planområdet och lägga till en trapp i slänten upp mot Trolldalen för att ersätta en stig som ligger inom det område som föreslås bebyggas.

Markanvändning

I gällande detaljplaner är planområdets mark reglerad för allmän plats i form av natur, park och gata. En mindre del vid befintligt torg regleras för användningen bilserviceändamål. I denna nya detaljplan föreslås den tillkommande bebyggelsen i huvudsak innehålla bostäder **B** med inslag av verksamheter i entréplan **C** samt underjordisk parkering (**P**). Ett av bostadskvarteren föreslås innehålla en förskola **S₁**. Blandningen av verksamheter och bostäder avses bidra till en blandad stad där de offentliga rummen befolkas över olika tider på dygnet. Detta har fördelar trygghetsmässigt och kan bidra till gynnsamma förutsättningar för närservice.

Vidare regleras områden för allmän plats i form av gata, torg och park samt ett område med kvartersmark för tekniska anläggningar för elnätsstation och pumpstation **E**. I planområdets östra del möjliggör befintlig detaljplan för Österleden, dessa planbestämmelser bekräftas i detta detaljplaneförslag genom allmän plats gata i tunnel under mark (**GATA₁**).

På plankartan redovisas gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark med linjen ”**användningsgräns**”. För olika delar av den allmänna platsen och kvartersmarken gäller varierande egenskapsbestämmelser och gränsen mellan områden med olika egenskapsbestämmelser utgörs av en ”**egenskapsgräns**”. Områden som berörs av administrativa bestämmelser avgränsas av en ”**administrativ gräns**” och där administrativa bestämmelser och egenskapsbestämmelser berör samma yta utgörs gränsen av en ”**administrativ och egenskapsgräns**”.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN






Allmän plats, 4 kap. 5 § i ut 2 p.

| | |
|----------------------|------|
| GATA | Gata |
| (GATA ₁) | Gata |
| PARK | Park |
| TORG | Torg |

Kvartersmark, 4 kap. 5 § i ut 3 p.

| | |
|----------------|-----------------------|
| B | Bostäder |
| C | Centrum |
| E | Tekniska anläggningar |
| S ₁ | Förskola |
| (P) | Parkering |

GRÄNSBETECKNINGAR

| | |
|---|----------------------------------|
|  | Planområdesgräns |
|  | Användningsgräns |
|  | Egenskapsgräns |
|  | Administrativ gräns |
|  | Administrativ och egenskapsgräns |

Bebyggelse

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. Planförslaget möjliggör för cirka 450 nya bostäder, verksamheter i bottenvåningar och en förskola längs Henriksdalsbacken och kring befintligt torg. Bebyggelsen förläggs på båda sidor av Henriksdalsbacken för att skapa ett levande och tryggt gaturum och utgörs preliminärt av fem kvarter, se situationsplan i figur 11 nedan.

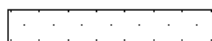


Figur 11. Situationsplan med kvartersnumrering. Planområdets gränser redovisas med gul linje.

Bild: AIX arkitekter

De tre kvarteren öster om Henriksdalsbacken, kvarter 1-3, utgörs av lameller som i huvudsak placeras längs med Henriksdalsbacken för att minimera intrången i naturmarken. Bebyggelsen placeras in i skogsterrängen och för att koppla samman befintlig bebyggelse med naturmarken öster om de nya husen utformas bebyggelsen med gröna släpp mellan husen. Släppen utgörs delvis av ytor planlagda som allmän plats park och delvis av ytor planlagda som kvartersmark

som inte får bebyggas. Gårdarna föreslås utformas så att deras karaktär får en samstämmighet med den befintliga naturen. På plankartan anges att gårdarna inte får bebyggas samt att marken ska möta intilliggande naturmark med särskild omsorg. I den mån det är möjligt bör befintlig vegetation och terrängformationer sparas. Bebyggelsens höjd regleras på plankartan med bestämmelser om nockhöjd i förhållande till angivet nollplan. På plankartan redovisas illustrationstext för att tydliggöra hur många våningar angiven nockhöjd motsvarar, illustrationstexten är dock inte en bindande planbestämmelse.



Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

n_1

Marken ska möta omkringliggande naturmark med särskild omsorg, 4 kap. 10 §



Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

6 vån

Illustrationstext

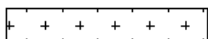
Kvarter 1 består av två flerbostadshus med nockhöjder som motsvarar en bebyggelse på mellan 5-8 våningar sett från gatan. En mindre del av det södra huset har nockhöjder motsvarande två våningar. I det södra huset möjliggör planen även en förskola med 4-6 avdelningar med tillhörande gård. Gårdens storlek begränsas av områdets topografi och naturvärden. Möjlig gårdsyta uppskattas till cirka 10 kvadratmeter per barn. Från barnperspektiv är det negativt att gården endast motsvarar ungefär en fjärdedel av den fria som rekommenderas från Boverket. Förskolan placeras i direkt anslutning till ett av de gröna släpp som leder in till skogens stigsystem, vilket möjliggör för kompletterande lektytor i direkt anslutning till förskolan. Även Henriksdalsparken finns inom gångavstånd från förskolan.

Kvarter 2 består av två flerbostadshus med nockhöjder som motsvarar en bebyggelse på 8-9 våningar sett från gatan för det norra huset och 5 våningar för det södra huset. Kvarter 3 består av två flerbostadshus med nockhöjder som motsvarar en bebyggelse på 6-8 våningar sett från gatan.

På Henriksdalsbackens västra sida placeras två större kvarter som utformas med innegårdar. Här innebär bebyggelsen omfattande sprängningar vilket medför att befintlig vegetation i huvudsak inte kommer att kunna sparas. Det södra kvarteret, kvarter 4, består av tre flerbostadshus med nockhöjder som motsvarar en bebyggelse på 4-8 våningar sett från gatan. Detaljplanen reglerar att i detta kvarter ska lokaler anordnas i entréplan mot angränsande gata, detta för att möjliggöra för en levande stadsmiljö i gatuplanet. Det norra kvarteret, kvarter 5, består av tre flerbostadshus, vars nockhöjder motsvarar en bebyggelse på 5-9 våningar sett från gatan. I västra delen av kvarteret, mot Henriksdalsringen, föreslås två radhuslängor med nockhöjder som motsvarar två våningar sett från gatan. Under kvarter 4 och delar av kvarter 5 planeras parkeringsgarage. På

plankartan regleras, genom så kallad korsmark, att inom gårdarna på kvarter 4 och 5 får endast komplementbyggnader placeras. Korsmark reglerar enbart byggnader och innebär inte förbud mot andra typer av byggnadsverk.

e₁ Bostadslägenheter får ej anordnas på entréplan mot angränsande GATA. Centrumändamål ska anordnas i entréplan mot angränsande GATA, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.



Endast komplementbyggnad får placeras, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

I planområdets norra del möjliggörs en yta för tekniska anläggningar för att tillgodose behov av pumpstation och elnätsstation. Till kommande skede ska det studeras vidare hur anläggningarna kan samordnas för att minimera intrånget i naturmarken.

Bebyggelsen inom samtliga kvarter kommer att studeras vidare till kommande skede utifrån natur- och kulturvärden på platsen, även vind- och mikroklimatstudier kommer att genomföras. I kommande skeden kommer det även studeras om det inom mindre känsliga delar av planområdet kan vara möjligt att anpassa bebyggelsens nockhöjder för att möjliggöra byggande med trästomme. Efter samrådet kommer det även ske markanvisning, se vidare under avsnittet *Så genomförs planen* nedan. Bebyggelsen kommer bearbetas i samarbete med de byggherrar som då kommer in i projektet.

Gestaltningsskoncept

Gestaltningsskonceptet utgår ifrån de uttryck som kännetecknar riksintresset för kulturmiljövården och att Henriksdalsringen är ett lokalt intresse för kulturmiljövården i Nackas kulturmiljöprogram. Detaljplanen ställer därför krav på att bebyggelsen utformas på ett sådant sätt att den underordnar sig den befintliga bebyggelsen och anpassar sig till naturen och landskapsbilden.

Bebyggelsen längs Henriksdalsbacken adderar en ny årsring till Henriksdalsringens befintliga bebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen blir en del av Henriksdalsbergets större skala och behöver förhålla sig till hur den påverkar och förändrar stadsbilden. Bebyggelsen ges en enhetlig utformning med variationer främst i den mindre skalan, i gaturummet. Inspiration hämtas från Henriksdalsbergets putsarkitektur och från naturens varma färgskala. Nedan beskrivs det gestaltningsskoncept som arbetats fram för bebyggelsen.



Figur 12. Volymskiss från öster över den tillkommande bebyggelsen. I bakgrunden Henriksdalsringens bebyggelse.
Bild: AIX Arkitekter

Byggnaderna ska bilda en lugn siluett, både i färg och form, mot Henriksdalsringen och underordna sig den befintliga bebyggelsen. I den större skalan ska bebyggelsen ha ett lugnt uttryck med samlade volymer utan uttrycksfulla tak och takfötter. Färgsättningen inspireras av naturens grönska och berg i dova färger.

Taklandskapet är lugnt och samlat. Hisstoppar, tekniska installationer etcetera ska byggas in eller designas på sådant sätt att de inte påverkar byggnationens siluett mot Henriksdalsringen på ett negativt sätt. Taken på flerbostadshusen ska till 80 % vara vegetationsklädda för att smälta in med skogslandskapet men också för att kompensera för förlorad biologisk mångfald. Solpaneler får utföras ovanpå vegetationsklädd takyta.



Figur 13. Byggnaderna utformas med socklar och indrag som skapar detaljer i den lilla skalan samtidigt som den stora skalan förblir lugn och enhetlig. Bilden visar ett exempel på en möjlig miljö som detaljplanen medger, slutlig utformning avgörs i bygglovskedet. Bild: AIX Arkitekter

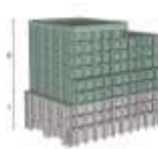
Gaturummet förstärks genom byggnadernas vandrings upp för Henriksdalsbacken med korta byggnader som har tydliga socklar. På den västra sidan är bebyggelsen mer kontinuerlig, medan den östra sidan utformas med utblickar mellan husen ut mot skogen.

Byggnadsvolymer behåller sitt samlade uttryck i gaturummets skala. Indrag och terrasser bidrar till variation. Balkonger får inte kraga ut i gaturummet utan ska byggas in i volymen. Byggnaderna har fasadgestaltning runt om och en horisontell indelning i kropp och sockel skapar en differentiering av skalan.

Byggnadernas lugna uttryck skapas av en balans mellan horisontalitet och vertikalitet. Horisontaliteten skapas av de horisontella band och förskjutningar i fasaden som löper per våning, som balanserar den vertikala, repetitiva, fönsterkompositionen. Med en bearbetning och variation i gestaltningen av terrasser och den horisontella indelningen i kropp och sockel skapas en differentiering av skalan.



Balanserad, lugn, fasadkomposition.



Sockeln kan uttrycka sig i en till tre våningar.



Princip för utformning. Balkonger utformas indragna i volymen.

Figur 14. Principer för horisontella fasadindrag, indragna balkonger och sockelutformning Bild: AIX Arkitekter

Byggnaderna uttrycker ett detaljkoncept, ett tema, som återanvänds och varieras för att skapa en helhet med variation. Till exempel kan fönsteromfattningar, friser, balkongdetaljer varieras. Detaljerna är viktiga – räcken, fönster, entrépartier – hur dessa utformas skapar en känsla av omsorg och kvalitet.

