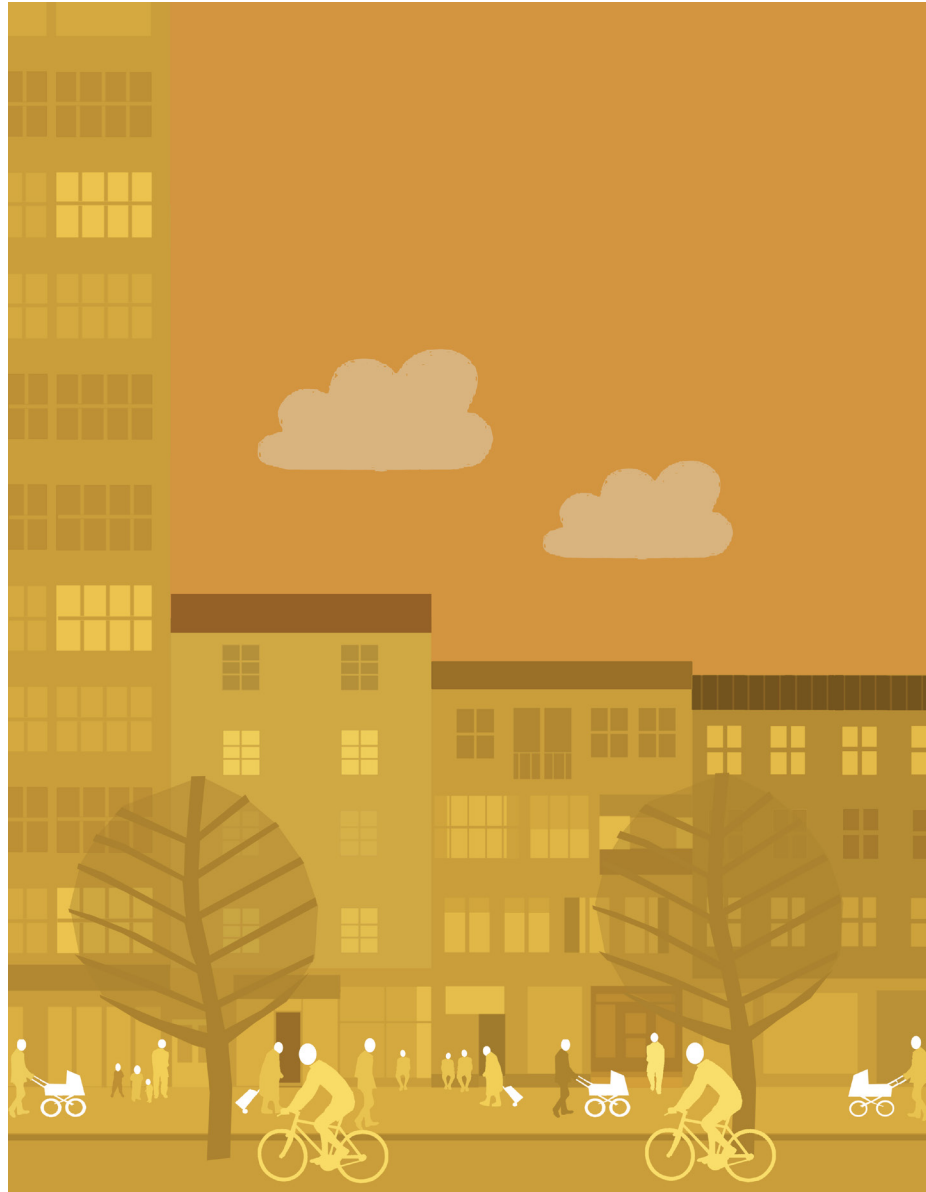


FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL HÖGA HUS I NACKA STAD



VERSION 1.2
KS 2016-01-11

NackaStad

Medverkande

Förhållningssätt till höga hus i Nacka Stad har tagits fram av Nacka kommun hösten 2015 som en del i arbetet med utvecklad strukturplan för Nacka Stad. Medverkande har varit Christian Rydberg Dahlin, Henrik Svensson, Sven Andersson och Lena Nordenlöw.







Foto

Fotograf anges under respektive bild.

Illustrationer

Framsida, sid 12 och 13: Christian Rydberg Dahlin.

INNEHÅLL

SYFTE OCH BAKGRUND.....	4	
HÖGA HUS I STOCKHOLM - HISTORISK BAKGRUND.....	6	
STADS- OCH LANDSKAPSBILD.....	12	
BEFINTLIGA HÖGA HUS PÅ VÄSTRA SICKLAÖN.....	14	
KOMMUNALA BESLUT OCH RIKSINTRESSE.....	18	
FÖRSLAG TILL FÖRHÅLLNINGSSÄTT	20	

SYFTE OCH BAKGRUND

En tydlig trend i stadsbyggandet idag är de höga husen. Mycket av höghusdebatten präglas dock av godtycklighet, generaliseringar och vinklade argument för att stödja just den stadsbild som avsändaren vill ha – med eller utan höga hus.

För att hantera alla propåer om höga hus behöver vi ett genomtänkt förhållningssätt till om och i så fall var och hur högre bebyggelse kan tillföra något i Nacka stad.

Aktuellt PM syftar till att fungera som stöd till stadsbyggnadsprojekten inom Nacka stad. Ett beslutat förhållningssätt till höga hus i Nacka stad ger tydliga riktlinjer till fastighetsägare och byggherrar.

