

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2022-01-07

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2019/416

Utökat förfarande

Detaljplan för Henriksdalsbacken, del av fastigheten Sicklaön 37:1 I

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att sända rubricerat förslag till detaljplan för samråd.

Sammanfattning

Planområdet är beläget på Henriksdalsberget, öster om Henriksdalsringens befintliga bebyggelse. Marken ägs idag av Nacka kommun men kommer att markanvisas. Detaljplaneförslagets övergripande syfte är att möjliggöra för i huvudsak den stadsutveckling som föreslogs i det antagna programmet för Henriksdal från 2018. Bebyggelse föreslås på båda sidor av Henriksdalsbacken med cirka 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 kvartermark som inte får bebyggas. Detta för att skapa både fysiska och visuella kopplingar till naturområdet öster om bebyggelsen. Det befintliga torget och befintliga utsiktsplatser föreslås utvecklas.

Bebyggelsen öster om Henriksdalsbacken föreslås inom ett område med höga naturvärden och planområdet berörs även av riksintresse för kulturmiljövården. Henriksdalsbergets befintliga bostadsområde, väster om planområdet, är utpekat 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, bland annat regleras färgsättning, fasadmateriell och takutformning. Planförslaget tar även hänsyn till befintliga stigar och skapar nya kopplingar ut i naturområdet öster om planområdet. 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. Efter samrådet 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.

Under planområdet finns anläggningar tillhörande Henriksdals reningsverk och markreservat för Östlig förbindelse, ingen av dessa funktioner bedöms påverkas av föreslagen bebyggelse.

Planförslaget innebär intäkter till kommunen till följd av markanvisningar men medför även ökade driftskostnader.

Ärendet

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

Detaljplaneförslagets övergripande syfte är att möjliggöra för i huvudsak den stadsutveckling som föreslogs i det antagna programmet för Henriksdal från 2018. Detaljplanen möjliggör bebyggelse på tidigare obebyggd mark längs med Henriksdalsbacken och kring det befintliga torget. Platsen föreslås bebyggas med cirka 450 lägenheter, verksamheter och en förskola med fyra till sex avdelningar. Detaljplanen skapar förutsättningar för ett tryggt och levande gaturum med stärkta kopplingar till det befintliga skogsområdet.

Den föreslagna bebyggelsen ska anpassas till befintlig bebyggelse på Henriksdalsringen och till landskapsbilden. Den nya bebyggelsen bildar en ny årsring och ska underordna sig befintlig bebyggelse på berget.

Föreslagen kvartersmark kommer att markanvisas till olika byggherrar. En första markanvisning har skett till Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) som har en roll som så kallad ”ankarbyggherre”, vilket innebär ett uppdrag att säkerställa detaljplanens tekniska och ekonomiska genomförbarhet. Efter samrådet kommer ytterligare markanvisningar ske innan detaljplanen färdigställs inför granskning och antagande.

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

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under februari/mars 2022.

Bebyggelsen och offentliga rum

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. Ny bebyggelsen föreslås på båda sidor av Henriksdalsbacken för att skapa ett levande och tryggt gaturum och Henriksdalsbacken får därmed en karaktär av stadsgata. Föreslagen bebyggelse utgörs av fem kvarter, se situationsplan i figur 1 nedan.



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, både i form av ytor planlagda som allmän plats park och ytor planlagda som kvartersmark som inte får bebyggas. På plankartan anges att gårdarna inte får bebyggas samt att marken ska möta intilliggande naturmark med omsorg. Bebyggelsens höjd regleras på plankartan med bestämmelser om nockhöjd i förhållande till angivet nollplan och motsvarar mellan 5-9 våningar sett från gatan.

Figur 1. Situationsplan med kvartersnumrering. Bild: AIX arkitekter

På Henriksdalsbackens västra sida placeras två större kvarter (kvarter 4 och 5) 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. Under kvarter 4 och delar av kvarter 5 planeras parkeringsgarage.

I mitten av planområdet planeras ett parkstråk med trappor från Henrikdalsringen ner till Svindersviken. I parkstråkets övre del, mellan torget och Henrikdalsbacken, 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 hasselsnår. Även befintligt torg och befintliga utsiktsplatser föreslås utvecklas.



Gestaltningkoncept

Bebyggelsen längs Henriksdalsbacken adderar en ny årsring till Henriksdalsringens befintliga bebyggelse. Den tillkommande bebyggelse 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.

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. Ett antal gestaltungsbestämmelser reglerar detta på plankartan.

För samtliga byggnader regleras att

- 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.