Byggnaderna har tydliga, markerade, socklar. De lägre volymerna har en till en och halv vånings sockelmotiv. Hus högre än 5 våningar kan ha en till tre våningars sockelmotiv. Sockeln är stabil och uttrycker bärande och buret med gedigna material.

Byggnadernas bottenvåning är det som möter människan i gaturummet, mot allmän plats ska den vara markerad och utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad gatumiljö. Bostadsentréer ska placeras mot gata. Höjdskillnaderna mellan entré och gata får inte tas upp genom utanpåliggande ramper utan ska hanteras genom att bottenvåningen dras in i förhållande till ovanpåliggande våning så att arkader tillskapas på kvartersmark, se figur 13. Arkaden ska utformas med hög kvalitet i material, detaljer och belysning för att bli en välkomnande och trygg entré och samordnas höjdmässigt med gatans nivåer.



Figur 15. Illustration av arkad som tar upp höjdskillnaden mellan entré och gata. Arkaden utformas med stor omsorg för att utgöra en trygg och välkomnande entré. Bild: AIX Arkitekter

Fasaderna ska beklädas med puts eller trä, sockeln får utformas med tegel eller granit. Eventuella skarvar ska vara dolda. Fasadernas färgsättning inspireras av naturens grönska och berg i dova färger. En färgpalett med dova och naturnära färgtoner kompletterat med dova accentfärger ska användas, se figur 16. Principen för färgsättning är att de byggnader som syns mest ska ha de dovarare färgerna, medan byggnader med accentfärger är placerade så att de inte läses samman med Henriksdalsringen.



Figur 16. Färgpalett och färgzonsindelning. Bild: AIX Arkitekter



Figur 17. Materialpalett. Bild: AIX Arkitekter

Ovanstående gestaltningskoncept regleras på plankartan genom gestaltningsprinciper.

För samtliga byggnader regleras:

- Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara dolda.
- Färgsättning ska vara i dova och naturnära färgtoner kompletterat med dova accentfärger.
- Balkonger mot allmän plats ska utföras indragna i fasaden., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

För flerbostadshusen regleras även:

- f₁ Endast balkonger får uppföras. Balkonger ska utföras indragna i fasaden., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂ -Bottenvåning mot allmän plats ska vara markerad samt utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad gatumljö.
-Enskilda byggnader ska utformas med horisontala förskjutningar i fasaden, se planbeskrivningen sida 29.
-Bostadsentréer ska placeras mot allmän plats.
-Bottenvåning ska vara indragen i förhållande till ovanliggande våning vid entré där så krävs för att ta upp höjdskillnad mellan entré och allmän plats, se planbeskrivningen sida 30.
-Loftgångar får ej anordnas.
-Fasadmaterial ska i huvudsak utgöras av puts eller trä, sockeln får även utgöras av granit eller tegel.
-Tillkommande bebyggelse ska underordna sig bebyggelsen på Henriksdalsringen.
-Tak ska i huvudsak utformas plana utan uppstickande delar.
-Minst 80% av takytan per byggnad ska vara vegetationsklädd, solpaneler får uppföras ovanpå.
4 kap. 16 § 1 st 1 p.

För de föreslagna radhusen i västra delen av kvarter 5 gäller förutom gestaltungsprinciperna om dolda skarvar, färgsättning och indragna balkonger en särskild bestämmelse om fasadmaterial:

- f₃ Fasadmaterial ska i huvudsak utgöras av puts eller trä,
4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Påverkan på befintlig bebyggelse

Planförslaget innebär bebyggelse i anslutning till befintlig bebyggelse på Henriksdalsberget. De fria vyerna från Henriksdalsberget åt alla väderstreck är en viktig kvalitet i boendemiljön på berget. Den nya bebyggelsen står till största del nedanför Henriksdalsringens bebyggelse och har placerats med släpp mellan husen och med bestämmelser som ställer krav på hur taken utformas för att minska påverkan för intillboende. Trots det kommer den nya bebyggelsen att påverka vyerna åt öster från befintliga hus. Störst blir påverkan från det befintliga bostadshuset vid Henriksdalsringen 103-113 på grund av det flerbostadshus som ersätter den nuvarande bergknallen och vid Henriksdalsringen 1-7 där de planerade radhusen påverkar vyerna från gatunivå och från de nedersta bostadsvåningarna.

Anpassning till kulturmiljövården

Den nya bebyggelsen ska utformas med ett lugnt och sammanhållet fasaduttryck och färgsätts med dova färger i andra kulörer än det mörkt ockragula som karaktäriserar Henriksdalsberget. I utvalda lägen föreslås inslag med accentkulörer. En gestaltning som inte konkurrerar med Henriksdalsberget och ger det nya ett lätt avläsbart, eget uttryck är positivt för kulturmiljön. Dova

färger med kulörer som utgår ifrån skärgårdslandskapet bidrar även till att den nya bebyggelsen upplevs mindre framträdande från farleden.

På västra sidan av Henriksdalsbacken har bebyggelsen anpassats till landskapets former, så att nockhöjderna blir lägre än på Henriksdalsringen. Bebyggelsen kommer dock att kräva omfattande sprängningar vilket påverkar topografin, framför allt i det norra kvarteret.

Den östra sidan av Henriksdalsbacken utformas med huslameller med nockhöjder som motsvarar 5-9 våningar. Bebyggelsen placeras längs med gatan för att minska ingreppet i naturmarken. Denna del av planförslaget har en begränsad påverkan på den kommunalt utpekade kulturmiljön på Henriksdalsberget, men däremot påverkas riksintresset. Genom bebyggelsens placering så nära gatan som möjligt och med viss del av gröna släpp mellan husen begränsas påverkan på topografin och upplevelsen av det obebyggda berget ovanför Svindersviken bevaras. Bebyggelsestrukturen påverkar inte heller Henriksdalsringens betydelse som ett landmärke sett från Svindersviken och Värmdöleden eftersom hela södra fasaden och en stor del av den östra fasaden förblir synliga.

Trots ovanstående anpassningar innebär den nya bebyggelsen stor påverkan på riksintresse för kulturmiljövården och på lokala kulturmiljövården, se rubrik *Kulturmiljö och landskapsbild* under avsnittet *Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande*.



Figur 18. Volymskiss från farleden, den nya bebyggelsen i mitten av bilden och Henriksdalsringen i bakgrunden. Den lilla bilden visar var vyn är tagen. Bildmontage: AIX Arkitekter



Figur 19. Volymkiss från Värmdöleden. Den lilla bilden visar var vyn är tagen. Bildmontage: AIX Arkitekter



Figur 20. Volymkiss från stranden vid Svindersviks gård. Den lilla bilden visar var vyn är tagen. Bildmontage: AIX Arkitekter



Figur 21. Vy från Henriksdalsringen 1 mot söder. Befintligt torg till höger i bilden och kvarter 4 rakt fram i bilden. Bilden visar ett exempel på en möjlig miljö som detaljplanen medger, slutlig utformning avgörs i bygglovskedet. Den lilla bilden visar var vyn är tagen. Bildmontage: AIX Arkitekter



Figur 22. Vy norrut på Henriksdalsringen, radhusen inom kvarter 5 till höger i bilden. Bilden visar ett exempel på en möjlig miljö som detaljplanen medger, slutlig utformning avgörs i bygglovskedet. Den lilla bilden visar var vyn är tagen. Bildmontage: AIX Arkitekter

Grönytefaktor

Planeringsverktyget *Grönytefaktor – Nacka stad* är utformat för byggherrar och arkitekter och syftar till att skapa mångfunktionella gröna ytor på kvartersmark genom att kombinera åtgärder för att främja ekosystemtjänster inom kategorierna sociala värden, dagvattenhantering, biologisk mångfald, luftrening samt lokalklimat. Kommunens ambition är att verktyget ska användas i alla

stadsbyggnadsprojekt i Nacka stad. Verktuget tillämpas på kvartersmark och dess förankring sker i markanvisning eller exploateringsavtal. Inför samråd har en provberäkning gjorts i GYF för att se att föreslagna kvarter har möjlighet att nå en GYF-kvot på 0,6.

Beräkningarna visade att kvarteren på den östra sidan klarar Grönytefaktorn om så mycket naturlig skogsvegetation som möjligt behålls inom kvarteren och byggnaderna utformas med gröna tak enligt föreslagna planbestämmelser. Kvarteren på den västra sidan har sämre förutsättningar att klara grönytefaktorn, dock kan förutsättningar skapas för ekosystemtjänster och grönska genom djupa jordlager på bjälklag för innergårdar med regnbäddar, planteringar, träd samt klättrande växter på fasad och gröna tak. Detta ska studeras vidare till nästa skede.

Klimat

De föreslagna bostädernas gårdar, balkonger och terrasser kommer behöva utformas med tanke på områdets utsatta vindförhållanden. Terrängens form ger även en stor skillnad på solinstrålning beroende på väderstreck.

Solförhållandena har studerats översiktligt för planförslaget. Bebyggelsen som föreslås i planförslaget kommer inte skugga befintlig bebyggelse i någon större bemärkelse. Viss skuggverkan kan upplevas på närmaste hushörn. Befintliga huskroppar skuggar ny bebyggelse närmast Henriksdalsringen under sen eftermiddag vår och höst.

Den nya bebyggelsen skuggar sig själv och sina gårdar i förhållandevis stor utsträckning. Det kommer bli svårt att etablera växtlighet och göra varierade gårdar ur ljussynpunkt. Det beror till stor del på den föreslagna bebyggelsens höjd och täthet, särskilt för bebyggelsen norr om parkstråket.

Torget norra och nordöstra sidor bedöms få goda solförutsättningar. Förskolans gård i nordostläge kommer däremot vara beskuggad en stor del av året vilket kommer påverka varierade vistelse- och lekvärden negativt.

Trygghet

Trygga och säkra platser skapas till stor del genom att det finns ögon på platsen från bostäder, verksamheter, trafik och stråk med mera. De skapas också genom en medveten gestaltning och en blandning av funktioner. Idag finns det främst ögon på platsen i anslutning till Henriksdalsringen då planområdet är obebyggt och utgörs av natur, väg samt gång- och cykelväg med gångtunnlar i naturterräng. Området kan därmed upplevas otryggt under dygnet mörka timmar.

Den befintliga gång- och cykelvägen som huvudsakligen går genom obebyggd natur kommer att ersättas med huvudstråk längs Henriksdalsbacken samt sammanbundet parkstråk från Henriksdalsringen till Svindersviken. I och med att gångstråken ner till Kvarnholmsvägen i förslaget kommer ligga längs med gatan och husens framsidor kommer de ögon som finns på

platsen bli betydligt fler än idag. Det kommer även finnas fönster mot naturområdena från bostäderna vilket ger en viss social kontroll även där. Genom bebyggelsen längs med Henriksdalsbacken kommer de boende på Henriksdalsringen att få ett tryggare stråk mellan sitt boende och Kvarnholmsvägen.

Planförslaget möjliggör för både bostäder, förskola och lokaler i bottenvåningar vilket innebär att platsen kommer vara befolkad flera tider på dygnet. Detta är en viktig del som bidrar till ökad trygghet i ett område. I de arkader som byggs vid husens entréer är det viktigt med stor möjlighet till överblickbarhet så att dessa bidrar till ett levande gaturum och inte riskerar att bli dolda ytor som kan ge en känsla av otrygghet.