VAD ÄR ETT HÖGT HUS? / SVERIGES HÖGSTA BYGGNADER

Ett högt hus är högre än sin omgivning. i ett platt landskap behöver huset inte vara så högt för att uppfattas som ett högt hus. Enligt europeisk standard (*Emporis standards*) är ett högt hus minst 12 våningar eller 35 meter högt. Är ett hus högre än 100 meter kallas det för skyskrapa.



Victoria Tower, 120 meter, 34 våningar.
Arkitekt: Wingårdhs. Foto: Henrik Svensson



Kista Torn, 120,7 meter, 40 våningar. Arkitekt:
Brunnberg & Forshed. Foto: Mikael Levander



Turning Torso, Malmö, 190 meter, 54 våningar. Arkitekt:
Santiago Caltrava. Foto: Birgitta Strömbäck.

MEDELTIDEN OCH FRAMÅT

Under medeltiden och framåt dominerades stadsbilden av kyrkobyggnadernas torn.



Tyska kyrkan 1571. 1886 fick kyrkan sitt nuvarande torn, 96 meter högt. Foto: Holger Ellgaard.



Högalidskyrkan, 1916–1923, 84 meter höga torn. Foto: Svenska spår-
vägssällskapet.



Riddarholmskyrkan cirka 1300, 87 meter högt. Foto: Holger Ellgaard.

SENT 1800-TAL OCH TIDIGT 1900-TAL



Kungstornen, 1924 - 1925. Var med sina 17 våningar/60 meter Sveriges högsta hus då de byggdes. Arkitekt: Sven Wallander



Gasklocka 1 (1893) och 2 (1900), Hjorthagen. Arkitekt: Ferdinand Boberg. Höjder ej kända.

Under det sena 1800-talet och det tidiga 1900-talet dominerades samhället av industrialismen. Det var den framstående ingenjörskonsten och innovationer som gav tydliga avtryck i de byggnader som uppfördes.



Stadshuset, 95 meter, 1923. Arkitekt: Ragnar Östberg

EFTERKRIGSTIDEN

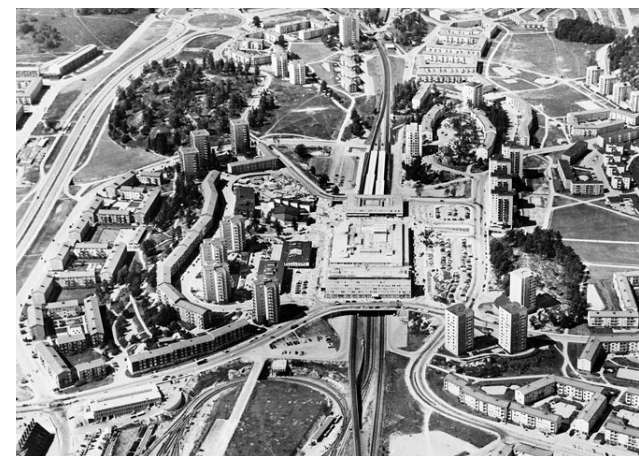
Under efterkrigstiden dominerades samhället av modernismens tankegångar. Höghusbebyggelse utifrån modernistiska ideal tillkom i innerstan samt utmed tunnelbanans och pendeltågens sträckningar. Bebyggelsen var markörer för den rationella och sociala planeringen, från folkhemmet till miljonprogrammet.



Höghuset i Björkhagen, 16 våningar. Huset var Nordens högsta bostadshus när det uppfördes 1956. Arkitekt: Georg Varhelyi.



Hötorgsskraporna, 19 våningar. Uppfördes mellan 1955 och 1966. Arkitekter: David Helldén, Paul Hedqvist, Tage William-Olsson med flera. Foto: Jan Johansson.



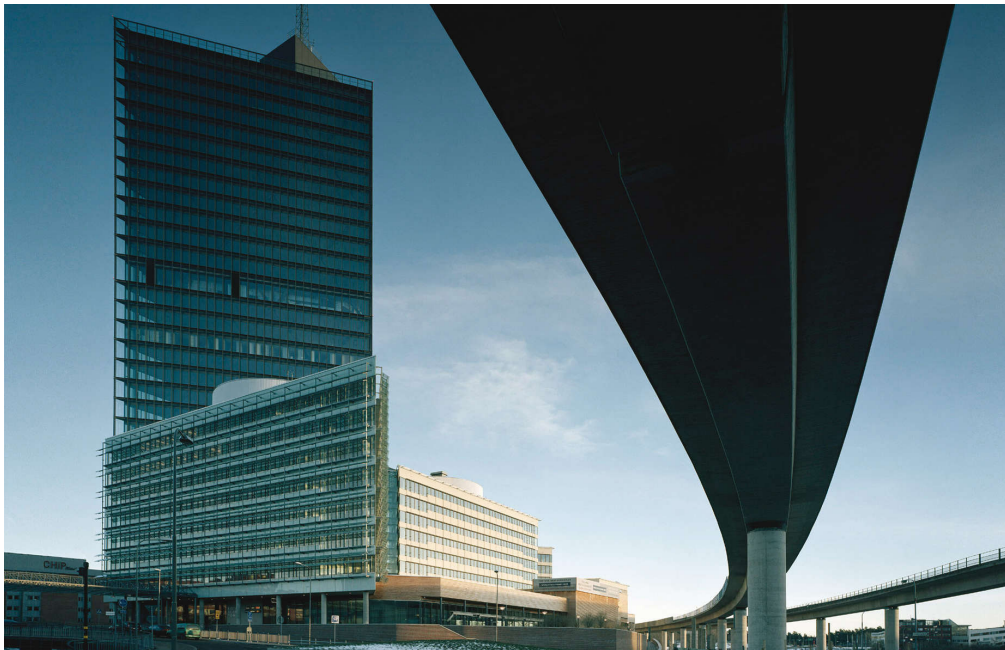
ABC-staden, Vällingby Centrum, 12 våningar. Arkitekt: Backström & Reinius. Foto: Stadsmuseet/Stockholmskällan.