För de föreslagna radhusen i västra delen av kvarter 5 gäller även:

- Fasadmaterial ska i huvudsak utgöras av puts eller trä.

För flerbostadshusen regleras förutom de generella bestämmelserna om dolda skarvar, färgsättning och indragna balkonger även att:

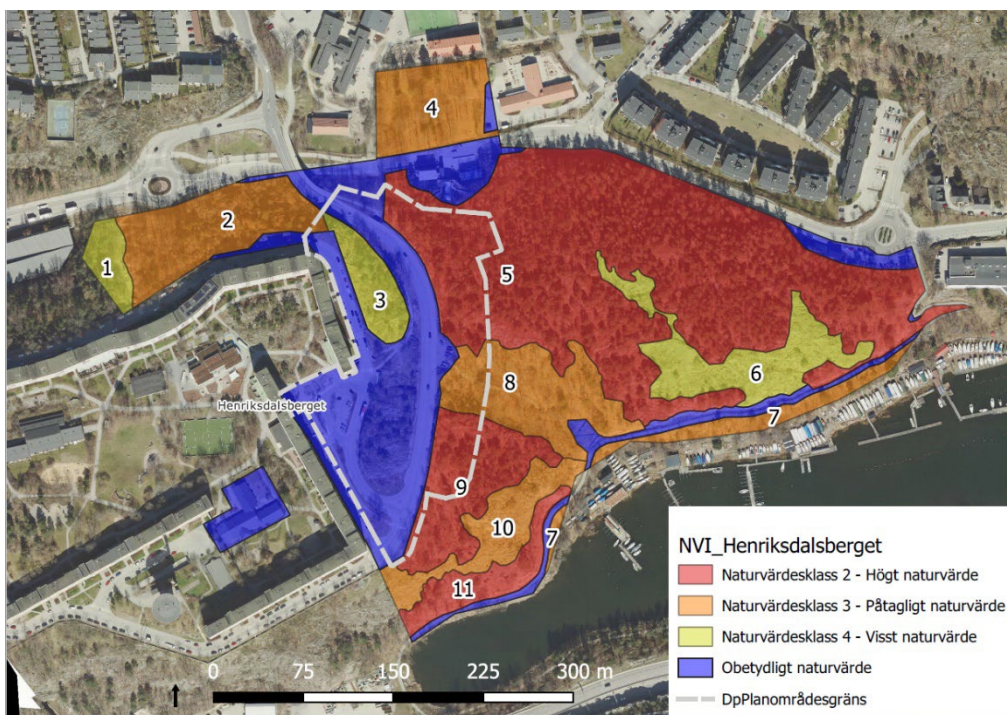
- Bottenvåning mot allmän plats ska vara markerad samt utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad gatumiljö.
- Enskilda byggnader ska utformas med horisontala förskjutningar i fasaden.
- Bostadsentréer ska placeras mot allmän plats.
- Bottenvåning ska vara indragen i förhållande till ovanliggande våning vid entré där så krävs för att ta upp höjdskillnad mellan entré och allmän plats.
- 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.



Figur 3. 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

Natur- och rekreationsvärden

Detaljplaneförslaget föreslår bebyggelse på idag obebyggd naturmark. En naturvärdesinventering har tagits fram för att bedöma befintliga naturvärden. Vid inventeringen, som omfattade ett större område än aktuellt detaljplaneförslag, se figur 4, 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 4. 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 ek-dominerad 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 talticka (klassad som nära hotad) finns rapporterade inom planområdet, vilket indikerar att tallarna de växer på är 100-150 år eller äldre.

Förutom naturvärdesinventeringen har även en inventering av naturvärdesträd utförts (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.

Inom aktuellt planområde är det framförallt bebyggelsen på östra sidan av Henriksdalsbacken som påverkar naturområden med höga naturvärden. Bebyggelsen på västra sidan av Henriksdalsbacken berör naturobjekt 3 som bedömts ha visst naturvärde. I övrigt ligger bebyggelsen väster om Henriksdalsbacken inom områden som i naturinventeringen bedömts ha obetydligt naturvärde. 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 barrskogsnätverket. 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 att rekreationsytorna till viss del minskar och ett större slitage på den natur som återstår.

Inför nästa skede kommer artskyddsutredning för fågel samt inventering och vid behov artskyddsutredning för fladdermöss att genomföras.

Riksintresse kulturmiljövården

Bebyggelsen öster om Henriksdalsbacken föreslås inom ett område som berörs av riksintresse för kulturmiljövården. Henriksdalsbergets befintliga bostadsområde, väster om planområdet, är utpekad som lokalt intresse för kulturmiljövården i Nackas kulturmiljöprogram.