Parkeringsgarage pekas ofta ut som särskilt otrygga platser på grund av dålig överblickbarhet och brist på social kontroll och behöver därför utformas med omsorg för att upplevas trygga.

Parkeringar för besökande till Henriksdal samt naturområden bedöms kunna rymmas utmed stadsgatan. Detta är positivt utifrån ett trygghetsperspektiv då det blir mer liv och rörelse utmed gatan. Parkeringarna syns också från bostäderna vilket bidrar till ökad social kontroll.

Teknisk infrastruktur

För att försörja den nya bebyggelsen behövs ny teknisk infrastruktur vilket beskrivs utförligare nedan.

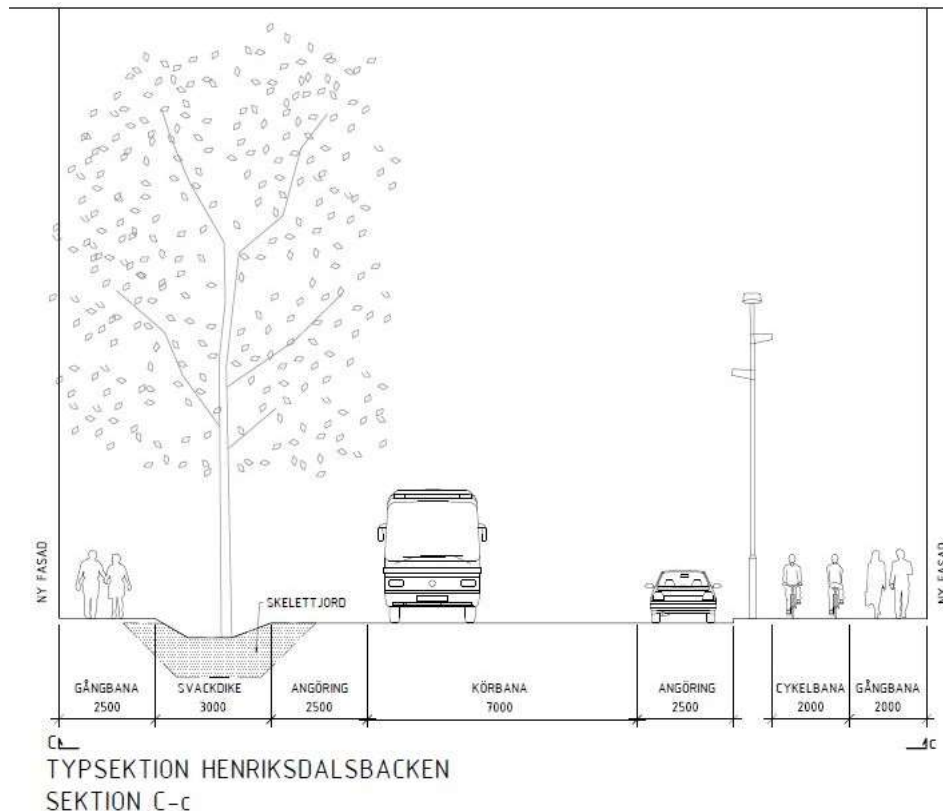
Gator och trafik

Henriksdalsbacken är idag den enda gatan för fordonstrafik som leder upp till området. Mindre gång- och cykelvägar finns för genare anslutningar till och från området. Henriksdalsbacken har idag dubbelriktad trafik med en gång- och cykelbana på den östra sidan av gatan som avslutas uppe på torget. Henriksdalsringen är också dubbelriktad med trottoarer på båda sidor och längsgående tidsreglerad parkering, därtill finns en anslutning i väster till verksamheterna för Henriksdals reningsverk. Henriksdalsbacken trafikeras idag av cirka 2700 fordon/vardagsdygn och beräknas efter utbyggnad öka grovt med cirka 1000 fordon/dygn, vilket inkluderar besökande och övrig nyttotrafik. Henriksdalsringens trafik uppskattas grovt öka med 10 %. Den faktiska ökningen är delvis beroende på parkeringarnas, garagens samt angöringarnas reglering, dimensionering och utformning.

All fordonstrafik, både till de nya bostäderna samt till de befintliga bostäderna i Henriksdalsringen, passerar på Henriksdalsbacken. Gatan trafikeras även av tät busstrafik upp till torget vid Henriksdalsringen samt av leveranser till bostäder, verksamheter och i viss mån till reningsverkets infart väster om planområdet.

Henriksdalsbacken ska dimensioneras för en dubbelriktad 7 meter bred körbana med ett körfält i vardera trafikriktning. Västra sidan utmed gatan får en gångbana samt dagvattenhanterande trädplanteringar och på östra sidan anordnas en dubbelriktad gång- och cykelbana. Utmed båda

sidorna av gatan skapas angöringar för att klara en del av trafikförsörjningen till den nya bebyggelsen.



Figur 23. Typsektion Henriksdalsbacken. Bild från teknisk förstudie (Liljewall Arkitekter, 2021)

Delen av Henriksdalsringen som byggs om får en dubbelriktad 5,5 meter bred körbana med långsgående parkeringar respektive angöringar. Befintlig gångbana på västra sidan gatan behålls. Mot den nya bebyggelsen på östra sidan byggs en ny gångbana så att båda sidor om gatan får en trottoar.

Gång- och cykeltrafik

Idag finns två gångtunnlar som möjliggör för gångtrafikanter att passera under Henriksdalsringen och Henriksdalsbacken för att därefter ansluta till befintlig gång- och cykelbana på östra sidan av Henriksdalsbacken och vidare till bron över Kvarnholmsvägen. Till följd av planerad bebyggelse kommer marknivåerna att ändras inom området och de två tunnelarna kommer att tas bort.

Allmän plats i form av park säkerställer att det fortfarande kommer att vara möjligt att gå genom området mellan Henriksdalsringen och Henriksdalsbacken, om än i ett något annat läge än idag. Utöver detta kommer Henriksdalsbacken och Henriksdalsringen förses med gång- och cykelbanor enligt beskrivning ovan.

Busstrafik

Området trafikeras idag av flera busslinjer där Henriksdalsberget är en ändhållplats. Idag saknas reglerplatser och bussen är istället hänvisad till att reglera utmed Kvarnholmsvägen vilket inte är praktiskt möjligt. Henriksdalsberget trafikeras av normalstor buss (L=12 m) som enda kollektivtrafikförsörjning, förutom en grusad stig utan tillgänglighetsanpassning till hållplatserna utmed Kvarnholmsvägen. Kollektivtrafikens funktion är därför väldigt viktig för områdets tillgänglighet.

Planförslaget är dimensionerat för busstrafik med normalstora bussar (L=12 meter) såsom dagens situation med skillnaden att reglerplatser anordnas. Henriksdalsringens busstorg dimensioneras såsom idag för normalstora bussar och planeras för en hållplats, en avstigning som kan användas till reglering samt en egen enskild reglerplats. Trafikförvaltningens Riktlinjer Utformning av infrastruktur med hänsyn till busstrafik (RiGata-Buss) har använts.

Gatorna inom planområdet är befintliga gator som är byggda för en normalstor buss (L=12 meter). I avvägning mellan torgets övriga funktioner, bebyggelsens utformning och bussens ytbehov har en bedömning gjorts som medfört att planförslaget inte dimensionerats för boggibuss/ledbuss utan för samma busstyp som idag trafikerar området. Till kommande skeden ska dock utformningen av vändplanen studeras vidare i samråd med Trafikförvaltningen för att säkerställa att området får en effektiv kollektivtrafikförsörjning samtidigt som platsens funktion som torg tillvaratas.

Leveranser

Runt torget finns flera verksamheter, en matbutik, restauranger och närbutik. Matbutiken har sina leveranser via garage. Övriga leveranser antas ske från torget. Leveranser till matbutiken kommer kunna fortgå via garage. Antal tunga leveranser är cirka 9-12 per dag och matbutiken fungerar även som postombud för Postnord, Schenker och DHL. Övriga leveranser har inte studerats i detalj men kommer även fortsättningsvis kunna ske från torget.

Parkering

Inom planområdet finns idag en mindre grusparkering öster om Henriksdalsbacken samt ett antal parkeringar vid torget. Grusparkeringen försvinner i och med planerad bebyggelse men platserna bedöms ersättas genom att parkering respektive angöring möjliggörs längs med Henriksdalsbacken. Vid torget och längs med norra delen av Henriksdalsringen kommer det även fortsättningsvis vara möjligt att parkera efter ombyggnad av ytorna. Dessa befintliga parkeringar består av cirka 20 kundparkeringar till butik och verksamheter, cirka 17 boendeparkeringar och en parkering för rörelsehindrade.

Den nya bebyggelsens parkeringsbehov ska i sin helhet lösas inom kvartersmark, i huvudsak i garage under marknivå. Parkeringsplatser på allmän plats tillgodoser ett allmänt behov av angöring, tillgänglighet och parkering och kan inte tillgodoräknas vid bygglov. Två parkeringsgarage planeras att byggas väster om Henriksdalsbacken, under kvarter 4 och delar av kvarter 5.

Garagen kommer nyttjas för parkering för all tillkommande bebyggelse. Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov för bostäder ska följas, den anger riktlinjer för både bil- och cykelparkering. Kommunens parkeringstal för bostäder är dynamiska och flexibla vilket innebär att parkeringsbehovet kan förändras under projektets gång, exempelvis om förhållandet mellan stora och små lägenheter förändras. En avstämning av parkeringstal görs i bygglovsskedet.

Kommunen har inga fastställda parkeringstal för andra användningar än bostäder, då ska istället ett rimligt parkeringsbehov för bil och cykel utredas och bedömas i samband med detaljplanen för att se att behovet kan tillgodoses. Parkeringsbehovet för förskolan samt centrumverksamheterna ska studeras till kommande planskede.

Österleden

För östra delen av planområdet gäller idag bestämmelser till stöd för Österleden. På plankartan införs bestämmelser som reglerar att tunnel för Österleden medges under mark för motsvarande ytor som i gällande detaljplan. Detta regleras genom användningen (**GATA₁**) och egenskapsbestämmelserna **tunnel₁₋₄** som anger mellan vilka höjder användningen (**GATA₁**) gäller. Bestämmelserna kompletteras med begränsningar av tillåten schaktningsnivå för att säkra tunnelns bärighet. Till kommande skede ska dialog föras med Trafikverket huruvida planbestämmelser till stöd för Österleden behöver kvarstå med hänsyn till arbetet med Östlig förbindelse.

| | |
|---------------------|---|
| tunnel ₁ | tunnel, (GATA₁) gäller mellan +6,5 och -22,5 meter relativt angivet nollplan. 4 kap. 5 § 1 st 2 p. |
| tunnel ₂ | tunnel, (GATA₁) gäller mellan +4,5 och -24,5 meter relativt angivet nollplan. 4 kap. 5 § 1 st 2 p. |
| tunnel ₃ | tunnel, (GATA₁) gäller mellan +23,5 och -29,5 meter relativt angivet nollplan. 4 kap. 5 § 1 st 2 p. |
| tunnel ₄ | tunnel, (GATA₁) gäller mellan +16,5 och -33,5 meter relativt angivet nollplan. 4 kap. 5 § 1 st 2 p. |



Lägsta tillåtna schaktningsnivå (i meter relativt nollplan) för schaktning, spontning, pålning, borrar eller andra ingrepp i undergrunden. Nivån får underskridas vid byggande och underhåll av vägtunnel och allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och dagvatten. Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till kommunalt VA och utredning pågår angående val av avfallshantering, se vidare under avsnittet *Så genomförs planen*.