Västra Flemingsberg (Grantorp), 8-14 våningar. Området byggdes som en del av miljonprogrammet. De arton skivhusen är utförda i klara fasadfärger och de första husen blev färdiga 1973. Arkitekt: Ej känt. Foto: Okänt.

ÅR 2000 - IDAG

Höghustypologin har återigen fått fäste men nu i en krans i en krans runt och strax utanför innerstaden och i Kista.



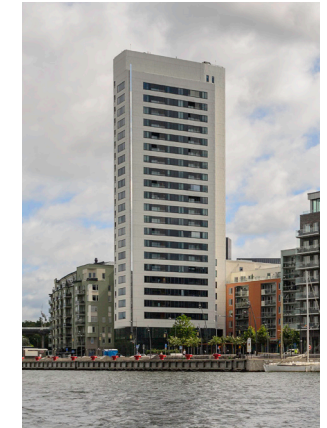
Kista Science Tower, 32 vån , 117 meter. Arkitekt: White.



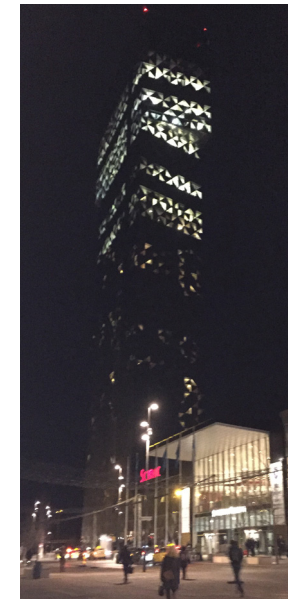
Hotell i Arenastaden, 25 våningar, 94 meter. Arkitekt: Wingårdhs.



Årstadal, 22 våningar, 75 meter. Arkitekt: Wingårdhs.



Hornsberg, 24 våningar, 76 meter. Arkitekt: Rosenberg Arkitekter.



Victoria Tower, 34 våningar, 120 meter. Arkitekt: Wingårdhs. Foto: Henrik Svensson

HÖGA HUS PÅ GÅNG

Det finns även flera höghusprojekt på planeringsstadiet.



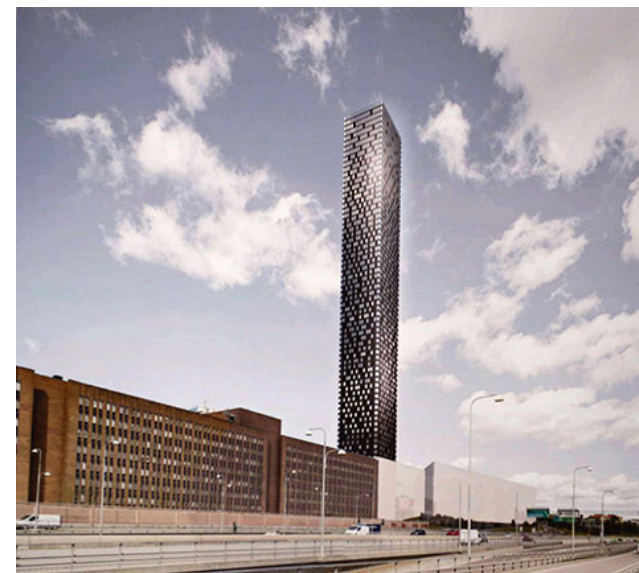
Norra tornen, Torsplan, 99 respektive 117 meter höga. Högsta huset är 37 våningar. Arkitekt och bild: OMA.



Stockholm New, Hammarby Sjöstad, cirka 90 meter högt/29 våningar. Arkitekt och bild: Sauerbruch Hutton.



Hjorthagen, 140 meter/45 våningar. Arkitekt och bild: Herzog & de Meuron.



Tellus Tower, Telefonplan, 237 meter/75 våningar Arkitekt och bild: Wingårdhs.

I DEBATTEN

Debatten om de höga husen brukar ofta vara polariserad med starka förespråkare och avståndstagare. De som är emot höga hus tycker ofta att den historiska stadsbilden ska dominera och att nya byggnader ska underordna sig denna. De som är för höga hus å andra sidan framför ofta argument om det myllrande stadslivet och ger ofta exempel från New York och Hong Kong. Nedan listas några vanligt förekommande argument från de som förespråkar höga hus respektive de som är emot höga hus:

FÖR

- + Riktmärke som stärker noder, stråk och orienterbarheten
- + Täthetens fördelar - många bostäder, hållbart markutnyttjande, underlag för stadsliv och kollektivtrafik
- + Höga hus frigör mark för grönytor med mera
- + Symbol för staden – platsidentitet och marknadsföring
- + En tillgång för alla - om helt eller delvis publika delar såsom takterrass
- + Ekonomiskt fördelaktigt att maximera byggrätter
- + Variation gör stadsbilden intressant och levande
- + Varje epok måste få göra avtryck i stadsbilden

EMOT

- Försämrar mikroklimatet med skuggor och vindar
- Stora biytor - täthet skapas bättre med kvarterstad
- Svårhanterliga proportioner och dålig koppling till gatan, bidrar inte till trygghet och grannskapets sociala kvaliteter
- Identitetslös trend utan lokal förankring – höghus sätter ingen plats på kartan, endast marknadsföring av enskilda intressen
- Högt på bekostnad av andra kvaliteter
- Tar stort visuellt och fysiskt utrymme utan att skapa värden för allmänheten
- Drastiskt förändrad skala/karaktär kan skada kulturhistoriska värden

