

Planbeskrivning
GRANSKNINGSHANDLING
Upprättad maj 2026
Standardförfarande
Vertikalt avgränsad detaljplan
Dnr: MSN 2025–00082

Finnbergets bergrum

Detaljplan för del av Finnbergets bergrum,
del av fastigheten Sicklaön 37:60 m.fl. på Västra Sicklaön, Nacka kommun



Kartan visar områdets avgränsning samt var i Nacka kommun som området är beläget. Detaljplanen är vertikalt avgränsad i höjdd. (Nacka kommun, 2025)

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning.....	2
Sammanfattning.....	4
Detaljplanens syfte.....	5
Planhandlingar.....	5
Underlag.....	5
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	5
Plandata och tidigare ställningstaganden.....	7
Läge, areal & markägoförhållande.....	7
Statliga och regionala intressen.....	8
Kommunala intressen.....	9
Förutsättningar.....	12
Bakgrund.....	12
Befintlig anläggning.....	13
Vertikalt avgränsad detaljplan.....	13
Teknisk infrastruktur.....	14
Störningar och risker.....	15
Markens beskaffenhet.....	16
Dagvatten, grundvatten och skyfall.....	16
Detaljplanens innehåll.....	17
Vertikalt avgränsad detaljplan.....	17
Bergrumsanläggning.....	20
Teknisk infrastruktur.....	21
Störningar och risker.....	21

Markens beskaffenhet.....	24
Dagvatten, grundvatten och skyfall	24
Motiv till detaljplanens regleringar	25
Så genomförs planen	26
Organisatoriska frågor	26
Ansvarsfördelning.....	26
Avtal och överenskommelser.....	27
Fastighetsrättsliga frågor	28
Ekonomiska frågor	32
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	34
Miljökonsekvenser	34
Sociala konsekvenser	34
Ekonomiska konsekvenser	35
Konsekvenser för närområdet och boende.....	35
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	35

Sammanfattning

Planområdet är beläget på Finnberget mellan Henriksdal och Kvarnholmen inom Västra Sicklaön. I Finnberget finns en omfattande bergrumsanläggning som anlades i etapper från 1950-talet fram till 1970-talet. Detaljplanens syfte är att bekräfta befintlig bergrumsanläggning som teknisk anläggning samt att möjliggöra för utbyggnad av geovärme under befintlig bergrumsanläggning.

En ansökan om lantmäteriförrättning för fastighetsbildning av bergrumsanläggningen har skickats in år 2013 och vilandeförklarats i väntan på ny detaljplan.

De delar av bergrumsanläggningen som ingår inom planområdet ligger långt under markytan och gällande detaljplaner bedöms därmed inte behöva ändras vid markytan eller ner till ovankant på bergrumsanläggningens skyddszon. Därmed bedöms det lämpligt att avgränsa detaljplanen med en vertikal avgränsning och ersätta delar av gällande detaljplaner inom det aktuella tredimensionella utrymmet. Detaljplanerna B 41, DP 286 och DP 330 kommer fortsatt att gälla nedan- och ovanför detaljplanen. Inga gemensamhetsanläggningar bedöms påverkas av detaljplanen.

Detaljplaneförslaget omfattar inte någon allmän plats och bedöms heller inte att påverka angränsande allmän plats. Detaljplaneförslaget bedöms inte heller påverka befintliga allmänna anläggningar utanför planområdet.

Bergrummen har fram tills 2001 varit fyllda med olika oljeprodukter och har sanerats. Detaljplanen förväntas inte påverka något riksintresse eller överskrida några miljökvalitetsnormer. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Framtagande av detaljplanen samt dess genomförande bekostas av exploatör och bedöms inte innebära några ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att bekräfta befintlig bergrumsanläggning som teknisk anläggning samt att möjliggöra för utbyggnad av geovärme under befintlig bergrumsanläggning.

Planhandlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 9 april 2025. Detaljplanen är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Planarbetet har bedrivits av planarkitekt, miljöplanerare, lantmätare, bygglovshandläggare, kartingenjör och projektkoordinator.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Underlag

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan (*Nacka kommun, 2025-12-17*)
- Miljöbedömning Finnbergrummen, PM-Påverkan från bergrumanläggning, Detaljplan för Finnbergets bergrum (*Wescon, 2025-12-19*)
- Samrådsredogörelse (*Nacka kommun, 2026-05-22*)

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken. Undersökningen och den kompletta bedömningen utifrån miljöbedömningsförordningens kriterier finns med som ett underlag till detaljplanen (*Nacka kommun, 2025-12-17*). Nedan följer kommunens sammanfattande bedömning.

Planområdet är uteslutande under mark och består av en befintlig bergrumsanläggning. Planområdet är därför mycket tåligt med anledning av att det är under mark och inte känsligt utifrån naturresurser, natur- eller kulturmiljö. Planområdet är under bostadsområdet Finnberget och berör därför ett tätbefolkat område. Med anledningen av att bergrummet är befintligt och redan utbyggd bedöms detaljplanen däremot inte påverka befolkningen.

Detaljplanen innebär att nuvarande bergrumsanläggning bekräftas genom användningen teknisk anläggning (E-område). Planläggningen medför i sig inga fysiska förändringar. Detaljplanens syfte

är att bekräfta befintlig bergrumsanläggning som teknisk anläggning och ersätta planstridigheter i delar av gällande detaljplaner med en ny planenlig och vertikalt avgränsad detaljplan. Därutöver är syftet att utöver befintlig bergrumsanläggning även möjliggöra för geovärme under bergrumsanläggningen.

Bedömningen visar att detaljplanen i sig inte ger upphov till någon betydande miljöpåverkan. Detaljplanen möjliggör framtida verksamhet i bergrummen. Beroende på verksamhet kommer olika miljöaspekter behövas prövas vid en framtida tillståndsprövning eller anmälan enligt miljöbalken, och prövas därför inte i detaljplanen. Bergrumsanläggningen är inte lämplig att använda som en plats för allmänheten att vistas stadigvarande och är inte heller lämplig för publik verksamhet. Det kommer vara en förutsättning även i framtiden och en begränsning av vilken typ av verksamhet som kan bedrivas på platsen.

Inom detaljplaneområdet finns varken tunnelmynningar, schakt eller liknande som ger direktkontakt till markytan. Risk för påverkan på omkringliggande naturmiljö och befintliga bostäder blir begränsad då det är en betydande bergtäckning mellan bergrummens skyddszon och markytan. Bergtäckningen mellan bergrumsanläggningen och bostäderna innebär också att det finns goda förutsättningar att bedriva verksamhet i anläggningen, utan betydande påverkan för omgivningen.

Länshållning pågår kontinuerligt i Finnbergets bergrumsanläggning för att hålla en stabil vattennivå i bergrummen. Detta har pågått sedan 1960-talet och vattennivån hålls idag till en för varje bergrum lämplig nivå genom pumpning via oljeavskiljare till Svindersviken. Planläggningen i sig innebär ingen förändring av befintlig länshållning. Vid en ökad grundvattenbortledning i samband med framtida nyetablering av verksamhet i bergrumsanläggningen krävs ett tillstånd för vattenverksamhet. Detta kommer att hanteras inom ramen för en tillståndsprövning enligt miljöbalken. Sådan prövning ska säkerställa att påverkan på omgivande miljö beaktas och att skyddsåtgärder vidtas vid behov. Detaljplanen bedöms därför inte försvåra möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormer.