Idag finns en återvinningsstation vid torget. Stationen föreslås flyttas till parkeringen vid den befintliga lokalgatan som går parallellt med Henriksdalsringen. Området är beläget precis väster om planområdet inom mark som i gällande detaljplan är planlagd som allmän plats gata.

Under mark inom planområdet ligger delar av Henriksdals reningsverk. Anläggningen skyddas i planförslaget genom bestämmelser om lägsta tillåtna schaktdjup samt genom markreservat för underjordiska ledningar. Fortsatt dialog kommer att ske med Stockholm Vatten och Avfall.



Lägsta tillåtna schaktningsnivå (i meter relativt nollplan) för schaktning, spontning, pålning, borrhning eller andra ingrepp i undergrunden. Nivån får underskridas vid byggande och underhåll av vägtunnel och allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap, 5 § 1 st 2 p.

| | |
|----------------|--|
| u ₁ | Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar mellan nivåerna +22,0 meter och -29,0 meter relativt angivet nollplan |
| u ₂ | Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar mellan nivåerna +17,0 meter och -29,0 meter relativt angivet nollplan |
| u ₃ | Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar mellan nivåerna +23,0 meter och -30,0 meter relativt angivet nollplan |
| u ₄ | Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar mellan nivåerna +28,0 meter och -9,0 meter relativt angivet nollplan |
| u ₅ | Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar mellan nivåerna +28,0 meter och -30,0 meter relativt angivet nollplan |
| u ₆ | Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar mellan nivåerna +25,0 meter och -9,0 meter relativt angivet nollplan |

Störningar och risker

Planförslaget innebär risker och störningar avseende buller och farligt gods vilket beskrivs utförligare nedan.

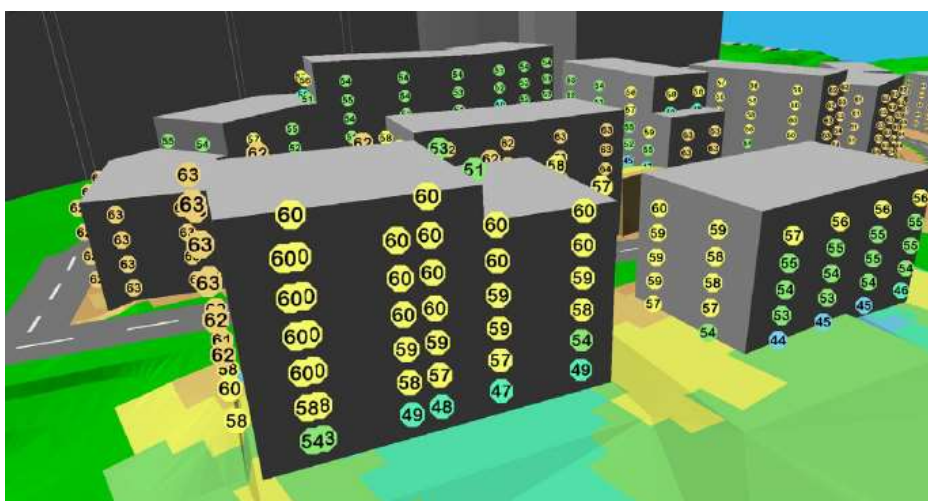
Buller

Området ligger på en höjd och utsätts för buller av olika slag och från flera håll; från vägtrafik på Henriksdalsbacken som genomkorsar planområdet och från Kvarnholmsvägen i norr, men även från biltrafik på Värmdövägen och Värmdöleden samt spårtrafikbuller från Saltsjöbanan i söder. Föreslagen bebyggelsestruktur innebär i stor utsträckning att det är svårt att få till riktigt väl bullerskyddade fasader.

En bullerutredning har tagits fram för detaljplaneprojektet (ACAD, 2021). Av den framgår att den närmaste bullerkällan för föreslagen bebyggelse är Henriksdalsbacken, som trafikeras av cirka 20 procent tung trafik, vilket i kombination med en brant stigning, ger ekvivalenta ljudnivåer vid fasad på upp till 65 dBA, det vill säga över gällande riktvärde för bostäder över 35 kvadratmeter. Det innebär att sådana bostäder behöver bulleranpassas sett till geometri och planlösning. Även

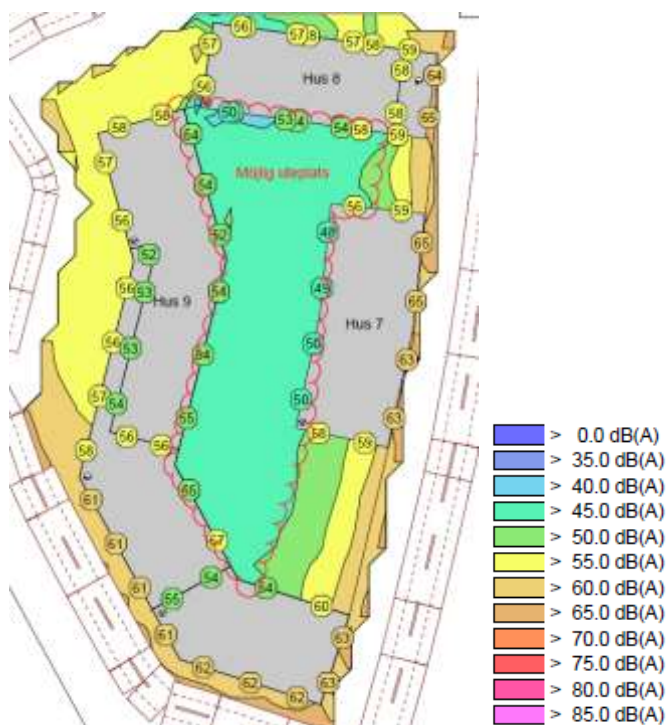
buller från de större trafikanläggningarna söder om planområdet (Värmdöleden, Värmdövägen och Saltsjöbanan) utsätter föreslagen bebyggelse för bullernivåer över riktvärdena, se figur 24. Förslaget möjliggör dock ett flertal uteplatser som innehåller gällande riktvärden på skyddade gårdar.

Planbestämmelsen f_1 som i plankartan reglerar att balkonger ska vara indragna, gäller för delar av bebyggelsen öster om Henriksdalsbacken. De indragna balkongerna har inte utgjort underlag till bullerutredningen, men bör vara gynnsamma ur bullersynpunkt.



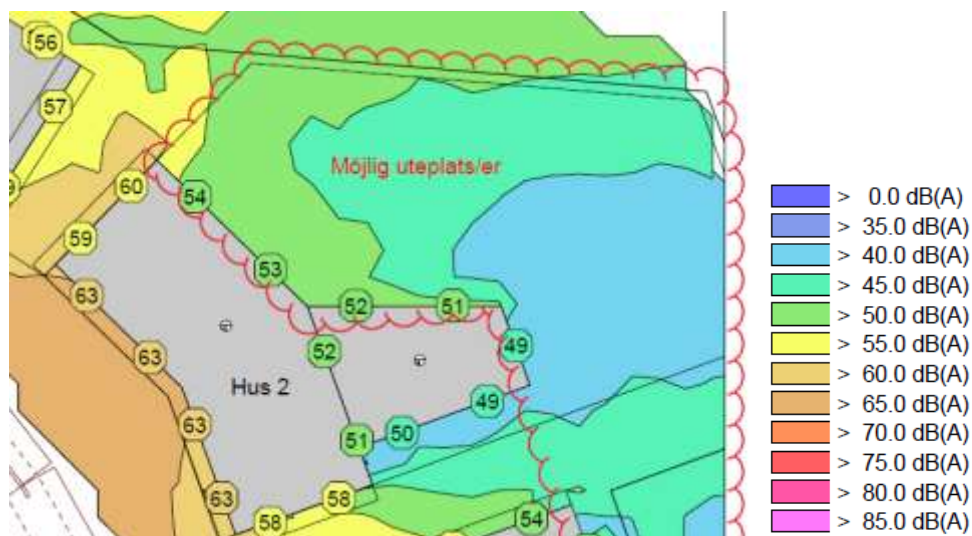
Figur 24. Kvarter 3 sett från sydost. Med ökande höjd ökar även exponeringen mot infallande buller från Värmdöleden; vid genomgående bostäder saknas därför i många fall fasad med tystare sida om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid) utan skärmande åtgärder. Bild från bullerutredningen.

Det föreslagna längre lamellhuset i kvarter 4 utsätts för nivåer som innehåller gällande riktvärden i de flesta fall – ekvivalenta ljudnivåer strax över 62 dBA har beräknats vid fasader närmast bussgatan i väst, se figur 25. I bullerutredningen påpekas att det antagna trafikflödet på gatan mot bussvändslingan och torget (50% av det prognostiserade flödet för Henriksdalsbacken) kan vara en överskattning, och en mätning av trafiken inom området rekommenderas för att kartlägga flödet idag och på så sett få en bättre uppfattning om fördelningen av trafiken på denna del av Henriksdalsringen, jämfört med trafiken som kör via den västra delen av Henriksdalsringen.



Figur 25. Kvarter 4. Dygnskvivalent ljudnivå, $L_{pAeq,24h}$, dB(A) från väg- och spårtrafik. Prognos för år 2040. Frifältsvärden vid värsta utsatta del av fasad samt 1,5 meter över mark. Bild från bullerutredningen.

Planförslaget möjliggör en förskola. Bullerutredningen redovisar dock inte riktvärdena för buller på skolgårdar från väg- och spårtrafik (Vägledning från Naturvårdsverket 2017), men de finns i miljöredovisningens bilaga. Riktvärdena gäller även för förskolegårdar. Bullerutredningens beräkningar visar att riktvärdena för förskolegården kan klaras, se figur 26.



Figur 26. Del av kvarter 1 där förskolan planeras. Dygnskvivalent ljudnivå, $L_{pAeq,24h}$, dB(A) från väg- och spårtrafik. Prognos för år 2040. Frifältsvärden vid värsta utsatta del av fasad samt 1,5 meter över mark. Det område nord-nordost om byggnaden som markeras som "Möjliga uteplatser" planeras som förskolegård, och vid en jämförelse med aktuella riktvärden för förskolegårdar (Naturvårdsverket 2017) framgår att de kan klaras här. Bild från bullerutredningen.

Bullerutredningen ger en god överblick över bullerförhållandena för planförslaget, men utan exempelvis föreslagna lägenhetsutformningar och andra kompletteringar och fördjupningar är det svårt att avgöra i vilken utsträckning bullerriktvärdena klaras för planen. I det fortsatta arbetet kommer det studeras vidare hur föreslagen bebyggelse kan anpassas så att bullerriktvärdena klaras. I första hand bör lösningar som lägenhetsutformningar, val av lägenhetsstorlek utifrån bullersituation, indrag av fasader, balkongindrag etcetera användas. Tekniska lösningar som inglasningar och ljudabsorbenter bör endast användas i undantagsfall när andra anpassningar inte är möjliga. Till nästa skede kommer antal och andel lägenheter som klarar riktlinjerna redovisas, liksom de som klarar dem med anpassning respektive de som behöver tekniska lösningar. I det kommande arbetet kommer även trafikens fördelning kring Henriksdalsringen samt busstrafikens påverkan på bullersituationen att studeras vidare. Även hur befintlig bebyggelse vid Henriksdalsringen påverkas avseende på buller kommer att studeras till nästa skede.