STADS- OCH LANDSKAPSBILD

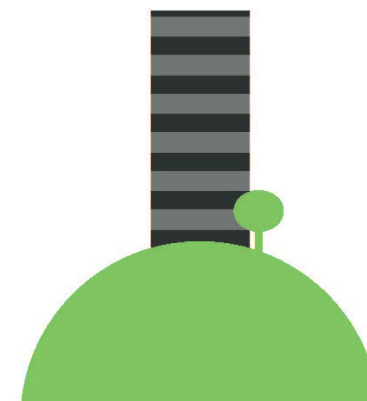
Mer än husets egentliga höjd påverkar hur det uppfattas och bör därför vägas in: Topografin och den relativa höjden. Står huset på plan mark, i slänt eller på en höjd? Följer eller döljs huset av terrängen? Förstärks huset eller blir det en distinkt kontrast till terrängen och omgivande bebyggelse?



På plan mark kan även ett medelhögt hus uppfattas som högt.



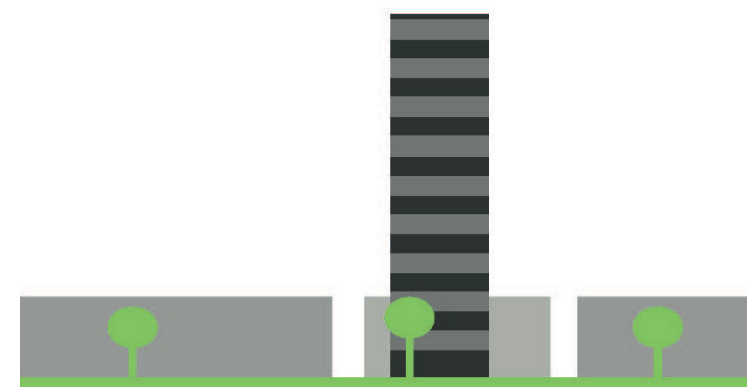
I en slänt uppfattas i regel huset inte som så högt, då fler våningar kan utgöras av souterrängplan.



På en höjd eller ett berg förstärker topografin uppfattningen om husets höjd.



En grupp med högre hus läses ihop, varje hus blir därför mindre "viktigt".

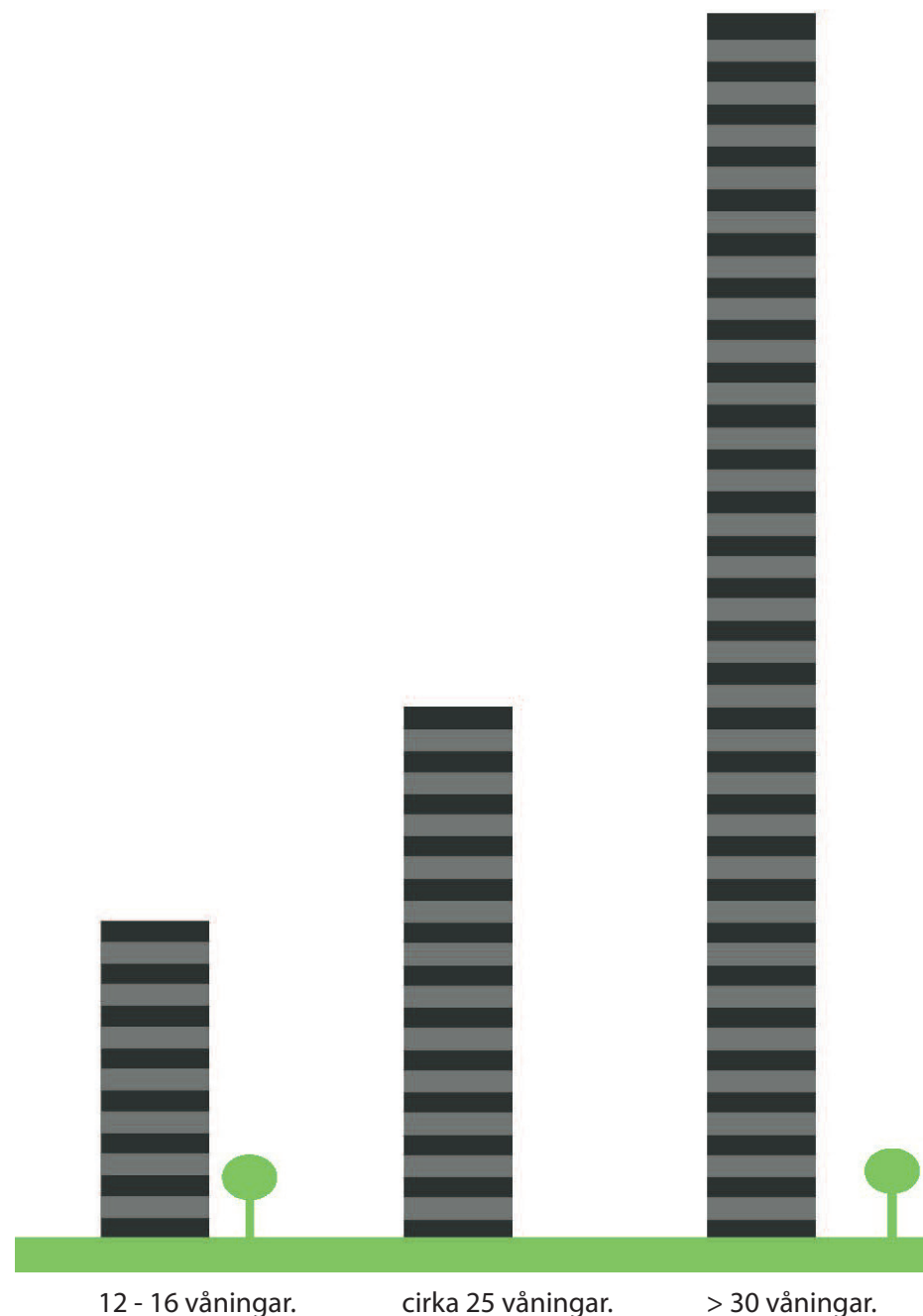


Ett solitärt högt hus syns mer än höga hus i grupp och måste därför ha en "bättre" arkitektur och formspråk.