Ytor för tekniska anläggningar i centralt läge är svåra att hitta. Användning av befintliga resurser, såsom bergrumsanläggningen, kan därför vara klimateffektivt såväl som en möjlighet att bidra till hållbara städer och produktionsmönster. Anläggningen kan få positiv påverkan avseende nationella miljömålen ”begränsad klimatpåverkan” och ”god bebyggd miljö” eftersom en befintlig nedlagd anläggning återanvänds till nödvändig infrastruktur. Det bidrar till en hållbar utveckling och innebär en effektiv användning av naturresurser. Lokaliseringen av en teknisk anläggning i bergrum kan av flera anledningar vara att föredra framför en lokalisering på markytan. Detaljplanen kan innebära att följande globala mål gynnas - Hållbar energi för alla, Hållbar industri, innovationer och infrastruktur, Hållbara städer och samhällen. Hållbar konsumtion och produktion samt Bekämpa klimatförändringarna.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Detaljplanen bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Detaljplanen berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, naturvärden, 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. Samråd har skett med Länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Plandata och tidigare ställningstaganden

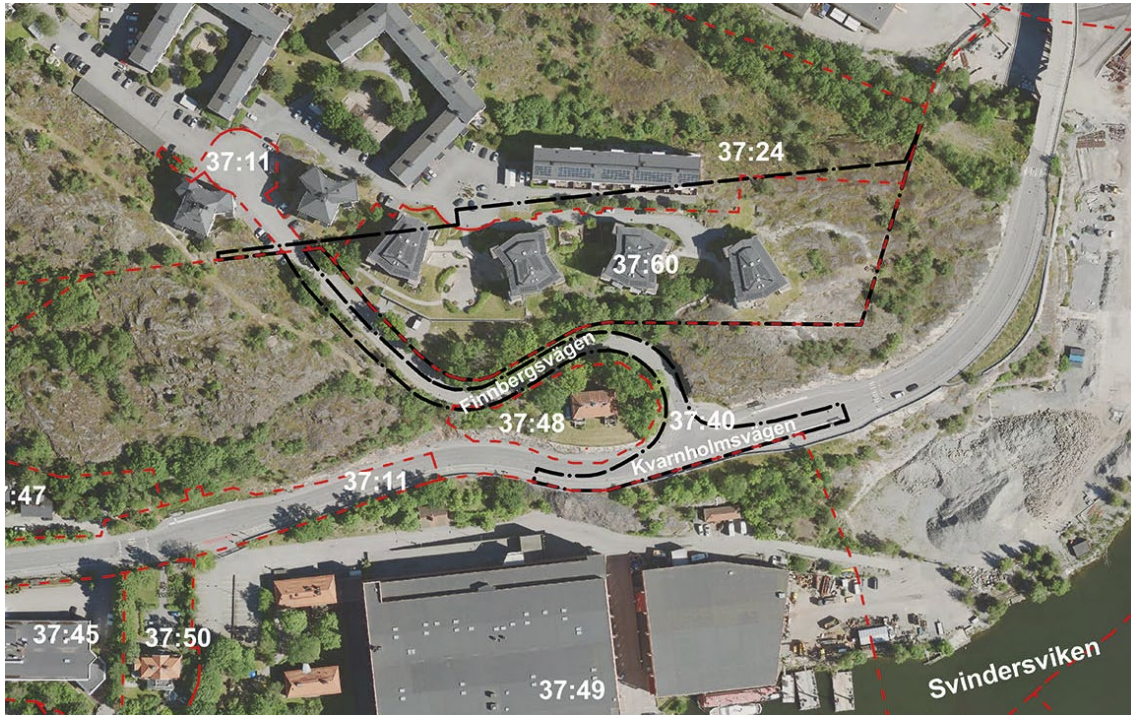
I detta avsnitt beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet är beläget på Finnberget mellan Henriksdal och Kvarnholmen, norr om Svindersviken, inom Västra Sicklaön. Planområdet omfattar del av en bergrumsanläggning och är cirka 1,6 hektar stort. Hela planområdet är beläget under marknivån. På markytan ovanpå bergrumsanläggningen finns naturmark och bostadsbebyggelse samt gatorna Kvarnholmsvägen och Finnbergsvägen. Söder om planområdet och Kvarnholmsvägen finns industri- och kontorsbebyggelse.

Planområdet omfattas till största del av fastigheten Sicklaön 37:60 som ägs av Bostadsrättsföreningen Saltsjöhöjden 1 samt del av fastigheterna Sicklaön 37:40 och 37:48 som ägs av Holmenkvarnen 1 AB. Planområdet omfattar även en mindre del av fastigheten Sicklaön 37:24 som ägs av Bostadsrättsföreningen Finnberget och en mindre del av fastigheten Sicklaön 37:11 som är en kommunalägd fastighet.

Holmenkvarnen 1 AB är ett helägt dotterbolag till Kvarnholmen Utveckling AB (KUAB). Bergrumsanläggningen med tillhörande tunnlar förvaltas idag av KUAB, med stöd av befintliga servitut för bergrumsanläggningen under mark, inom fastigheterna Sicklaön 37:11, Sicklaön 37:24, Sicklaön 37:48 och Sicklaön 37:60. Det befintliga servitut som finns och som belastar Sicklaön 37:48, som KUAB äger, är bildat före KUAB blev lagfaren ägare till fastigheten.



Figur 1: Kartan visar ett flygfoto över planområdets horisontella avgränsning. Svart linje anger planområdets gräns och röda linjer anger fastighetsgränser. (Nacka kommun, 2025)

Statliga och regionala intressen

Riksintressen enligt 3 kap. miljöbalken

Planområdet omfattas av riksintresset kulturmiljövården Norra Boo – Vaxholm – Oxdjupet – Lindalssundet (AB 51 och 58).

Området omfattas även av MSA-tytor för Bromma och Arlanda flygplatser och Håtuna väderradar, båda riksintressen för totalförsvarets militära del med tillhörande påverkansområden.

Riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken

Projektet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården Norra Boo - Vaxholm - Oxdjupet - Lindalssundet (AB 51 och 58). Riksintressets motivering är följande: "Farledsmiljö utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm, som visar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativt liv, 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 samhällsbyggnader. Här kan levnadsförhållandena för olika sociala skikt utläsas, liksom utvecklingen inom industri, transportteknik, försvar och arkitektur." De av riksintressets uttryck som är relevanta för närområdet runt Svindersviken är uttrycken "Farledsmiljö, kommunikationsmiljö, kust- och skärgårdsmiljö samt 'Industrimiljöer'". Av riksintressebeskrivningen framgår vad som avses med de olika uttrycken.

Nacka kommun har tagit fram ett PM med en fördjupning av riksintressets värden och förhållningssätt till riksintresset för kulturmiljö i området kring Svindersviken. En nyckelfråga i det kommande planarbetet för hela Finnbergets planerade utveckling är att den kommande bebyggelsen ska anpassas för att inte riskera att skada riksintresset. Nya tunnelpåslag till omgivningen och ytanläggningar får inte medföra påtaglig skada på riksintresset.

Då det inte planeras några förändringar ovan mark kommer denna detaljplan inte heller påverka riksintresset.