I plankartan ställs följande krav på bebyggelsen och förskolegården för att bullerriktvärden ska uppnås:

Bebyggelsen ska utformas avseende trafikbuller så att:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrider. Där så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ha högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl. 22.00-06.00 (frifältsvärden).
- bostäder upp till 35 kvadratmeter får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärden).
- ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Maximal ljudnivå om 70 dBA får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00 – 22.00.

Förskolegården ska utformas så att:

- ljudnivån från spår- och vägtrafik på delar av förskolegården avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå, räknat som årsmedeldygn. Maximal ljudnivå får inte överskridas 70 dBA.
- ljudnivån från spår- och vägtrafik på övriga vistelseytor inom förskolegården inte överskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Maximal ljudnivå om 70 dBA för dessa ytor får inte överskridas mer än 5 gånger per maxtimme under ett årsmedeldygn under den tid då förskolegården nyttjas.
- ljudnivån från installationer och verksamhetsbuller på delar av förskolegården avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå., 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Farligt gods

En riskanalys har utförts av Brandskyddslaget. Väster om planområdet ligger Henriksdals reningsverk och Scandinavian Biogas. Scandinavian Biogas arbetar tillsammans med Stockholm Vatten och Avfall och förädlar rågas som bildas i reningsprocessen till biogas. Genom planområdet går transporter med farligt gods till och från Scandinavian Biogas. Det kan även förekomma transporter med farligt gods till en lokal bilverkstad. Söder om planområdet går Värmdöleden (väg 222) som är en rekommenderad sekundärled för farligt gods. Väster om planområdet, där väg 75 ansluter till väg 222 blir väg 222/75 rekommenderad primärled för

farligt gods. Avståndet mellan planområdets bebyggelse och väg 222/75 överskrider 150 meter och planområdet är även beläget betydligt högre än omkringliggande vägar. De risker som i riskanalysen identifierats kunna påverka aktuellt planområde är explosion/brand vid Henriksdals reningsverk och Scandinavian Biogas samt explosion/brand vid transport av farligt gods. För explosion/brand vid Henriksdals reningsverk och Scandinavian Biogas bedöms inga åtgärder vara nödvändiga inom planområdet då anläggningarna ligger mer än 200 meter ifrån planområdet och det dessutom finns annan bebyggelse mellan planområdet och anläggningarna.

Transporterna av farligt gods genom planområdet bedöms i den genomförda riskanalysen kunna medföra så stor påverkan på risknivån att riskreducerande åtgärder kan vara nödvändiga att vidta inom planområdet. Inför nästa skede ska en fördjupad riskanalys genomföras och vid behov kommer detaljplaneförslaget att kompletteras med planbestämmelser som säkerställer godtagbar risknivå. Exempel på åtgärder som skulle kunna bli aktuella att reglera i detaljplanen är bestämmelser om placering av friskluftsintag, krav på att det ska finnas möjligheter att utrymma bort från vägen, krav på brandklassade fasader och fönster samt begränsningar av stadigvarande vistelse utomhus mellan bebyggelsen och vägen.

Lukt

Henriksdals avloppsreningsverk ligger i direkt anslutning till planområdet, till stor del i Henriksdalsberget. Vid rengöring av rötkamrarna kan lukt spridas. Kring Henriksdals avloppsreningsverk finns bostadsbebyggelse i flera riktningar på närmare avstånd än den nu planerade bebyggelsen. Enligt uppgifter från Stockholms stads respektive Nacka kommuns miljökontor är klagomålen på luktstörningar från reningsverket få. Med de ombyggnader som pågår ska störningsrisken minska ytterligare. Till övervägande del är avloppsreningsverket dessutom inbyggt i berg, vilket minskar risken för lukt och spridning av bakterier från verksamheten. Den planerade bebyggelsen bedöms inte utsättas för några bestående olägenheter på grund av avloppsreningsverket.

Markens beskaffenhet

Marken består huvudsakligen av urberg (granit – granodiorit) men även av lera täckt av fyllnadsmassor. Jordtäcket är till övervägande del tunt; 0 - 1 meter. Det finns inga inventerade markföroreningar inom planområdet.

Tidigare miljötekniska markundersökningar nära planområdet har konstaterat förhöjda halter av framförallt bly och arsenik, troligen på grund av nedfall från en tidigare industriverksamhet, men riskbedömningen visade att miljö- och hälsoriskerna var i nivå med vad som anses vara säkra nivåer. Riskerna bedömdes därmed inte vara högre än de risker som beräknas för Naturvårdsverkets generella scenarios för känslig markanvändning. En undersökning av eventuella föroreningar på grund av luftnedfall, samt utredning av fyllnadsmassor inom planområdet, kommer att utföras efter plansamrådet och vid behov kommer planbestämmelser införas till granskningsskedet för att säkerställa lämpligheten av föreslagen markanvändning.

Inom planområdet bedöms ingen risk för skred/ras föreligga. Söder om planområdet vid Svindersviken finns dock områden som av Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) är utpekade som aktsamhetsområde där skredrisk kan förekomma. Då skyfallsvatten från planområdet föreslås ledas ner till Svindersviken via dessa områden behöver det studeras vidare att föreslagna lösningar inte medför skredrisk utanför planområdet.

Enligt en preliminär bedömning av ett tidigt utbyggnadsförslag (som i stort omfattar samma område och exploateringsgrad som det nuvarande förslaget) uppskattades mängden massor som behövde tas bort till cirka 55 000 - 60 000 kubikmeter. En berggrundsgeologisk undersökning avseende sulfidmineraler (Atrax, 2020) har genomförts för planområdet. Resultatet av den var att berget inte bedömdes vara sulfidförande.

Dagvatten, grundvatten och skyfall

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för planförslaget (Norconsult, 2021). Av utredningen framgår bland annat att i dagsläget rinner och leds vatten väster om Henriksdalsbacken främst norrut mot Saltsjön längs vägen. Vatten öster om Henriksdalsbacken leds dels mot Svindersviken (från de södra delarna) och dels mot Saltsjön (från de norra delarna). Det finns en dagvattenledning som via Trolldalen mynnar ut i Svindersviken.

Planförslaget innebär att markanvändningen för allmän platsmark förändras marginellt medan markanvändningen för de planerade bostadskvarteren går från att vara naturmark till att bli helt eller delvis exploaterad mark. Topografin och de generellt tunna jordlagren innebär små infiltrationsmöjligheter vilket ställer höga krav på utformningen av dagvattenlösningarna. Dagvatten föreslås i huvudsak hanteras med regnbäddar. På allmän platsmark kommer dessa framför allt bestå av regnbäddar med trädplantering. På kvartersmarken kommer regnbäddarna bestå av både planteringar och dagvattenhanterande träd. Regnbäddarna för kvarter 4 och 5 (väster om Henriksdalsbacken) föreslås anslutas till befintligt ledningsnät. Eftersom garage planeras under delar av gårdsytorna här kan det bli en utmaning att anlägga dessa på bjälklag. För kvarteren 1-3 (öster om Henriksdalsbacken) kan regnbäddarna antingen anslutas till befintligt ledningsnät, eller tillåtas rinna ut i naturmarken åt öster. I kommande planarbete ska dagvattenlösningarna på kvartersmark och inom allmän plats studeras vidare.

Dagvattenutredningens sammanställning av föroreningsbelastningen i kg per år för planområdet visar att totalt sett ökar inte belastningen från planområdet efter föreslagna dagvattenrening vilket innebär att miljö kvalitetsnormerna klaras. Från kvartersmarken ökar föroreningsbelastningen för vissa ämnen (kväve, fosfor och krom) trots föreslagna rening, men det kompenseras av dagvattenreningen på allmän platsmark.

Planförslaget reglerar att 80 % av takytan på flerbostadshusen ska vara vegetationsklädd samt att

kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor.

Kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Grundvatten

Grundvattensituationen i området är inte utredd men kommer att studeras vidare i arbetet. SGU bedömer att grundvattentillgången generellt sett är liten i området (< 250 l/dygn/ha, och i huvudsak <100 l/dygn/ha). Det kan antas bero på planområdets belägenhet på ett berg vid kusten och att jordlagren är tunna.

Skyfall

I dagvattenutredningen beskrivs konsekvenserna av skyfall i området och förslag till lösningar för att förhindra översvämningsrisk. Av utredningen framgår bland annat att vatten rinner in i planområdet från väst, men att översvämningsrisken inom själva planområdet är liten vid extrema regn. Istället rinner en stor del av det vatten som faller över planområdet och den intilliggande Henriksdalsringen mot nedströms liggande bostadsområden i Finnboda, nordost om planområdet, och dessa riskerar att översvämmas, se figur 27.

I anslutning till planområdet, i befintlig bebyggelse vid Henriksdalsringen, finns en portik (se figur 27) som leder vatten från en lågpunkt i mitten på Henriksdalsberget ut mot Henriksdalsringen och Henriksdalsbacken. För att se hur mycket vatten som kan flöda ut från den vid ett skyfall behövs en hydraulisk modell.



Figur 27. Skyfallssituation för befintliga förhållanden enligt Länsstyrelsens skyfallskartering (Länsstyrelsen Stockholms Län, 2021) Svarta och vita pilar visar flödesriktning. Röd ruta visar portik i befintlig bebyggelse. Bild från dagvattenutredningen.

För att förbättra skyfallssituationen nedströms planområdet föreslås att delar av vattnet från Henriksdalsberget leds mot Svindersviken via två kulvertar, se figur 28. Den ena kulverten behöver korsa befintlig mur i planområdets södra del. Det är i det sammanhanget viktigt att höjdsättningen anpassas så att vatten kan ledas mot insamlingsbrunnen för kulverten så att vatten inte fortsätter att flöda norrut längs Henriksdalsbacken. Den andra kulverten skulle leda vatten under Henriksdalsbacken och mot Svindersviken via Trolldalen. Föreslagna lösningar leder bort huvuddelen av det vatten som faller över planområdet och den intilliggande Henriksdalsringen vilket gör att de bidrar till att minska översvämningensrisken vid nedströms liggande bostadsområden i Finnboda, nordost om planområdet. Om avrinningsområdet beräknas vid korsningen Kvarnholmsvägen – Finnboda varvsväg leder föreslagna lösningar bort cirka 70% av det vatten som kommer dit vid skyfall.



Figur 28. Planerad skyfallshantering. Ljusblå pilar visar flödesvägar vid extrema regn. En stor del av vattnet som faller över planområdet och den intilliggande Henriksdalsringen föreslås ledas in i två kulvertar (mörkblå pilar) som leder vattnet mot Svindersviken.

Den i dagvattenutredningen föreslagna skyfallslösningen med bortledning av dagvatten mot Svindersviken via två kulvertar, måste studeras vidare då risk för skador kan uppstå på lägre belägen värdefull natur. I kommande skede behöver även behovet av höjdsättning av gatorna inom planområdet studeras för att säkerställa att föreslagna skyfallshantering fungerar som tänkt.

Strandskydd

Inget strandskydd råder idag inom det område som nu är aktuellt för planläggning, men om befintliga gällande detaljplaner upphävs och ersätts med föreslagna detaljplan kommer strandskydd att inträda för en mindre yta inom den sydligaste delen av planområdet som är belägen inom 100 meter från Svindersvikens strandlinje. Kommunen får när den antar en ny

detaljplan upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken (MB) och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset, jämför 4 kap. 17 § PBL. Enligt 7 kap. 18 f § MB ska ett beslut om att upphäva strandskyddet även säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. För detaljplanen Henriksdalsbacken avser kommunen att upphäva det strandskydd som inträder (område betecknat med a₁ på plankartan).