HÖGT ELLER HÖGT?

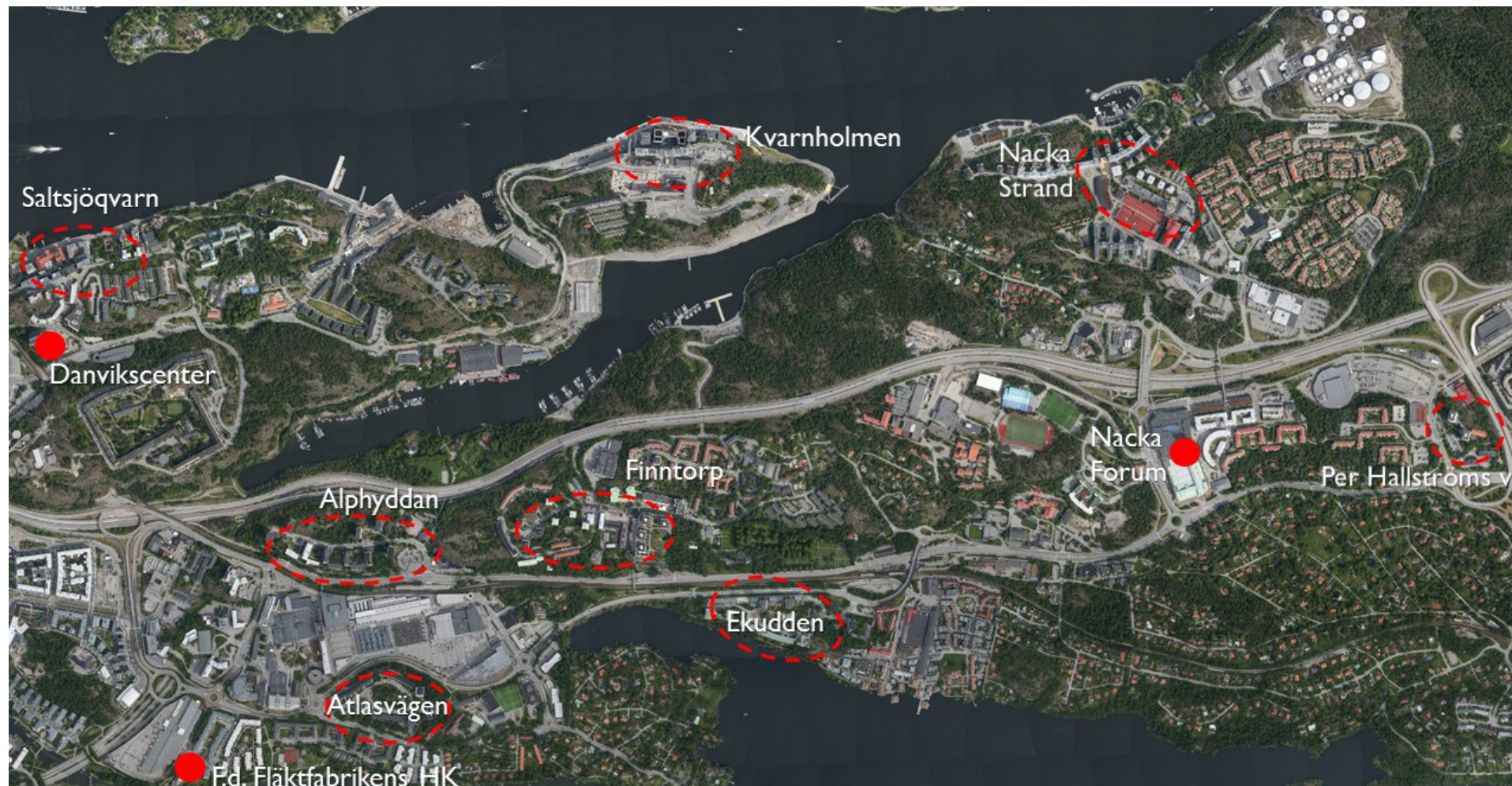
På grund av tekniska begränsningar, säkerhetskrav och ekonomi kan höghusen delas in i olika höjdkategorier, vilket gör att många högre hus därför är exakt 16 våningar.

- Hus på 12-16 våningar är ganska vanliga, i detta spann skiljer sig krav och kostnader inte nämnvärt åt.
- Mellan 17-28 våningar ökar kostnad och svårighet måttligt. Ganska många nya höghus i Stockholm är cirka 22-25 våningar höga.
- Runt 30 våningar: Här har både krav och kostnader ökat avsevärt vilket kräver stora satsningar. Målet blir därför att bygga märkesbyggnader.



HÖGA HUS PÅ VÄSTRA SICKLAÖN

I Nacka finns några solitära höga hus, men de flesta är placerade gruppvis i slänter eller på höjdparter.



Ortofoto: Nacka kommun.