Riksintresse för totalförsvarets militära del med tillhörande påverkansområden enligt 3 kap. 9 § miljöbalken

Hela Nacka kommun omfattas av så kallade MSA-yltor (Minimum Sector Altitude) för både Bromma och Arlanda flygplatser. Planområdet ligger även inom påverkansområde för Håtuna väderradar. Då planområdet ligger helt under mark kommer denna detaljplan inte påverka någon del i dessa riksintressen.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken

Miljökvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter för bland annat föroreningsbelastning på ytvatten i hav, sjöar och vattendrag samt på grundvattenförekomster. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids. Aktuell detaljplan bedöms inte motverka några miljökvalitetsnormer.

Områdesskydd och förordnanden

Strandskydd

En mindre del av Kvarnholmsvägen inom aktuellt planområdet ligger inom 100 meter från Svindersvikens strandlinje. Området inom 100 meter från strandlinjen omfattas av en detaljplan (en byggnadsplan, B 41) från 1947 med markanvändningen gatumark, allmän plats. Aktuell planområde är uteslutande under markytan och omfattas därför inte av strandskydd. Markytan kommer fortsatt omfattas av detaljplan B 41.

Kommunala intressen

Översiktlig planering

När detaljplanen påbörjades gällde översiktsplan från 2018. Planförslaget överensstämde även med tidigare översiktsplanens intentioner och berörd del av den översiktsplanen var aktuell vid planarbetets påbörjande.

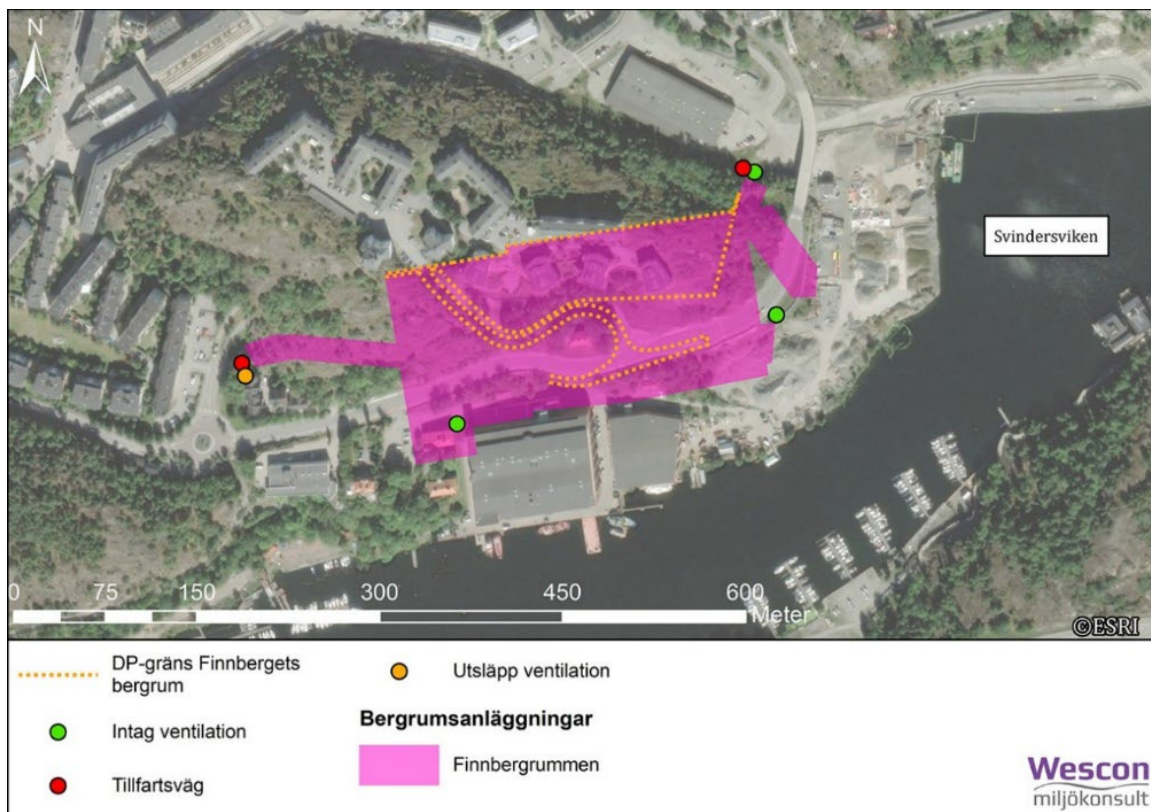
I kommunens nu gällande översiktsplan från 2026 pekas marken ovan och inom detaljplaneområdet ut som mångfunktionell bebyggelse, Mb2. Inriktningen för den fortsatta planeringen är att dessa områden utvecklas med mångfunktionell bebyggelse i form av en tät och

livfull stadsstruktur som samspelar med området karaktär. Översiktsplanen lyfter även att det ligger i den fortsatta planeringen att minska klimatpåverkan genom en mer resurseffektiv och klimatsmart utveckling. Det innebär bland annat klimatsmart markanvändning, energieffektivisering och förnybar energi. Att använda en redan bebyggd miljö, så som bergrumsanläggningen, är ett resurseffektivt sätt att nyttja markutrymmet och är positivt för klimatet jämfört mot att bygga en ny bergrumsanläggning. Inom planområdet möjliggörs också för nya bergvärmehål som har låg miljöbelastning och som bidrar till hållbar energilagring.

Detaljplaneförslaget bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan.

Andra projekt som berör planen

Planområdet angränsar till två andra pågående detaljplaneprojekt, Detaljplan Gäddviken och Detaljplan Utblicken och Förmansbostaden. Dessa detaljplaner omfattar delar av Finnberget, Gäddviken och Hästholmssundet och syftar till att möjliggöra ny bebyggelse med bostäder, förskolor, centrumverksamhet och teknisk anläggning. De delar av bergrumsanläggningen som ligger utanför denna detaljplan ligger inom dessa detaljplaneområden.



Figur 2: Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Gul streckad linje anger planområdets gräns och rosa område anger bergrumsanläggningen och dess skyddszon sett ovanifrån, planområdet är vertikalt avgränsat höjddled. (Wescon, 2025)