Det område för vilket strandskyddet inträder består idag huvudsakligen av gatumark. Mindre delar utgörs av gräsmatta med planterade träd, en del av muren kring Henriksdalsringen samt en smal grässlänt utanför muren. I gällande planer (S 67 som vann laga kraft 1970 respektive dp 137, laga kraft 1996) betecknas marken som Allmän plats gata och Allmän plats park respektive Natur₁: Allmän plats naturområde.

Det särskilda skäl som kommunen åberopar för att upphäva strandskyddet inom berört område är dels 7 kap. 18 c § punkt 1 MB: att det område som upphävandet avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, och dels 7 kap. 18 c § punkt 5 MB: att det område som upphävandet avser behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Beteckningen för aktuellt område inom den nya planen är Allmän plats, gata. Markanvändningen kommer även fortsättningsvis att bestå av gatumark med tillhörande gröna ytor. De mindre gräs- och trädbevuxna delarna betecknade som Allmän plats park i dp 67 utgör en del av gaturummet. Planen möjliggör en mindre ombyggnad av gatan för att skapa en bättre linjeföring på gatan. Murens läge behöver då även justeras. De tillhörande gröna ytorna i anslutning till gatumarken ska i möjligaste mån behållas och delar av ytorna kommer att behövas för dagvatten- och skyfallshantering.

Grässlänten utanför muren längs denna del av Henriksdalsringen behövs för att möjliggöra skyfallshantering och skötsel av anläggningar. Dessa åtgärder kan inte genomföras på annan plats på grund av lutningsförhållandena.

Värdena för växt- och djurlivet inom aktuellt område är idag små och de bedöms inte påverkas nämnvärt av planens genomförande. Djur- och växtlivet utanför planen kan komma att påverkas vid mycket kraftiga regn, men dessa är relativt sällsynta och behovet av eventuella skyddsåtgärder ska också utredas i det fortsatta arbetet. Området är allemansrättsligt tillgängligt, med vida utblickar söderut, och kommer att så förbli.

I vägningen mellan intressen enligt 4 kap. 17 § PBL bedöms intresset av att ta området i anspråk för att i stort sett bekräfta nuvarande markanvändning med gatuändamål med tillhörande planteringar, samt att vidta dagvatten- och skyfallsåtgärder här väga tyngre än strandskyddsintresset. Möjligheten till fri passage för allmänheten enligt 7 kap. 18 h § miljöbalken

påverkas inte. Sammanfattningsvis kan strandskyddet som inträder vid planläggningen av Henriksdalsbacken upphävas.

Så genomförs planen

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som till exempel avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanarbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

| | |
|--|--------------------------|
| Samråd | februari - mars 2022 |
| Granskning | augusti - september 2023 |
| Antagande i kommunfullmäktige | mars 2024 |
| Laga kraft tidigast* | april 2024 |
| Laga kraft inkl. 1 års överklagandetid | mars 2025 |

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Efter att detaljplanen varit ute på samråd planeras markanvisningar att genomföras.

Granskningstiden i tidplanen ovan är anpassad efter det.

Genomförande

| | |
|---------------------------|-----------|
| Projektering allmän plats | 2022–2025 |
| Utbyggnad av allmän plats | 2025–2031 |
| Utbyggnad kvartersmark | 2025–2031 |

Markgenomförandeavtal ska ingås i samband med detaljplanens antagande. Utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark enligt planförslaget kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är 8 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Med huvudman för allmän plats menas som huvudregel den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som i detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan. I detaljplanen för Henriksdalsbacken är det kommunalt huvudmannaskap. Kommunen ansvarar dock inte för anläggande, drift och underhåll av de tunnlar för Österleden som ligger inom planområdet. Österleden är en statlig väg för vilken Trafikverket är väghållare. Trafikverket ansvarar för och bekostar anläggande, drift och underhåll av Österleden.

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Allmänna anläggningar

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten och Nacka Vatten och Avfall AB (NVOA) ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av vatten- och spillvattensystemet.

Genomförandet av detaljplanen kommer innebära att det behövs ny- och/eller omförläggning av ledningar för vatten och spillvatten.

Dagvatten

Planområdet avses ingå i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. I dag leds dagvatten från den befintliga bebyggelsen på Henriksdalsberget (Henriksdalsringen) i ledningar som ligger i Henriksdalsbacken. Genomförandet av detaljplanen kommer innebära att det behövs ny- och/eller omförläggning av ledningar för dagvatten.

Nacka Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad, drift- och underhåll av dagvattensystemet i området.

Elförsörjning

Nacka Energi ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av elnätet i området.

Genomförandet av detaljplanen kommer innebära att det behövs ny- och/eller omförläggning av elledningar. En ny elnätsstation kommer också behövas inom planområdet.

Tele- och fibernät

Skanova har tele- och fiberledningar i Henriksdalsbacken som ny bebyggelse skulle kunna anslutas till.

Fjärrvärme

Stockholm Exergi ansvarar för utbyggnad av fjärrvärme i området. I dag går ledningar för fjärrvärme i Kvarnholmsvägen och för att planområdet ska kunna anslutas till fjärrvärmenätet behövs en utbyggnad av ledningarna uppför Henriksdalsbacken.

Kvartersmark

Fastighetsägare eller tomträtthavare till kvartersmarken ansvarar för all utbyggnad och skötsel av kvartersmarken samt för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattensystemet inom kvartersmarken.

Avtal

Nedan redovisas de avtal som ska tecknas/har tecknats och som har betydelse för genomförandet av planen.

Markanvisningsavtal

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

En markanvisning har redan genomförts i projektet och markanvisningsavtal tecknades med Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) i maj 2020. SKB:s markanvisningar avser upplåtelse med tomträtt och exploatering av en geografiskt ännu icke definierad del av detaljplaneområdet. Inom SKB:s del av planområdet är den preliminära byggrätten 10 000 kvadratmeter ljus BTA bostad och 1 000 kvadratmeter ljus BTA lokal.

SKB har även åtagit sig att såsom ankarbyggherre bistå Nacka kommun i arbetet med planeringen av utvecklingen av detaljplaneområdet för att säkerställa genomförbarhet i detaljplanen.

Kommande markanvisningar avser mark som ska överlätas och omfattar preliminärt tre områden med byggrätt för totalt cirka 350 bostäder, med fri upplåtelseform (bostadsrätt, äganderätt eller hyresrätt).

Markanvisningarna kommer ske enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i kommunens program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal. Enligt riktlinjerna ska byggherrarna bekosta detaljplanarbetet. De kostnader som kan hänföras till detaljplanarbetet med Henriksdalsbacken ska fördelas mellan SKB och kommande exploatörer inom området, utifrån den preliminära byggrätt som anges i respektive markanvisningsavtal.

Markgenomförandeavtal

För genomförandet av detaljplanen är det nödvändigt att teckna markgenomförandeavtal. Markgenomförandeavtal tas fram för exploatering av kommunalägd mark och då kommunen ska överlåta eller upplåta (tomträtt) marken till exploitören. Markgenomförandeavtal ska tecknas med de som kommunen avser att överlåta eller upplåta (tomträtt) fastighet till för exploatering.

I Henriksdalsbacken kommer markgenomförandeavtal tecknas med SKB och de exploitörer som får markanvisningar på övriga kvarter innan detaljplanen antas. Markgenomförandeavtalen reglerar ansvars- och kostnadsfördelning kopplat till detaljplanens genomförande.

Markgenomförandeavtalen kommer att villkoras av att respektive exploitörs område avstyckas och bildar en egen fastighet och att, i de fall marken ska överlåtas, exploitören erlägger köpeskillingen för fastigheten.

Tomträttsavtal

Ett tomträttsavtal ska tecknas då kommunen ska upplåta mark som tomträtt och följer ofta ett markanvisningsavtal. Innehavaren av tomträtten får betala en avgift (en så kallad tomträttsavgäld) för att nyttja marken. Tomträttsavtalet reglerar tomträttsavgäld, areal, ändamål, bygglov, upplåtelser, anslutningsavgifter, viten med mera.

Ett tomträttsavtal avses att ingås med SKB för cirka 10 000 kvadratmeter ljus BTA bostad och 1 000 kvadratmeter ljus BTA lokal där bostädernas upplåtelseform är hyresrätt. Tomträttsavtalet kan tecknas efter att beslut om fastighetsbildning har vunnit laga kraft och den slutliga tomträttsavgälden baseras på byggrätt enligt detaljplanen eller beviljat bygglov om det skulle avvika från detaljplanen.

Fastighetsöverlåtelseavtal

För den mark som markanvisas för bostäder med fri upplåtelseform ska fastighetsöverlåtelseavtal ingås mellan kommunen och exploitörerna. Fastighetsöverlåtelseavtalen tecknas samtidigt som markgenomförandeavtalen, det vill säga innan detaljplanen antas.

I överlåtelseavtalen redovisas bland annat köpeobjektet, en överlåtelseförklaring, villkor och ansvar för fastighetsbildning samt köpeskillingen som ska erläggas.

Vid försäljning av fastigheter för bebyggelse ska köpeskillingen i normalfallet inkludera exploateringsersättning och eventuell medfinansiering för transportinfrastruktur. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp debiteras separat. Köpeskillingen ska i normalfallet erläggas på tillträdesdagen och beräknas utifrån byggrätten på aktuell fastighet enligt detaljplan, eller den större byggrätt som medges i bygglovsbeslut.

Köpebrev

Köpebrev upprättas och överlämnas av kommunen (säljaren) till exploitören (köparen) efter att köpeskillingen för fastigheten erlagts i sin helhet. Köpebrevet kan ses som ett kvitto på att köpeskillingen är betalad och kan användas när köparen söker lagfart för fastigheten.

Genomförandeavtal med ledningsägare

När det finns en färdig systemhandling för allmän plats tecknas genomförandeavtal mellan kommunen och respektive ledningsägare som ska bygga om eller ut ledningar i området. Syftet med genomförandeavtalen är att reglera ansvars- och kostandfördelning i samband med utbyggnad av ledningarna och av allmän plats inom planområdet.

Tekniska frågor

Nedan redovisas de tekniska lösningar som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Vatten och spillvatten

Vid utbyggnad av ledningar för vatten och spillvatten ska Nacka Vatten och Avfalls (NVOA) teknisk handbok följas. Förbindelsepunkter placeras i fastighetsgräns, exakt placering av förbindelsepunkterna kommer utredas och projekteras i ett senare skede. En ny pumpstation behövs för den tillkommande bebyggelsen. Utrymme för pumpstationen säkerställs genom E-område i plankartan.

Dimensioner på befintliga ledningar kan komma att behöva ökas för att klara framtida kapacitetsbehov när nya bostadsområden vid till exempel Gäddviken byggs ut. En utredning av dimensioner och kapacitetsbehov kommer ske parallellt med att detaljplaneprocessen pågår.

Dagvatten

Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats är styrande i projekteringen för dagvatten. Även Nacka Vatten och Avfalls (NVOA) teknisk handbok ska följas.

Inom kvartersmark hanteras dagvattnet lokalt.

I de allmänna ytorna som byggs ut/om hanteras dagvattnet via växtbäddar, trädgröpar och fördröjningsmagasin där vattnet leds vidare till dagvattenledningarna och/eller ut i naturmarken.

Projektering och utbyggnad av anläggningarna utförs enligt Nacka kommuns tekniska handbok.

