

2016-09-27

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2012/294-214  
Projekt 9219

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## Detaljplaneprogram för Henriksdal

### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att skicka rubricerat programförslag för samråd.

### Sammanfattning

Ett programförslag har tagits fram inför programsamråd. Programförslaget syftar till att utveckla Henriksdalsområdet till en tätare och mer sammanhängande stadsmiljö. Programförslaget medger att området utvecklas med ny bebyggelse som inrymmer bostäder, skolor, förskolor, handel, kontor, fritid och kultur. Programförslaget möjliggör för cirka 1600-1700 nya bostäder och 50000–60000 kvadratmeter för verksamheter. Planprogrammet ska vara vägledande inför bebyggelseutveckling i kommande detaljplaneetapper.

### Ärendet

Henriksdalsberget syns vida i stadsbilden med den borgliknande bebyggelsen som ackompanjeras av ett svampformat vattentorn och en skorsten. Närheten till Stockholm är påtaglig då den kuperade terrängen erbjuder vackra utblickspunkter mot innerstaden och inloppet. Inom området finns bostäder, skolor, förskolor och lokaler för kontor och handel samt parker. Det är nära till kollektivtrafik såsom buss och Saltsjöbanan. Marken inom programområdet ägs till största delen av Nacka kommun men även av ett antal privata aktörer.

Henriksdalsområdet har stor potential att utvecklas när Nacka växer. För att utveckla Henriksdalsområdet har ett programförslag tagits fram. Programförslaget syftar till att utreda förutsättningarna för att utveckla Henriksdalsområdet till en tätare och mer sammanhängande stadsmiljö som en naturlig del av Nacka stad. Programförslaget utgår från kommunens övergripande strategiska dokument och riktlinjer. Under programarbetet har tidiga dialogaktiviteter genomförts.

Programområdet berörs av riksintresseområden för kommunikationer i form av Värmdöleden (väg 222) och planerad Östlig förbindelse. Området ingår även i riksintresseområde för kulturmiljövården – Stockholms farled och inlopp. Hela Nacka

kommun omfattas av riksintresseområde för kustområdet och skärgården. Programområdet berörs även av den pågående utbyggnaden av Henriksdals avloppsreningsverk samt den provisoriska bussomstigningen vid Henriksdals station.

Programförslaget utgår från det dramatiska sprickdalslandskapet vilket skapar intressanta möjligheter för en varierad bebyggelse som kan länka samman stadsdelen. Programförslaget medger att området utvecklas med ny bebyggelse som inrymmer bostäder, skolor, förskolor, handel, kontor, fritid och kultur. Planprogrammet möjliggör för cirka 1600-1700 nya bostäder och 50000–60000 kvadratmeter för andra verksamheter.

En förtätad stadsdel med bättre samband skapar förutsättningar för en stadsdel som i högre utsträckning är befolkad dygnet runt. Ett utvecklat innehåll med fler magneter, inbjudande entréer och en medveten gestaltning skapar förutsättningar för trivsel och för att attrahera fler besökare. Förnyelse som bygger vidare på områdets karaktär och lyfter fram befintliga värden skapar förutsättningar för kompletteringar som bildar nya årsringar med platskänsla och förstärkt identitet.

Planprogrammet ska vara vägledande inför bebyggelseutveckling i kommande detaljplaneetapper.

Planenheten avser att genomföra programsamråd under cirka två månader med start i mitten av november 2016.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Principen är att kostnaderna för nödvändiga infrastrukturåtgärder och andra åtgärder avseende allmänna anläggningar inom och i anslutning till programområdet ska finansieras av tillkommande bebyggelse och intäkter från markförsäljning av kommunal mark.

Planprogrammet föreslår ett antal större investeringar i form av ombyggnad av infrastruktur och offentliga miljöer. Kostnaderna för infrastrukturen kommer att belasta de byggherrar som i och med detaljplanläggning av marken erhåller ökade byggrättsvärden. Andelen byggrätter för en fastighetsägare i förhållande till den totala andelen byggrätter för hela exploateringsområdet kommer att ligga till grund för beräkningen av kostnaderna.

Alla byggherrar inom västra Sicklaön kommer förövrigt på olika sätt att ta del av de fördelar som utbyggnaden av en tunnelbana till Nacka medför. Samtliga exploitörer inom västra Sicklaön ska därför medfinansiera utbyggnaden av tunnelbanan.

Planenheten

Nina Åman  
Planchef

Terese Karlqvist  
Planarkitekt

## Bilagor

Förslag till detaljplaneprogram för Henriksdal

### Kartöversikt



Översiktlig avgränsning av programområdet.