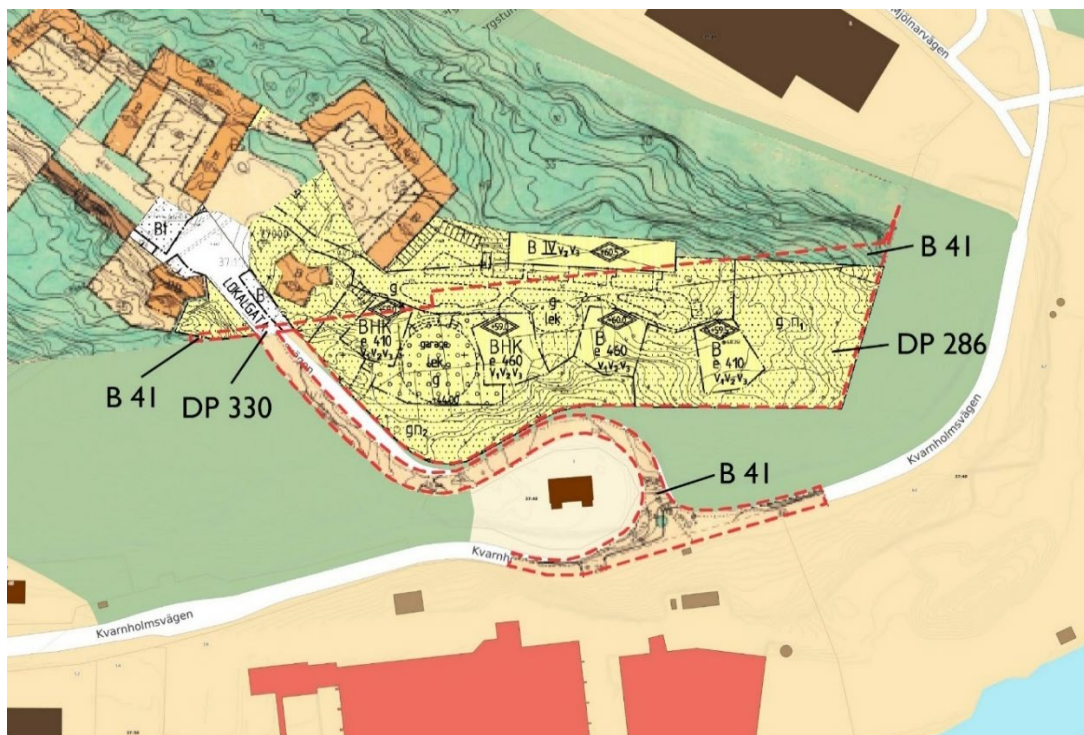
Aktuell detaljplan hanteras fristående och separat då delar av anläggningen ligger inom idag detaljplanlagda områden under befintlig bostadsbebyggelse, Finnbergsvägen och en mindre del av Kvarnholmsvägen. Denna detaljplan är samordnad med de angränsande projekten framför allt avseende avgränsning (både horisontellt och vertikalt) samt användning.

En del av aktuellt planområde, del av Finnbergsvägen och Kvarnholmsvägen som idag är planlagd i detaljplan B 41 ingår i parallell pågående planläggning, detaljplan Gäddviken (KFKS 2014–00721) samt detaljplan Utblicken och förmansbostaden (KFKS 2022–00300). I den här detaljplanen planläggs utrymmet utifrån bergrummets rådande förutsättningar, oberoende av bebyggelse som planläggs i kommande detaljplaner.

Gällande detaljplaner

I planområdet gäller följande detalj- och byggnadsplaner:

- Byggnadsplan B 41 (akt 0182K-2419), fastställd den 8 oktober 1947. Reglerar inom planområdet tillfartsvägen Finnbergsvägen samt mindre park- och bostadsytor.
- Detaljplan DP 286 (akt 0182K-2002/32) som vann laga kraft den 7 mars 2002. Reglerar bostadsbebyggelse uppe på Finnbergets plåtå samt säkerställer planenlighet för ett av de äldre bostadshusen som byggts på parkmark.
- Detaljplan DP 330 (akt 0182K-2004/89) som vann laga kraft den 17 juli 2004. Reglerar markanvändning i området kring Finnbergsvägens vändplan.



Figur 3: Bilden visar gällande detaljplaner inom planområdet, röstreckad linje anger planområdet där föreslagen detaljplan ersätter gällande planer enligt plankartans angivna vertikala avgränsningar. (Nacka kommun, 2025).

Dessa detaljplaner är planlagda främst för bostadsändamål, handel, kontor och allmän plats. Detaljplanerna reglerar dock inte bergrumsanläggningen utan endast de idag utbyggda bostäder och allmän plats som finns ovan mark. Vid tiden som detaljplanerna togs fram inte fanns lagstöd för tredimensionell planläggning och därför har den underliggande bergrumsanläggningen inte reglerats i gällande detaljplaner. Byggnadsplanen B 41 är äldre och togs fram innan bergrumsanläggningen byggdes. Ingen av de berörda detaljplanerna har pågående genomförandetid. Byggnadsplanen saknar genomförandetid.

Denna detaljplan kommer inom det vertikalt avgränsade planområdet ersätta delar av gällande detaljplaner B 41, DP 286 och DP 330. Detaljplanerna B 41, DP 286 och DP 330 kommer fortsatt att gälla ovan och under denna detaljplan.

Inom planområdet i gällande byggnadsplan B 41 finns delar som idag är planlagda som allmän plats (GATA) med enskilt huvudmannaskap. Den allmänna platsen kommer ovan planområdet fortsatt kunna nyttjas obehindrat för sitt ändamål ovan mark, då aktuellt planområde ligger betydligt lägre i höjdd än vad som krävs för användning som gatuändamål.

Förutsättningar

Bakgrund

I Finnberget finns en omfattande bergrumsanläggning som sprängdes ut under 1940-talet fram till 1970-talets början avsedd för oljelagringsverksamhet. Anläggningen består av ett system av oljebergrum och orter (tunnlar) och har varit en del av oljehantering vid Svindersviken. Inom fastigheten har också den gamla superfosfatfabriken tidigare legat vars verksamhet lades ner i slutet av 1960-talet. Oljebergrummen är av olika storlek och är oinklädda vilket innebär att lagring av oljeprodukter skett direkt mot berget. Oljelagringen har pågått i bergrummen fram till 2001 då verksamheten avvecklades.

2013 skickades en ansökan om lantmäteriförrättning för bildande av tredimensionell fastighet för bergrumsanläggningen in till lantmäterimyndigheten. Denna förrättning är vilandeförklarad. Det kan vara möjligt att genomföra fastighetsbildning för de delar av bergrumsanläggningen där detaljplan saknas, men inte för de delar av bergrumsanläggningen som omfattas av detaljplaner. Dock är det inte möjligt att säkerställa i förväg att en fastighetsbildning är genomförbar.

En ansökan om planbesked inkom till kommunen år 2020 för bergrumsanläggningen. Ansökan avsåg att möjliggöra en tredimensionell fastighetsbildning av bergrumsanläggningen. Syftet med begäran var att KUAB, förvaltaren av bergrumsanläggningen, önskade att omvandla anläggningen och möjliggöra för nya verksamheter och eventuellt publika ändamål. Bland annat fanns intresse av att förlägga parkeringsgarage, geovärmeanläggning eller serverhallar här. Kommunen beslutade om positivt planbesked den 18 november 2020, § 255.

Efter beslut om positivt planbesked har KUAB i samband med pågående detaljplaneprocesser för de angränsande detaljplanerna undersökt hur anläggningen kan få en ny användning som fungerar med både befintliga bostäder, verksamheter och även tillsammans med den planerade bostadsutvecklingen på Finnberget, Gäddviken och Kvarnholmen. Även alternativ till tredimensionell fastighetsbildning har undersökts.

Innan planuppdraget påbörjades har anläggningens förutsättningar och möjliga användningar utretts. Faktorer såsom anläggningens invändiga klimat och omgivningspåverkan har utretts vidare vilket lett till att kommunen och KUAB beslutat att det är lämpligt att pröva ändamålet teknisk anläggning för exempelvis geovärmeanläggning, energilager eller serverhall i anläggningen. Publika ändamål och industri har avgränsats bort från planförslaget.