Vinterväghållning

För vinterväghållning av allmän plats inom planområdet ansvarar Nacka kommun. Snö från området lämnas i dag i Porsmossen. I samband med det fortsatta projektarbetet kommer möjligheten att deponera snömassor på en mer närbelägen plats att utredas. Mindre snömassor kommer kunna omhändertas inom planerade grönytor i planområdet.

EI, tele och fiber

I området finns ett befintligt ledningsnät för tele och fiber som ägs av Skanova. I samband med detaljplanens genomförande kommer ny- och omförläggning av tele- och fiberledningar i planområdet behöva utföras. Inget nytt teknikrum är planerat i dagsläget.

Nacka Energi ansvarar för elnätet i området och genom planområdet går en högspänningsledning som kommer behöva läggas om i samband med planens genomförande. Eventuellt finns även behov av nyförläggning av ledningar, detta kommer att utredas vidare. En ny elnätsstation behövs för att försörja den tillkommande bebyggelsen. Utrymme för elnätsstationen säkerställs genom E-område i plankartan (gemensamt E-område för elnäts- och pumpstation).

Värme

Fjärrvärme planeras att byggas ut i området. Anslutningen sker vid befintlig fjärrvärmehuvudledning i Kvarnholmsvägen, som ägs av Stockholm Exergi. Stick kommer sedan att förläggas från huvudledningen och in i respektive byggnads teknikrum. Eventuellt kommer även befintliga bostäder i Henriksdalsringen (utanför planområdet) ges möjlighet till påkoppling.

Avfall

Utredning pågår av vilken typ av avfallslösning som är mest lämplig för området. Lösningar som kommer utredas är mobil sopsug eller soprum med sopkärl.

Särskild hänsyn under byggnadstiden

Under byggtiden ska tillgänglighet till befintligt bostadsområde, Henriksdalsringen, säkerställas för både bil, gående och cyklister. Även framkomligheten för busstrafiken kommer att säkerställas.

En naturstig som sträcker sig igenom naturmarken i planområdet och ner till Svindersviken ska under hela utbyggnaden kunna användas av de boende och allmänheten.

Inom planområdet finns det naturmark där hänsyn måste tas till naturen/marken/vegetationen. Innan arbetet påbörjas ska en inventering av vegetationen/naturmarken göras och utifrån den tas ett åtgärdsprogram fram hur man ska skydda naturmarken och dess mark med vegetation såväl som enstaka träd.

Gångtrafik till närliggande förskola och grundskola ska säkerställas under utbyggnaden.

Planområdet är delvis beläget ovanpå Stockholms Vatten och Avfalls reningsverk med berggrum och tunnlar. Detta måste beaktas under byggtiden.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av vilken fastighetsbildning kommunen anser behöver vidtas och hur denna kan genomföras. Beskrivningen är dock inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av planen.

Planområdet utgörs i sin helhet av del av fastigheten Sicklaön 37:11 som ägs av Nacka kommun.

Ett icke ännu geografisk definierat område har redan markanvisats till SKB för att upplåtas med tomträtt. Innan ett tomträttsavtal kan ingås behöver avstyckning från fastigheten Sicklaön 37:11 ske för att bilda en egen fastighet i vilken tomträtten kan upplåtas.

Ytterligare tre områden planeras att överlåtas till de framtida exploatörer som får markanvisningar inom planområdet. Även dessa områden behöver styckas av för att bilda egna fastigheter.

För planerade parkeringsgarage, markerade med P i plankartan, finns möjlighet att avstycka tredimensionella fastigheter. Ett annat alternativ är att gemensamhetsanläggningar bildas för parkeringsgaragen. Se nedan under rubriken Gemensamhetsanläggningar. Även för Trafikverkets tunnlar, markerade med (GATA₁) i plankartan, finns möjlighet att fastighetsbilda tredimensionellt.

Exploatörerna och kommunen ska gemensamt verka för att fastighetsbildningen sker. Fastighetsöverlåtelseavtal kommer att tecknats och därtill biläggs en ansökan om fastighetsbildning. Kommunen ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning inom sex månader efter att fastighetsöverlåtelseavtal har tecknats. Exploatören ska ansvara för samtliga kostnader kopplat till inskrivning och lagfart för den nya fastigheten.

Servitut

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning (officialservitut) eller genom avtal mellan två fastighetsägare (avtalsservitut).

Inom planområdet finns ett antal avtalsservitut som avser Stockholm Vatten och Avfalls reningsanläggning i Henriksdalsberget och belastar Nacka kommuns fastighet Sicklaön 37:11. Servituten kommer behöva hanteras när fastighetsbildning sker för de nya fastigheterna som ska överlåtas och upplåtas i samband med planens genomförande. I den fastighet som upplåts med tomträtt kommer servituten behöva dödas för att kunna upplåta tomträtt i fastigheten, avsikten är att de sedan upplåts på nytt i fastigheten.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av anläggningslagen.

Inom planområdet finns i dag inga gemensamhetsanläggningar. Gemensamhetsanläggning för ett garage där de framtida bostadsfastigheterna äger andel kan komma att bildas. Det kan även bli aktuellt att bilda en gemensamhetsanläggning för sopsug i området.

Ledningsrätter

En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning på den belastade fastigheten. Inrättandet av en ledningsrätt prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av ledningsrättslagen. Inom planområdet finns i dag inga ledningsrätter och rätt för ledningsägare att ha sina ledningar med tillhörande anläggningar inom allmän platsmark säkerställs genom markupplåtelseavtal, se nedan.

För flera av de ledningsägare som redovisas nedan samt för Stockholm Vatten och Avfall som i dag har servitutsavtal för sin anläggning finns det möjlighet att ansöka om ledningsrätt. De platser där Stockholm Vatten och Avfalls anläggning/tunnlar är belägen under blivande kvartersmark planläggs som u-område i plankartan, vilket möjliggör att ledningsrätt kan bildas för anläggningen i framtiden.

Markupplåtelseavtal

För allmänna vatten- och avloppsanläggningar (innefattar exempelvis ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten) upplåter Nacka kommun allmän platsmark inom detaljplanen med nyttjanderätt till Nacka Vatten och Avfall (NVOA). Formerna för upplåtelsen regleras i markavtal som ingåtts mellan Nacka kommun och NVOA 2020.

För elledningar som ägs och byggs ut av Nacka Energi upplåter Nacka kommun allmän platsmark inom detaljplanen. En ny elnätsstation kommer behövas inom planområdet, utrymme för den säkras i detaljplanen genom ett E-område. Formerna för markupplåtelsen regleras i markavtal som ingåtts mellan Nacka kommun och Nacka Energi 2019.

Ledningar för fjärrvärme upplåts med nyttjanderätt i allmän platsmark inom detaljplanen. Formerna för upplåtelsen regleras i markavtal mellan Nacka kommun och Stockholm Exergi som tecknades 2017.

Inom området finns redan teleledningar som ägs av Skanova, utrymme för dessa upplåts inom allmän platsmark och formerna för upplåtelsen regleras i markavtal mellan Nacka kommun och Skanova som tecknades 2011.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Värdeökningar

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft förväntas värdeökningar uppkomma för tillkommande bygggrätter på den del av fastigheten Sicklaön 37:11 som ligger inom planområdet. Förväntningsvärden kan uppstå tidigare. Nacka kommun äger marken inom planområdet och kommer därmed tillgodogöra sig värdeökningen.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats

Nacka kommun bekostar utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats inom planområdet, förutom de tunnlar för Österleden som Trafikverket ansvarar för.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

Bygg- och anläggningsåtgärder som utförs i samband med detaljplans genomförande bekostas av respektive exploatör. Drift och underhåll bekostas framtida fastighetsägare/tomträtthavare.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar

Anläggande, drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar inom allmän platsmark bekostas av Nacka Vatten och Avfall (som i sin tur finansieras av anslutningsavgifter från fastighetsägare/tomträtthavare).

För anslutande ledningar inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare/tomträtthavare för anläggningsdrift och underhållskostnad.

Kostnad för dagvattenhantering

Dagvattenhantering inom kvartersmark bekostas av respektive fastighetsägare/tomträtthavare. Nacka Vatten och Avfall ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattenledningar inom allmän platsmark. För att ansluta sig till det kommunala dagvattennätet måste fastighetsägare/tomträtthavare erlägga en anslutningsavgift.

Hantering och fördröjning av dagvatten inom allmän platsmark (här avses inte ledningar som hör till dagvattennätet) utförs och bekostas som huvudregel av Nacka kommun.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av el-, tele- och fibernät (samt ev fjärrvärme)

Nacka Energi bekostar anläggande, drift och underhåll av elledningar inom området. Skulle det bli aktuellt med flytt av befintlig ledning kan kommunen under vissa förutsättningar erlägga ersättning till Nacka Energi. Ersättningsnivån beror bland annat på ledningens ålder.

Kostnadsfördelningen mellan Nacka kommun och Nacka Energi regleras mer i detalj i markavtal från 2019, samt i det genomförandeavtal som avses att tecknas mellan Nacka Kommun och Nacka Energi i samband med detaljplanens genomförande.

Skanova bekostar anläggande, drift och underhålla av tele- och fibernätet i området. De tar i sin tur ut avgifter från fastighetsägare/tomträttshavare.

Taxor och avgifter

Nedan redovisas kostnader kopplade till taxor och avgifter till följd av detaljplanens genomförande.

Förrättningskostnader

Kommunen ansvarar för att ansöka om och bekosta erforderlig fastighetsbildning avseende avstyckning av de områden som efter markanvisning ska bilda egna fastigheter. Exploatören ansvarar för samtliga kostnader kopplat till inskrivning och lagfart för den nya fastigheten.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram detaljplanen regleras i markanvisningsavtal och i planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp (VA) betalas av fastighetsägare/tomträttshavare till Nacka Vatten och avfall enligt vid tidpunkten gällande VA-taxor.

Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägare/tomträttshavare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Avfallshantering bekostas av respektive fastighetsägare/tomträttshavare.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

I detta avsnitt beskrivs de övergripande konsekvenserna av planförslaget dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv och dels för enskilda berörda fastigheter.

Miljökonsekvenser

Naturvärden

Ett genomförande av planförslaget kommer att medföra en påtaglig negativ påverkan på naturmiljön och de arter som är knutna till denna. Detta framförallt då delar av planområdet omfattar tidigare icke exploaterad naturmark.

Konsekvenserna för den gröna infrastrukturen och spridningsmöjligheterna bedöms vara negativa då planområdet utgör en del av en länk i såväl ädellövsnätverket som barrskogs nätverket. De kumulativa effekterna med övriga pågående detaljplaner på västra Sicklaön bidrar till att ytterligare försvaga spridningssambanden.

Minskad naturyta på Henriksdalsberget och ökad mängd boende kommer att innebära större slitage på den natur som återstår. Övervägande del av berget utgörs av hållmarksskog på mycket tunna jordlager, vilket är en slitagekänslig naturtyp.

Rekreation

Närheten till naturen, både park, skog och vatten, är fortsatt god även om skogsytan minskas. Det kommer fortfarande vara en hög grad ekosystemtjänster och rekreativa kvaliteter i ett varierat landskap. De riskerar dock att minska både av att ytan minskas och av att användningen av ytorna kommer att öka.