Detaljplanen för Henriksdalsbacken berörs direkt av riksintressets uttryck 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 bebyggelsesilhuet 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.

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. Sammantaget innebär förslaget en stor påverkan på kulturmiljövärdena.

Avvägningar mellan motstående intressen

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 vilket medför ett resurseffektivt byggande. I avvägningen mellan naturvärdena och det allmänna intresset av bostadsförsörjning bedöms behovet av resurseffektiva 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 i huvudsak placeras längs med gatan för att minimera intrånget i naturmarken och mellan bebyggelsen finns allmän plats för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till resterande naturområde.

Den föreslagna bebyggelsen innebär även en stor påverkan på riksintresset för kulturmiljövärden och på lokala kulturmiljövärden och landskapsbilden. Planförslaget innebär dock en begränsad exploatering av en tidigare obebyggd del av skärgårdslandskapet inom riksintresse för kulturmiljövärden. Berget ovanför Svindersvik 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. 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 minska påverkan på riksintresset för kulturmiljövärden och för att underordna sig den befintliga bebyggelsen på Henriksdalsberget.

Den föreslagna bebyggelsen längs Henriksdalsbacken är delvis relativt hög, vilket påverkar utsikten för befintliga boende på delar av Henriksdalsringen. Aktuellt område ligger centralt i Nacka med gång- och 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.

I det inledande planarbetet med detaljplanen för Henriksdalsbacken har två olika bebyggelsestrukturer, halvslutna kvarter och östvästliga lameller studerats. De olika bebyggelsestrukturerna medför olika för- och nackdelar för kulturmiljön, naturvärden, buller och utblickar. 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 följderna 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.

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, riksintresset för kulturmiljövården samt intilliggande bostäder.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

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. Detta ger fler ögon på platsen under fler av dygnet timmar något som kan öka den upplevda tryggheten. Utformningen av garage och entréer är viktiga för att dessa platser ska upplevas trygga.

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

Tidplan

Samråd	februari - mars 2022
Granskning	augusti - september 2023
Antagande i kommunfullmäktige	mars 2024
Laga kraft tidigast*	april 2024

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

Den största intäkten i projektet utgörs av en markintäkt på cirka 420 miljoner kronor för försäljning av kommunal mark för cirka 35 000 kvadratmeter BTA bostäder med fri upplåtelseform. Intäkter i form av tomträttsavgälder prognostiseras till cirka 55 miljoner kronor

utifrån cirka 10 000 kvadratmeter BTA bostäder avsedda för hyreslägenheter. Kommunen kommer även att ha vissa kostnader kopplade till försäljning av den kommunala marken.

I det genomförandebeslut som tas av kommunfullmäktige efter att detaljplanen antagits, kommer budget sökas för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar inom projektområdet. Den totala kostnaden för allmänna anläggningar i projektet har i ett tidigt skede prognostiserats uppgå till drygt 130 miljoner kronor. Kommunen kommer även få drift- och underhållskostnader för de gator, parker och torg som utgör allmän plats.

Projektet i sin helhet bedöms generera ett positivt netto till kommunen om cirka 300 miljoner kronor.

Konsekvenser för barn

Detaljplaneförslaget 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.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Emma Castberg
Gruppchef Nacka stad
Planenheten

Anine Rondén
Planarkitekt
Planenheten

Therese Sjöberg
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Henriksdalsbacken, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplaneprogram, antagande	18-01-15	KS	
<input checked="" type="checkbox"/>	Tilldelning av medel för tidigt skede	19-04-23	KSSU	
<input checked="" type="checkbox"/>	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	19-05-13	Planchef/Expl.chef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Tilldelningsbeslut markanvisning, SKB	19-10-28	KS	
<input checked="" type="checkbox"/>	Markanvisningsvatal, SKB	20-05-18	Expl.chef	Delegationsbeslut, enl. besluts- punkt 2 § 315 på KS 19-10-28
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplaneavtal	20-05-27	Planchef	Delegationsbeslut, avtal tecknat med SKB, ytterligare avtal tecknas efter markanvisning
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
<input type="checkbox"/>	Beslut att genomföra kommande markanvisningar		KS	
<input type="checkbox"/>	Tilldelningsbeslut kommande markanvisningar		KS	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
<input type="checkbox"/>	Markgenomförandeavtal, godkännande		KF	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		KF	
<input type="checkbox"/>	Genomförandebeslut		KS	
<input type="checkbox"/>	Upphandling av entreprenör		Enhetschef bygg och anläggning	Delegationsbeslut
<input type="checkbox"/>	Projektet avslutas			