Befintlig anläggning

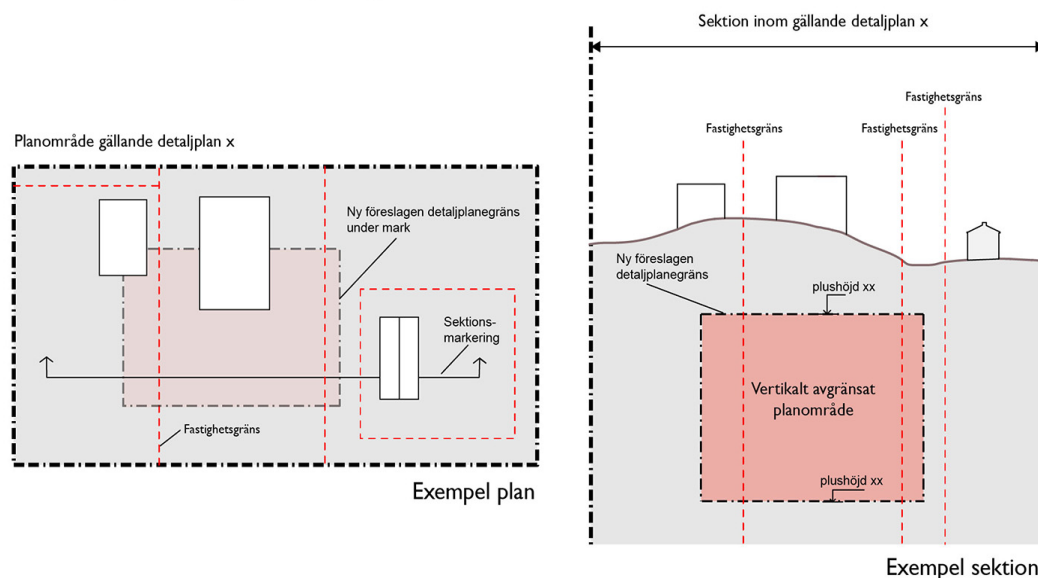
Detaljplaneområdet omfattar del av den befintliga bergrumsanläggning som finns i Finnberget. Anläggningen består av bergrum och orter (tunnlar) till och från bergrummen vilka når ytan i flera tunnelpåslag. Tunnelpåslagen ligger vid Finnbergets fot utanför planområdet.

Bergrumsanläggningen har också ventilationsanordningar som går upp till markytan, också dessa ligger utanför planområdet. Om rättighet behöver tillskapas för ventilationsanordning utanför planområdet, kan det vara möjligt att bilda en sådan rättighet genom avtalsservitut. Det går även att pröva om officalservitut kan tillskapas, detta görs i så fall genom en lantmäteriförrättning.

Vertikalt avgränsad detaljplan

Sedan 2020 (Boverkets författningssamling 2020:6) finns möjligheten att ta fram nya detaljplaner med vertikal avgränsning.

Illustration vertikalt avgränsad detaljplan



Figur 4: Illustration som visar hur en vertikalt avgränsad detaljplan kan se ut i plan och sektion. Den röda rutan illustrerar det detaljplaneutrymme under mark som planläggs. Området utanför rött område planläggs inte, där gäller befintlig byggnadsplan eller detaljplan. Illustration: (Nacka kommun, 2025)

De delar av bergrumsanläggningen som ingår inom planområdet är ligger långt under markytan och gällande detaljplaner bedöms därmed inte behöva ändras vid markytan eller ner till ovankant på bergrumsanläggningens skyddszon. Därför bedöms det lämpligt att låta befintliga detaljplaner gälla där de fortfarande är aktuella och endast planlägga bergrumsanläggningen och underliggande geovärmehål genom en ny detaljplan med en vertikal avgränsning.

Denna avgränsning möjliggör för att befintliga planstridigheter i gällande detaljplaner utgår genom att delar av gällande detaljplaner ersätts av en ny detaljplan. Bestämmelser och horisontella gränser i gällande detaljplaner ovan mark samt under planområdets avgränsning är oförändrade och gäller fortsatt.

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Bergrumsanläggningen angörs via tunnelmynningar från Kvarnholmsvägen utanför planområdet. Ovanför delar av planområdet ligger Finnbergsvägen, en lokalgata som löper från Kvarnholmsvägen i söder upp till en vändplats på Finnberget i norr. Gatan försörjer och angör bostäderna uppe på berget. Mellan vägen och aktuellt planområde finns god bergtäckning.

Teknisk försörjning

Inom detaljplaneområdet finns idag inget kommunalt vatten- och spillvatten och området omfattas inte heller av några underjordiska ledningar eller kopplingar till omgivande

bebyggelsestrukturer i området. Bergrumsanläggningen har idag elledningar för länshållning av grundvatten, dessa ligger utanför planområdet.

Bostadshusen ovan planområdet ägs av två bostadsrättsföreningar vilka är delägare i en samfäll VA-ledning utanför planområdet. VA-ledningen är kopplad till bostadshusen inom Sicklaön 37:60 via långborrhål och upplåts med servitut på bland annat fastigheten Sicklaön 37:40. Långborrhålet ligger betydligt högre upp än planområdets vertikala avgränsning i höjdded och påverkas därför inte av detaljplanen.

Störningar och risker

Buller, stömljud och vibrationer

Idag finns en grundventilation i anläggningen samt drift av pumpar för länshållning av bergrummen. Även skrotning av berg sker med regelbundna intervall för att säkerställa en god arbetsmiljö för de som sköter underhåll av anläggningen. Dessa källor till buller, stömljud och vibrationer är begränsade och bedöms idag inte påverka befintliga bostäder på Finnberget.

Farligt gods

I dagsläget förekommer ingen aktiv verksamhet i anläggningen och därmed heller ingen hantering av brandfarliga eller explosiva ämnen, elinstallationer, bränslen eller trycksatta system. Någon risk för olyckor eller negativ påverkan på omgivningen till följd av pågående drift bedöms därmed inte förekomma. (*Wescon, 2025-12-19*)

Inga närliggande vägar är klassade som leder för farligt gods och det finns heller inga målpunkter i områdets närhet eller influensområde med risker kopplade till farligt gods.

Utsläpp till luft

Bergrummen är sanerade och efterbehandlade. I dagsläget bedrivs ingen verksamhet i bergrumsanläggningen som ger upphov till utsläpp till luft. Delar av anläggningen har en grundventilation för att säkra en god arbetsmiljö för de som sköter underhåll. Ventilationsutblåsen är utanför detaljplaneområdet och har heller ingen direktkontakt med befintlig bebyggelse på berget.

Utförda luftmätningar i ortsystemet visar inga förhöjda halter av flyktiga ämnen. Mätningar som genomförts har visat att halterna av till exempel bensen ligger under bedömningsgrunderna och halter av PAH:er såsom fenantren och bens(a)pyren låg under rapporteringsgräns. Beräkningar av ånginträngning visar att porositeten i berggrunden är så låg att utsläpp av föroreningar till inomhusluft genom ångtransport är starkt begränsad. (*Wescon, 2025-12-19*)

Markens beskaffenhet

Geoteknik

Enligt SGU:s bergartskarta består marken inom planområdet av berg. Bergtäckningen mellan marknivån vid befintliga bostäder och detaljplanens övre kant är som minst 20 meter. Då detaljplanen inte möjliggör för någon utbyggnad mellan detaljplanens övre vertikala avgränsning i höjddled och befintlig bebyggelse samt att bergtäckningen mellan dessa är god föreligger heller inte risk för ras och skred.