● Solitärt högre hus

○ Höga hus i grupp

Grupper utmed Saltsjön på höjd och/eller med stöd av förkastningsbranten



Kvarnholmen (bildmontage): Qvarnaktiebolaget Tre Kronor grundades 1898. Till en början drevs kvarnen, precis som Saltsjökvärn, med ånga. 1922 köpte Kooperativa Förbundet hela området. Området utvecklas med framförallt bostäder men även skola och kommersiell service. Bebyggelse i upp till 16 våningar. Fotomontagé: Sweco Architects.

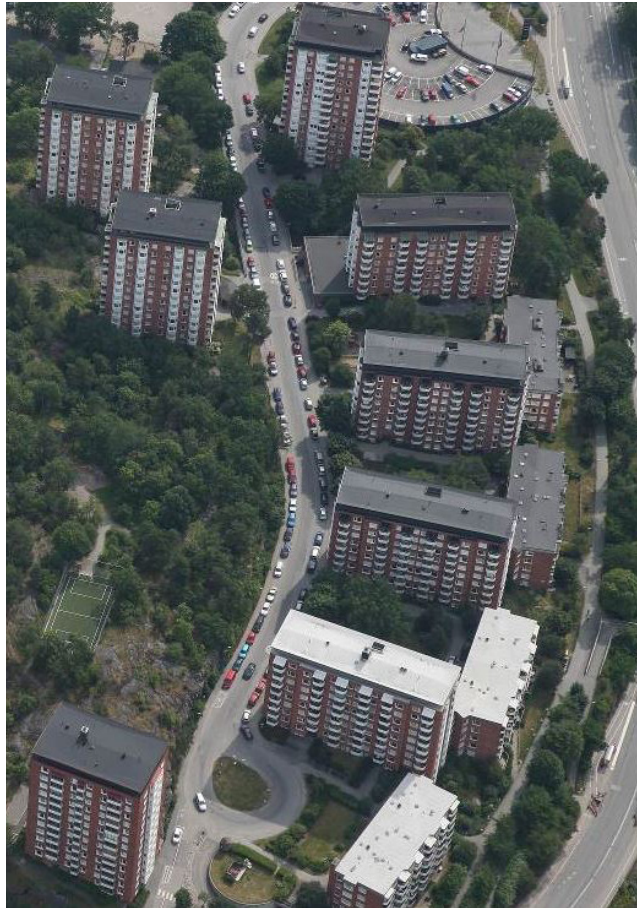


Nacka Strand: 1899 uppfördes det en motorfabrik där det tillverkades en tvåtaktsmotor med tändkula. Området utvecklas idag från ett utpräglat företagsområde, framförallt kontor, till ett område med större inslag av bostäder. Bebyggelse i upp till 16 våningar. Foto: Jan Johansson



Saltsjökvärn: Kulturmiljö med kvarnar och silos från 1890-1930-talet, som har kompletterats med bebyggelse på 2000-talet. Cirka 10 våningar med högre våningshöjder. Foto: David Thyberg.

Grupper av punkthus på höjd



Alphyddan: 1959 togs en stadsplan fram för området som byggdes ut mellan 1960 och 1965 och ritades av arkitekterna Sven Backström och Leif Reinius. Totalt byggdes 700 lägenheter fördelade på fem höga punkthus med 13-15 våningar och åtta något lägre lamellhus. Foto: BlomWebViewer.



Ekudden: Bostadsområdet bebyggdes med höghus under perioden 1958–1965 och då fanns bland annat ett postkontor och en livsmedelsaffär i området. Flera av höghusen är ritade av arkitekten Sture Frölén. 2012 uppfördes ytterligare två höghus med 14 våningar + underliggande garageplan. Foto: Henrik Svensson.



Tallbacken/Atlasvägen: Nuvarande bebyggelse uppfördes 1962 och ritades av Sture Frölén. Området består av fyra punkthus á 12 våningar och tre bostadslängor med fyra våningshus som grupperar sig kring Atlasvägen. Foto: BlomWebViewer.



Finntorp: Efter 1949 års stadsplan växte bostadsområdet fram med en mindre centrumbildning. De högsta husen är 11 våningar belägna i hög terräng. Foto: Johan Aspfors.

Solitärer



Fläktfabrikens före detta huvudkontor: Den 12 våningar höga tegelbyggnaden färdigställdes 1959 som huvudkontor för Svenska Fläktfabriken. Arkitekt: Ture Wennerholm. Huset byggdes om till flerbostadshus 2004. Foto: Johan Aspfors.



DanvikCenter: Komplexet byggdes 1986 för Viking Lines behov. Idag huserar ett 40-tal företag här. Arkitekt: CAN Arkitektkontor. Den högsta delen är 14 våningar. Foto: Henrik Svensson



Nacka Forum: I dagsläget är det Nackas högsta byggnad med sina 16 våningar. Höghusdelen innehåller kontor och var klar 1989 då hela centrumanläggningen invigdes. Redan 1968 togs en första översiktsplan av området och planerna på ett stort, modernt köpcentrum i Nacka. Arkitekt: Gillberg Arkitekter. Foto: Christian Rydberg Dahlin.

KOMMUNALA BESLUT OCH RIKSINTRESSE

Nedanstående kommunala beslut och strategier hanterar höga hus idag.

Översiktsplanen - Hållbar framtid i Nacka (2012): 4-6 våningar. Högre hus kan vara lämpliga i vissa områden

Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön. Det är viktigt att gestaltungsfrågorna har en central roll i alla planeringskedan och att utformningen av allmänna platser studeras ur en estetisk synvinkel, och att en analys görs av om ny bebyggelse ska vara tät, gles, hög eller låg.