Då större delen av bebyggelsen föreslås i ett tidigare oexploaterat naturområde kommer naturområdet kring Henriksdal bli mindre. Därmed försämras förutsättningarna för rekreation i naturområdet och ytor med natur-rekreativa värden minskar. Områdets rekreativsmöjligheter är viktiga inte bara för de närboende utan även för besökande från andra områden, exempelvis Danviksklippan, delar av Hammarby sjöstad och Kvarnholmen, som inte har någon större skog.

Kulturmiljö och landskapsbild

Den föreslagna bebyggelsen placeras på båda sidor av Henriksdalsbacken. På så sätt förändras gatans karaktär från en tidstypisk matargata från rekordåren till en mer stadslig gatumiljö som kantas av byggnader med bostäder och verksamheter. Detta ändrar idéerna med den ursprungliga planstrukturen, men den mer levande gatumiljön är positivt för upplevelsevärdena.

På västra sidan av Henriksdalsbacken har bebyggelsen anpassats till landskapets former, så att nockhöjderna blir lägre än på Henriksdalsringen. Bebyggelsen kommer dock att kräva omfattande sprängningar vilket påverkar topografin, framför allt i det norra kvarteret (kvarter 5). I det norra kvarteret ingår också radhus vilket påverkar gaturummet och trädplanteringarna längs Henriksdalsringen. Även det södra kvarteret (kvarter 4) påverkar topografin genom sprängningar samt genom att bergknallen sydost om torget ersätts med ett flerbostadshus. Detta hus påverkar även den ursprungliga planstrukturen genom att den placeras framför ett av Henriksdalsringens bostadshus och framför öppningen till den stora innergården vid torget. Bostadsbebyggelsen i västra kvarteret påverkar även entrén till Henriksdalsberget som flyttas från den nuvarande gångstigen genom en viadukt till en ny entré mellan de norra och södra kvarteren.

Bebyggelsen på den östra sidan av Henriksdalsbacken placeras längs med gatan för att minska ingreppet i naturmarken. Denna del av planförslaget har en begränsad påverkan på den kommunalt utpekade kulturmiljön på Henriksdalsberget, men däremot påverkas riksintresset för

kulturmiljövården. För påverkan på riksintresset för kulturmiljövården, se ovan under rubriken *Riksintresse för kulturmiljövården*.

När det gäller gestaltningen föreslås den nya bebyggelsen utformas med ett lugnt och sammanhållet fasaduttryck och färgsättas med dova färger i andra kulörer än det mörkt ockragula som karaktäriserar Henriksdalsberget. I utvalda lägen föreslås inslag med accentkulörer. En gestaltning som inte konkurrerar med Henriksdalsberget och ger det nya ett lätt avläsbart, eget uttryck är positivt för kulturmiljön. Dova färger med kulörer som utgår ifrån skärgårdslandskapet bidrar även till att den nya bebyggelsen upplevs mindre framträdande från farleden. Samtidigt innebär den nya bostadsbebyggelsen i skogsområdet öster om Henriksdalsbacken att den inbäddande grönskan som bidrar till skärgårdslandskapets läsbarhet minskar i området.

Klimat

Ett utbyggnadsprojekt av den här typen ökar utsläppen av växthusgaser (på grund av materialåtgång, transporter etcetera). Det bedöms dock finnas potential att tillskapa såväl energieffektivt som attraktivt och sunt byggande inom planområdet.

Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

I planeringen finns alltid ett generellt hållbarhetsarbete som återspeglas i planens utformning. I enlighet med kommunens strategi *Miljö och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka* kommer kommunen och berörda byggherrar till nästa skede gemensamt formulera ambitioner inom strategins sex strategiska inriktningar. Till granskningsskedet kommer det även att redovisas vilka åtgärder som är aktuella att vidtas i projektet för att uppnå respektive ambition.

Sociala konsekvenser

Genomförande av stadsbyggnadsprojektet innebär att cirka 450 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.

Trygga och säkra platser skapas till stor del genom att det finns ögon på platsen från bostäder, verksamheter, trafik och stråk med mera. Planförslaget medför att Henriksdalsbacken kommer att kantas av bebyggelse på båda sidor, delvis med lokaler i bottenvåningen. Detta ger fler ögon på platsen under fler av dygnet timmar något som kan öka den upplevda tryggheten.

Den planerade bebyggelsen innebär även att cirka 10 000 kvadratmeter hyresrätter tillkommer vilket bidrar till en ökad blandning av upplåtelseformer. Henriksdalsbacken aktiveras och här finns möjlighet till ett ökat utbud av service med fler platser för möten. I de arkader som byggs vid husens entréer och i parkeringshusen är det viktigt med stor möjlighet till överblickbarhet så att de inte upplevs otrygga.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet i sin helhet bedöms generera ett positivt netto till kommunen. Den största intäkten i projektet utgörs av markintäkter för försäljning av kommunal mark. Intäkter erhålls även i form av tomträttsavgälder. I genomförandet av detaljplanen kommer kommunen ha kostnader för utbyggnad och ombyggnad av allmän plats och sedan även drift- och underhållskostnader för de gator, parker och torg som utgör allmän plats.

Avvägning mellan motstående intressen

Nedan redovisas de stora avvägningar som gjorts i projektet.

Natur- och rekreationsvärden – bostäder nära Stockholms innerstad

Detaljplanen innebär att naturmark med höga natur- och rekreationsvärden på östra sidan av Henriksdalsbacken tas i anspråk för bebyggelse. Bostadsförsörjningen är dock ett angeläget allmänt intresse och området ligger i ett centralt läge med gång- och cykelavstånd till Stockholms innerstad. Området ligger även i direkt anslutning till befintlig infrastruktur och innebär därmed, trots ianspråktagandet av naturmark, ett effektivt mark- och resursutnyttjande med relativt tät bebyggelse längs befintlig infrastruktur och matargata. I avvägningen mellan naturvärdena och det allmänna intresset av bostadsförsörjning bedöms behovet av bostäder i centralt läge väga tyngre. Även behovet av bebyggelse på båda sidor av Henriksdalsbacken för att skapa trygghet och ett levande gaturum har vägts in. För att minska intrånget i naturmarken utgörs bebyggelsen på östra sidan av Henriksdalsbacken av lameller som placerats längs med gatan för att minimera intrånget i naturmarken och mellan bebyggelsen finns allmän plats för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till resterande naturområde. I det fortsatta arbetet kommer ytterligare utredningar tas fram och bebyggelsens utformning kommer studeras vidare för att om möjligt minska påverkan på natur- och rekreationsvärden.

Riksintresse/kulturmiljö/landskapsbild - bostäder nära Stockholms innerstad

Den föreslagna bebyggelsen innebär en stor påverkan på riksintresset för kulturmiljövården och på lokala kulturmiljövården och landskapsbild. Planförslaget innebär dock en begränsad exploatering av en tidigare obebyggd del av skärgårdslandskapet inom riksintresse för kulturmiljövården. Berget ovanför Svindersvik, en stor del av skogen och den gröna foten bevaras vilket gör att topografin inom riksintresset fortfarande är avläsbar. I avvägningen mellan påverkan på riksintresset/kulturmiljö/landskapsbild och möjligheten att åstadkomma nya bostäder i ett centralt läge nära Stockholms innerstad bedöms behovet av bostäder väga tyngre. Bebyggelsen har dock anpassats avseende volymer, färgsättning och fasadutformning för att inte medföra minska påverkan på riksintresset och för att underordna sig den befintliga bebyggelsen på Henriksdalsberget. I det fortsatta arbetet kommer bebyggelsens utformning studeras vidare för att om möjligt minska påverkan på riksintresse, landskapsbild och kulturhistoriska värden.

Påverkan på utsikt för befintliga hus - bostäder nära Stockholms innerstad

Den föreslagna bebyggelsen längs Henriksdalsbacken är delvis relativt hög. Det innebär att utsikten för befintliga boende på delar av Henriksdalsringen kommer att påverkas. Aktuellt område ligger centralt i Nacka med cykelavstånd till Stockholms innerstad. I en tät stad är utvecklingen av ny bebyggelse inte någon ovanlig företeelse, att utsikt kan förändras är något som får tålas i centrala lägen. I avvägningen mellan påverkan på utsikt från befintliga hus och möjligheten att tillskapa nya bostäder i ett centralt läge bedöms behovet av nya bostäder väga tyngre. Den nya bebyggelsen har dock planerats med tydliga utblickar mellan husen och med bestämmelser som ställer krav på hur taken utformas för att minska påverkan för intillboende.

Val av hustypologi

I detaljplaneprogrammet föreslogs en bebyggelsestruktur i form av kvarter som var slutna på tre sidor. Denna struktur medförde bra förutsättningar för att hantera buller och parkering men orsakade samtidigt större påverkan på kultur- och naturmiljö. Under planarbetets inledande skede studerades en bebyggelsestruktur med östvästliga lameller placerade som en solfjäder ut från Henriksdalsringen. Denna bebyggelsestruktur medförde positiva konsekvenser för kulturmiljön med tydlig avläsbarhet och tydliga mellanrum mellan husen men medförde svårigheter att klara bullerriktvärden och innebar stora sprängningar och utfyllnader ut mot Trolldalen. Genom att placera en del av lamellerna öster om Henriksdalsbacken längs med gatan minskas ingrepp i natur och topografien avsevärt. I avvägning mellan kultur- och naturmiljö och bullerfrågor har bebyggelsestrukturen i planförslaget utformats som en kompromiss av ovan beskrivna strukturer. Lameller på östra sidan av Henriksdalsbacken minskar intrånget i naturmiljön, dock med följden att bullerfrågorna blir mer komplicerade. Bebyggelsen på västra sidan Henriksdalsringen utgörs av mer slutna kvarter som hanterar buller bättre men som istället medför en större påverkan på kulturmiljön.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detta kapitel beskriver vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare inom planområdet.

Planområdet är i sin helhet beläget på fastigheten Sicklaön 37:11 som ägs av Nacka kommun. Fastigheten är stor och stäcker sig långt utanför planområdet.

Konsekvenserna på den del av fastigheten Sicklaön 37:11 som ligger inom planområdet blir att mark som tidigare varit planlagd som NATUR nu blir planlagd som kvartersmark med en angiven bygg rätt. Genom att en bygg rätt möjliggörs i den nya detaljplanen ökar värdet på marken. Kommunen kan tillgodogöra sig värdeökningen genom att markanvisa och överlåta eller upplåta marken till exploatörer.

Medverkande i planarbetet

| | | |
|------------------|------------------------|------------------------------------|
| Anine Rondén | planarkitekt | planenheten |
| Anna Sterud | projektledare | exploateringsenheten |
| Therese Sjöberg | planarkitekt | planenheten |
| Helena Jeppsson | landskapsarkitekt | planenheten |
| Nina Åman | stadsarkitekt | stadsutvecklingsprocessen |
| Anna Dominkovic | miljöstrateg | miljöenheten |
| Elisabeth Rosell | kommunekolog | offentlig utemiljö |
| Johannes Kruusi | byggnadsantikvarie | planenheten |
| Hannu Rauhala | trafikplanerare | planenheten |
| Miriam Helleday | kartingenjör | planenheten |
| Stefan Svensson | förrättningslantmätare | lantmäterienheten |
| Kerstin Starborg | bygglovshandläggare | bygglovenheten |
| Maria Malm | kommunikatör | kommunikationsenheten |
| Jessica Sjölund | byggprojektledare | enheten för bygg och anläggning |

Planenheten

Susanne Werlinder
Planchef

Anine Rondén
Planarkitekt

Therese Sjöberg
Planarkitekt