Inom planprocessen har bergrumsanläggningens befintliga skyddszon och riskområde definierats. Skyddszonen utgör det utrymme som krävs för att skydda bergrumsanläggningen från skada, intrång och störning, och utgör grund för såväl detaljplanens plangräns-, användningsgränser samt eventuellt kommande fastighetsgränser. Riskområdet är det område där åtgärder kan innebära risker för både anläggningen och skyddszonen, och omfattar en buffertzon på 50 meter runt anläggningen. Åtgärder som utförs inom 50 meter från bergrummet behöver idag och i framtiden riskbedömas utifrån risk för skada för bergrumsanläggningen. Den som utför åtgärden måste uppfylla de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalkens andra kapitel.

Föroreningar

Bergrummen har fram tills 2001 varit fyllda med olika oljeprodukter och har under åren 2008 till 2016 sanerats. Under saneringen var målsättningen att ingen uppsamlingsbar produkt skulle finnas kvar på ytan och att inga lösa ämnen i utgående länshållningsvatten från bergrummen skulle överskrida de platsspecifika riktvärdena. Inför slutrapporteringen överskreds inga riktvärden vid provtagningen. Ett kontrollprogram finns för att kontrollera utgående länshållningsvatten via oljeavskiljare från bergrummen. Även provtagningar av luften i orterna har genomförts för att kontrollera anläggningens invändiga klimat. Samtliga åtgärder syftar till att förebygga spridning av föroreningar samt att inte påverka människors hälsa och miljö på ett oacceptabelt sätt. Kontroll av det länshållna vattnet sker fortlöpande, och resultaten rapporteras årligen till tillsynsmyndigheten. (*Wescon, 2025-12-19*)

Dagvatten, grundvatten och skyfall

Länshållning pågår kontinuerligt i Finnbergrummen för att hålla en stabil vattennivå. Denna avsänkning har pågått sedan 1960-talet och har fortsatt även efter att lagringen avslutades och efterbehandling genomförts (2008–2016). Vattennivån hålls idag till en, för respektive bergrum, lämplig nivå genom pumpning via oljeavskiljare vidare ut till Svindersviken. Om ökning av länshållning sker ska en ansökan om miljödom lämnas in, se vidare i avsnitt *Detaljplanens innehåll* rubrik *Dagvatten, grundvatten och skyfall*.

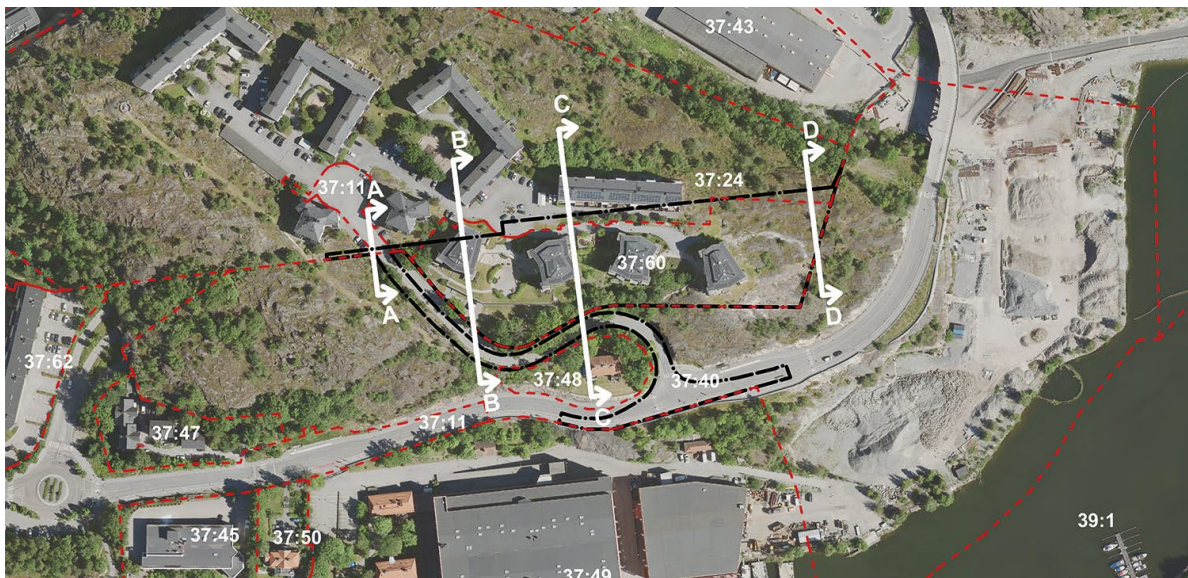
Eventuella effekter på omgivningen, såsom sättningar eller påverkan på brunnar, bedöms redan ha stabiliserats. Några dokumenterade negativa effekter har inte framkommit. (*Wescon, 2025-12-19*)

Detaljplanens innehåll

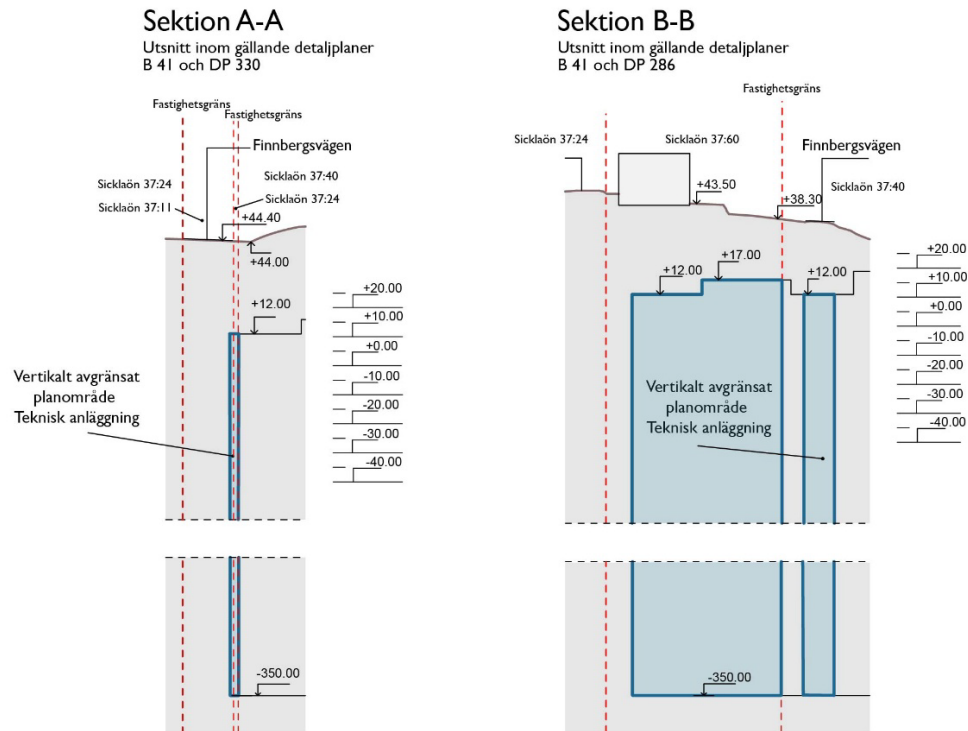
Vertikalt avgränsad detaljplan

Planområdet har en vertikal avgränsning och avgränsas i höjddled mellan höjderna -350 meter under nollplanet och med en högsta höjd på +20 meter över nollplanet. Se vidare beskrivning under rubrik *Bergrumsanläggningen* nedan.

Avgränsningen är säkerställd på plankartan genom att detaljplanens plangräns är begränsad i höjddled. Det finns stor bergtäckning mellan bergrumsanläggningen och befintliga bostäder samt till Finnbergsvägen och hela planområdet i sin helhet är beläget under marknivå. Ovan och under planområdet fortsätter detaljplanerna DP 286, DP 330 och byggnadsplanen B 41 att gälla. Markytan kommer alltså fortsatt att omfattas av detaljplanerna DP 286, DP 330 och byggnadsplanen B 41.