Vision för Nacka stad (2014) - Nära och nyskapande

Kommunstyrelsen har antagit visionen som ska vara vägledande när Nacka bygger stad på västra Sicklaön. 5 000 Nackabor har bidragit till visionen om framtidens Nacka stad. Resultatet av dialogen sammanfattas i visionen nära och nyskapande:

- Här är det nära till allt – mötesplatser, natur och kultur – stadens puls, lugna platser och varandra
- Här är det enkelt att leva och arbeta – att gå, cykla och åka kollektivt
- Här får du möta det oväntade – en mångfald av arkitektur, uttryck och människor – med ett aktivt liv mellan husen

- Här skapar vi en levande och hållbar stad för alla – där det kuperade landskapet, vattnet och platsens historia ger staden karaktär

- Här utvecklar vi staden i samspel med andra – tänker nytt, långsiktigt och innovativt. Historia ger staden dess karaktär.

Utvecklad Strukturplan för Nacka stad (2015): Bostadsbebyggelse ska huvudsakligen vara 5-6 våningar. Men det ska finnas inslag av bebyggelse där hushöjderna varierar betydligt mer.

Den utvecklade strukturplanen föreslår i huvudsakligen ny bebyggelse i 5-6 våningar. Men det ska finnas inslag av bebyggelse där hushöjderna varierar betydligt mer, till exempel vid Värmdöleden. Byggnader och gator ska placeras med utgångspunkt i områdets terräng. Där det krävs ska markens höjder tas upp av suterrängvåningar. Binda samman flöden och stråk vid överblickbara och tydliga knutpunkter, sammanhängande stadsstruktur, tydlig rumslig struktur. Fasadlängderna och kvarteren bör brytas upp och hålla en varierad och måttlig skala. Gestaltningen av byggnader ska vara varierad i arkitektur, färgsättning och form.

Fundamenta - grunden för stadsbyggnade i Nacka stad (2015): Höga hus på särskilt lämpade platser

Utdrag ur Fundamenta: Stadsrummen ska tillåtas att förändras över tid. Variation ska åstadkommas genom mindre enheter och olika hushöjder. Storheten ligger i detaljerna. Höga hus på särskilt lämpade platser. Det befintliga, det nya och tiden ger tillsammans staden karaktär. Varje stadsdel ska ha en karaktärgivande del, ny eller befintlig.

Kulturmiljöprogram (2011): Höga hus studeras för varje enskild plats

Flera av bebyggelsemiljöerna som idag har höga hus är också en del av en kulturmiljö i Nacka stad. För dessa platser finns noggranna beskrivningar och förhållningssätt i Nackas kulturmiljöprogram från 2011. Ny bebyggelse som planeras tillkomma utmed Nackas norra kustlinje tillika farledsmiljön, omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, se sidan 19 till höger.

Farledsmiljön längs med hela norra kuststräckan utgör riksintresse för kulturmiljövården.

Länsstyrelsens motivering till riksintresset

Farledsmiljö utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm, som speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativt liv, som speglar levnadsbetingelserna för innerskärgårdens befolkning alltsedan medeltiden

och som speglar Stockholms utbyggnad mot öster. Här kan levnadsförhållanden för olika sociala skikt utläsas, liksom utvecklingen inom transportteknik och arkitektur.



Nacka sett från Skeppsbron norr om Slussen. Foto: Christian Rydberg Dahlin

Förhållningssätt enligt Nackas kulturmiljöprogram (2011)

Möjligheten att avläsa områdets historiska utveckling bevaras.

Farledens sammansatta karaktär – äldre brygg- och hamnmiljöer, agrara miljöer med gårdar och jordbruksmark, institutions-, industri- och rekreativmiljöer – respekteras. Ett urval av bebyggelse som speglar denna sammansatta karaktär ingår som lokala kulturmiljöer i detta program med särskilda förhållningssätt som styr kulturmiljöhänsyn vid framtida plan- och bygglovshantering. Delar av det orörda skärgårdslandskapet utgör naturreservat och skyddas genom särskilda föreskrifter.

Östra respektive västra kuststräckans karaktär och bebyggelsestruktur respekteras. Farledens övergripande karaktär, med ett glesbebyggt skärgårdslandskap i områdets östra del och ett mer tätbebyggt landskapsparti i områdets västra del, respekteras. Nya byggnader inordnas i respektive delområdes övergripande karaktär. Karaktärsskapande ny bebyggelse utformas och placeras så att den bildar en ny tydlig årsring i farledsmiljön.

NACKAS FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL HÖGA HUS

- Klargör alltid syftet: Varför bygger vi högt just här?
- Topografin ger Nacka dess prägel, höga hus ska ta stöd av och förhålla sig till den
- Riksintresset för kulturmiljön sätter en övre gräns längs den norra kusten
- Med högt avses generellt 12-16 våningar. Högre hus upp till 30 våningar föranleder arkitekttävling/parallella uppdrag och föreslås prövas vid entréerna till Nacka stad: Klinten, Skvaltån och i Nacka C
- Placeras nära tunnelbanestation/kollektivtrafiknod
- Hänsyn ska tas till befintliga höga hus, uttryck och siktlinjer -
Använd 3D-modell
- Bör som utgångspunkt byggas i grupp eller i tydlig sekvens med topografin/befintliga högre byggnader. Solitära höga hus kräver ännu större omsorg om gestaltning och uttryck




- Undvik långa skuggande skivor eller svårplacerade tjocka klossar
- Störst omsorg ska läggas på hur byggnaden upplevs från gatan i bottenvåningar, entréer och lokaler
- Noggrann analys av byggnadens effekt på skuggverkan och vindförhållanden ska göras
- Främja allmän tillgänglighet på exempelvis takterrasser

Vid byggnader högre än 20 meter kräver ofta närliggande flygplatser att en flyghinderanalys utförs. I Nackas fall är det Bromma flygplats som är remissinstans och kan tillstyrka etablering av hinder högre än 20 meter.