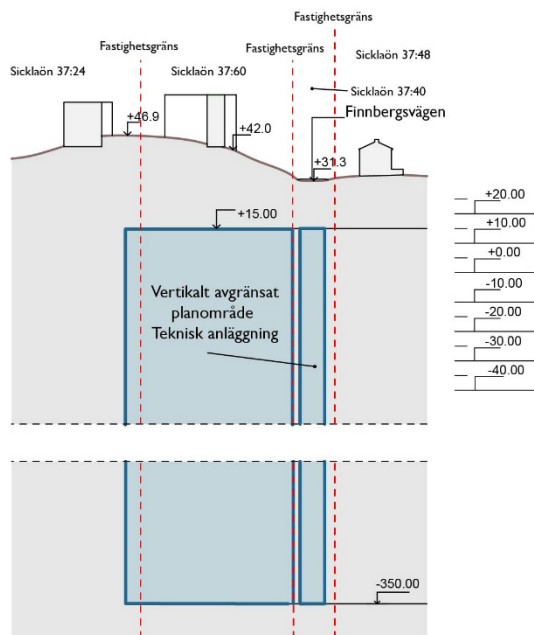
Figur 5: Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Svart linje anger planområdet, röd linje anger fastighetsgränser och sektionsmarkeringar i planområdet i vitt. (Nacka kommun, 2025)



Figur 6: Sektioner A-A och B-B genom planområdet. Planområdets avgränsning i blått. (Nacka kommun, 2025)

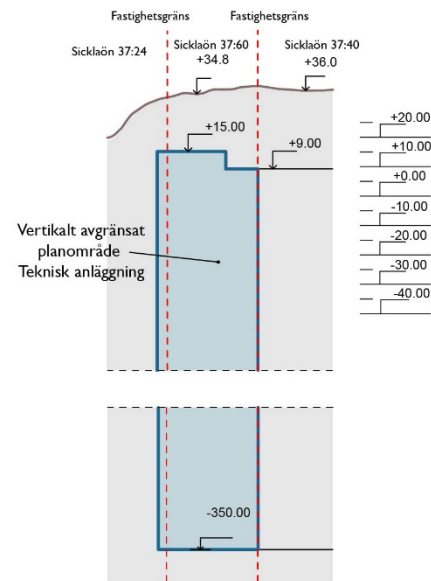
Sektion C-C

Utsnitt inom gällande detaljplaner B41 och DP 286

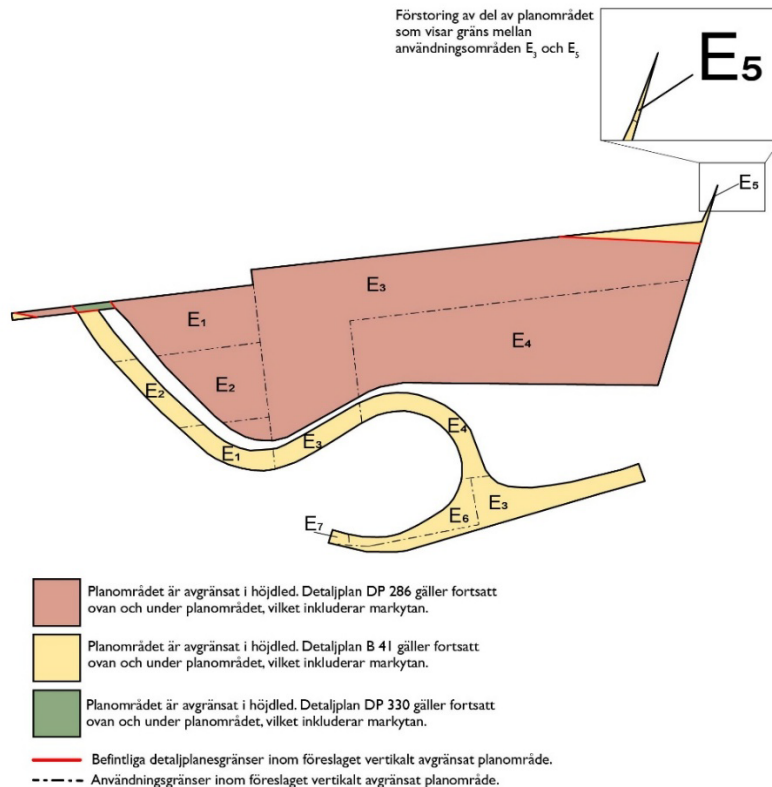


Sektion D-D

Utsnitt inom gällande detaljplaner B 41 och DP 286



Figur 7: Sektioner C-C och D-D genom planområdet. Planområdets avgränsning i blått. (Nacka kommun, 2025)



Figur 8: Utbredning och omfattning av gällande detaljplaner som begränsas av detaljplanen. (Nacka kommun, 2025)

Bergrumsanläggning

Denna detaljplan bekräftar del av befintlig bergrumsanläggning inklusive dess skyddszon och möjliggör även för att kunna utöka anläggningen nedåt med borrhål för bergvärme. De delar av bergrumsanläggningen som inte ingår i planområdet kommer antingen att planläggas i angränsande detaljplaner (DP Gäddviken och DP Utblicken och Förmansbostaden) eller vara planlösa.

Detaljplanen är reglerad med markanvändning E - teknisk anläggning. Markanvändningen är begränsad i höjdded och den övre gränsen för planområdet varierar inom olika användningsområden (E₁-E₇). Hela planområdet regleras till samma lägsta nivå på -350 meter relativt nollplanet, detta för att göra plats för bergvärmehål under anläggningen.

Markanvändningen E- Teknisk anläggning medger både användning som oljelager och möjliggör även ändrad användning som ryms inom användningsbestämmelse E – teknisk anläggning. Användningen omfattar anläggningar för produktion, distribution eller omvandling eller hantering av elektricitet, tele-, TV- och radiosignaler, digital datatrafik samt värme, kyla, vatten, avlopp och avfall eller annan teknisk anläggning. Annan industriell produktion ingår inte i teknisk

anläggning. Med avfall menas mindre avfallsanläggningar och deponier samt återvinningstationer.

Detaljplanen möjliggör en flexibel användning av bergrumsanläggningen och en ny verksamhet kommer omfattas av tillstånds- eller anmälningsplikt enligt miljöbalken. Verksamheten kommer prövas mot miljöbalkens regelverk gällande bland annat olägenhet, lämplighet, störningar och risker. Beroende på vilken verksamhet som etableras så behöver olika aspekter beaktas i en miljöprövning. Läs mer under rubriken *Störningar och risker*. Detaljplanens användning ger en ram för lämpliga ändamål, men ger inte automatiskt miljötillstånd. Bergrumsanläggningens utformning gör också att det finns begränsningar av vilka verksamheter som är möjliga att inrymma och pröva på platsen.

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Inom planområdet möjliggörs ingen utbyggnad av allmän plats. Detaljplanen bedöms inte heller påverka allmän plats utanför planområdet. En framtida verksamhet bedöms bidra till ökade trafikrörelser mot idag på Kvarnholmsvägen då ingen verksamhet bedrivs i anläggningen i dagsläget. Trafikalstringen bedöms, med tanke på anläggningens ändamål och som teknisk anläggning, dock bli begränsad och bedöms inte påverka befintligt gatunät eller närliggande bostäder i den grad att åtgärder skulle krävas på befintligt vägnät.