Kartan visar exempel på lämpliga platser efter att förhållningssättet har tillämpats och där höga hus kan prövas i en plan- och bygglovprocess.



Ortofoto: Nacka kommun.

-  Inom markerat område kan höga hus prövas i en plan- och bygglovsprocess
-  Befintligt solitärt högre hus
-  Befintliga höga hus i grupp

Kommunen kan i en plan- och bygglovprocess pröva höga hus utifrån förhållningssättet på exemplifierade platser i kartan.

1. Henriksdalsberget

En betydelsefull trafikplats och storskaligt landskapsrum med varierande topografi. Västra Kvarnholmsvägen kan fånga upp den stora skalan med hjälp av högre bebyggelse med stöd av slänterna. Högre hus kan markera gaturum och riktning mot Kvarnholmen. Enstaka högre byggnader kan prövas i sammanhanget med Henriksdalsringen som entré- eller signaturbyggnad. Hänsyn ska tas till riksintresset för kulturmiljö utmed norra kusten.

2. Kvarnholmen

Ett storskaligt landskapsrum med varierande topografi. Höga höjder och slänter gör att högre hus inte upplevs som så höga. Södra sidan har goda förutsättningar att inrymma högre hus med stöd av terrängen. Längs den norra kajen kan enstaka högre hus tillkomma med stöd av förkastningsbranten. Hänsyn ska tas till riksintresset för kulturmiljö utmed norra kusten. Behåll siluetten inom gällande detaljplaner. Inga ytterligare höga hus ska tillkomma på platån. Bageritornet är den högsta punkten.

3. Klinten

Ett mycket storskaligt landskapsrum i ett utsatt hörn med en stor trafikplats och vidsträckt trafik-

leder. Klinten upplevs som en hård miljö som skulle må bra av ett ordentligt objekt, ett riktmärke och markör, västlig entré till Nacka Stad. Platsen lämpar sig väl att pröva ett högre hus i upp till 30 våningar vilket kan ta stöd av Henriksdalsberget och dess 8-våningsbyggnader och andra högre byggnader i omgivningen. Viktigt att stor omsorg läggs på gestaltning då byggnaden kommer att synas på långt håll. Beroende på hushöjd kan riksintresset för kulturmiljö utmed norra kusten komma att påverkas.

4. Sickla

Alphyddans punkthus i 13-15 våningar på en höjdygg och påbyggda kontorshus är en kulturmiljömässig brokighet att ta hänsyn och knyta an till. Högre hus kan prövas främst utmed Värmdövägen. Det kan förstärka stråket och markera noderna vid tunnelbanans framtida uppgångar. Hänsyn ska tas till Sicklas industriella kulturmiljö och Alphyddan.

5. Järsla

Platsen utgör en framtida nod med uppgångar till tunnelbanan. Topografin varierar och det finns olika typer av bebyggelse, från Ekuddens punkthus och Järsla Sjös 4-5-våningsbebyggelse till Birkaområdet stadsvillor. Själva Järslakryssat är en brytpunkt där Värmdövägen ändrar riktning och som kan förstärkas av högre hus som både riktmärke och markör för den framtida tunnelbanestationen. Platsen är en portal till den tätare bebyggelsen i centrala Nacka öster om kyrkogården. Hänsyn ska tas till kyrkogården samt den lägre bebyggelseskalan och kulturmiljön i Birkaområdet.

6. Nacka C

Ett storskaligt landskapsrum och en trafikplats vid

Värmdöleden. Nacka stads tyngdpunkt som kommer att bli en regional nod och bytespunkt för kollektivtrafik i och med planerad tunnelbanestation och bussterminal. Platsen kring Nacka Forum bör kompletteras med nya högre hus i första hand i upp till 16 våningar. Något enstaka hus i form av ett landmärke, i upp till 30 våningar, kan prövas om projektet bidrar till att stärka stadskvaliteter. Hänsyn ska tas till vistelsekvaliteter i gatunivån.

7. Skvaltån

Ett mycket storskaligt landskapsrum utsatt av Värmdöleden och en storskalig trafikplats. En hård miljö som skulle må bra av ett ordentligt objekt, ett riktmärke och markör, östlig entré till Nacka Stad. Platsen lämpar sig väl att pröva ett högre hus i upp till 30 våningar. Hänsyn ska tas till riksintresset för kulturmiljö utmed norra kusten och vistelsekvaliteter i gatunivån.

8. Nacka Strand

Området sluttar ner mot stranden och bebyggelsen "klättrar" i terrängen. Nya högre hus bör utnyttja terrängen och ta hänsyn till de befintliga riktmärkena i form av ett runt hus och vattentornet. Hänsyn ska tas till riksintresset för kulturmiljö utmed norra kusten och vistelsekvaliteter i gatunivån.

9. Bergs Gård/oljehamnen

Från en plåtå sluttar området brant ner mot stranden. Nacka planerar ny stadsbebyggelse i området och nya högre hus bör utnyttja terrängen och ta hänsyn till riksintresset för kulturmiljö utmed norra kusten. Högre hus kan prövas utmed Skönviksvägen.

FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL HÖGA HUS I NACKA STAD
NACKA KOMMUN
Enheten för strategisk stadsutveckling
och Planenheten
KFKS 2012/696-214
Projekt 9230



Sopranen, Malmö. Arkitekt: Tegnestuen Vandkunsten. Foto: Henrik Svensson.