Teknisk försörjning

Detaljplanen bedöms inte medföra behov av utbyggnad av enskilda eller kommunala ledningar. Detaljplanen bedöms inte heller påverka enskilda eller kommunala ledningar utanför planområdet. Skulle en eventuell ändring av verksamhet i bergrummet medföra behov av nya ledningar som inte förutsetts ansvarar förvaltaren av bergrummet för att teckna avtal med berörda ledningsägare.

Bergrummens tunnelmynningar ligger utanför planområdet. Inom planområdet möjliggörs det inte för några nya eller ändrade kopplingar till omkringliggande orter eller till omgivningen. Om det skulle finnas behov av nya eller ändrade kopplingar så kommer dessa hanteras utanför planområdet i angränsande detaljplaner eller genom fristående tillståndsprocesser. Hur bergrummen ska försörjas tekniskt vid en ändrad verksamhet från idag kommer också utredas och prövas i kommande tillståndsprocess.

Störningar och risker

I samband med planläggningen av aktuell detaljplan har utredningen Miljöbedömning Finnbergets bergrum (*Wescor, 2025-12-19*) tagits fram som utreder konsekvenserna av markanvändningen E - teknisk anläggning och en framtida verksamhet i bergrumsanläggningen.

Bedömningen visar att detaljplanen i sig inte ger upphov till någon betydande miljöpåverkan. Dock möjliggörs för framtida verksamhet, och vissa miljöaspekter bedöms vara mer relevanta att beakta inför en framtida tillståndsprövning såsom buller och vibrationer, utsläpp till luft, grundvattenbortledning, elektromagnetiska fält samt hantering av kemikalier och avfall. För grundvattenbortledning se vidare beskrivning under rubrik *Dagvatten, grundvatten och skyfall* nedan.

Påverkan i form av störningar på befintliga bostäder förväntas inte förändras jämfört med idag och detaljplanen reglerar också så att det finns en stor bergtäckning mellan bergrummens skyddszon och bebyggelsen på marknivån. I jämförelse med nuvarande förhållande ger detaljplanen en utökad byggrätt under anläggningen och en framtida påverkan från geovärmehålen till marknivån anses vara försumbar. För samtliga dessa aspekter gäller att miljöpåverkan i huvudsak är beroende av vilken typ av verksamhet som etableras. En ny verksamhet kommer att omfattas av tillstånds- eller anmälningsplikt enligt miljöbalken, där omgivningspåverkan hanteras i särskilda prövningar.

Inom anläggningen är det inte lämpligt med stadigvarande vistelse för allmänheten på grund av hälsorisker kopplade till de föroreningar som, trots att anläggningen är sanerad, fortfarande finns i stora delar av bergrummen. Då anläggningen inte anses lämplig för stadigvarande vistelse för allmänheten så begränsas även vilken typ av verksamhet som kan få tillstånd att bedriva verksamhet här. Prövning sker av tillsynsmyndigheten i samband med miljötillståndsansökan eller eventuell bygglovsansökan.

Buller, stomljud och vibrationer

Under anläggningsfasen av en ny verksamhet i anläggningen kan buller från transporter, installationer och byggarbeten förekomma. Vid framtida drift kan fläktar, pumpar eller annan teknisk utrustning generera buller och vibrationer. I det fallet verksamheten är av sådan omfattning att det krävs bedöms dessa påverkanstyper kunna hanteras genom vid skyddsåtgärder och inom ramen för eventuell framtida miljöprövning. (*Wescon, 2025-12-19*)

Farligt gods

En ny verksamhet för teknisk anläggning bedöms inte generera transporter av farligt gods. En ny verksamhet behöver miljötillstånd och kommer lämplighets- och lokaliseringsprövas. Kommunen har inte några planer på att förändra situationen i framtiden och möjliggöra för verksamheter som medför transporter av farligt gods i planområdets närhet eller klassa om vägar.

Utsläpp till luft

Vid anläggande av anläggningar för energiproduktion kan utsläpp till luft genereras. Förbränningsaggregat, såsom reservkraftverk, kan vid drift generera avgaser. Beroende på typ av verksamhet kan skyddsåtgärder krävas vid utsläpp till omgivande luftmiljö. Sådana åtgärder kan inkludera val av utsläppspunkt, ventilationslösningar eller reningstekniker.

Detaljplanen möjliggör inte för några nya schakt eller annan direktkontakt med bebyggelsen på Finnberget. Påverkan bedöms vara begränsad och vid etablering av exempelvis större anläggningar för energiproduktion kommer detta att hanteras inom ramen för en miljöprövning enligt miljöbalken där lokaliseringen i förhållande till bostäder kommer beaktas. Även åtgärder som kan förändra eventuella exponeringsvägar för luftutsläpp kommer att utredas inom ramen för en tillståndsprövning. (*Wescon, 2025-12-19*)

Temperaturspridning i berg

Framtida tekniska anläggningar inom detaljplanen kan komma att generera värme eller kyla, exempelvis genom processer som innebär lagring eller cirkulation av varm eller kall media, teknisk utrustning eller energiöverföring. Detta kan medföra att bergets temperatur successivt förändras. Bergtäckningen till markytan till ovanliggande befintliga bostäder är som minst cirka 20 meter. Avståndet mellan planområdets avgränsning och markytan kring ovanliggande bebyggelse gör att temperaturpåverkan vid markytan blir obetydlig.

Temperaturpåverkan på omgivande berg kommer bedömas och hanteras i en eventuell framtida tillståndsprövning. Värme kan även påverka rörligheten hos vissa ämnen, exempelvis att vissa föroreningar blir mer flyktiga vid höjd temperatur. Riskbedömningar har tagits fram för porgasinträngning till befintliga och planerade bostäder, och inga risker för påverkan på boende har då identifierats. Termisk påverkan från framtida verksamheter bedöms kunna hanteras inom ramen för kommande tillståndsprövning. (*Wescon, 2025-12-19*)

Elektromagnetiska fält

Bergrummen har en sådan storlek att vid uppförande av exempelvis ställverk eller annan starkströmsanläggning finns goda förutsättningar för avskärmande skyddsåtgärder inuti anläggningen. Även avståndet mellan anläggningen och bostäder har en avskärmande effekt. Dock kräver ställverk en torr miljö vilket en bergrumsanläggning per definition inte är utan att omfattande åtgärder genomförs. För att uppföra ett ställverk som en del av ett elnät för starkströmsanläggningar krävs nätkoncession och miljökonsekvenserna kommer då att utredas i en miljökonsekvensbeskrivning. (*Wescon, 2025-12-19*)

Hantering av kemikalier

Kemikaliehantering medför risk för spill, läckage och olyckshändelser. Sådan påverkan är dock starkt beroende av vilken specifik verksamhet som etableras. Skyddsåtgärder (sekundärt skydd, tätskikt, ventilation med mera) krävs normalt enligt tillståndsprövning eller anmälningsplikt. Ett spill eller läckage bedöms inte kunna påverka befintliga bostäder på Finnberget. Eventuell miljöpåverkan bedöms därmed hanterbar inom ramen för miljöbalkens krav. (*Wescon, 2025-12-19*)

Avfall

Typ av avfall samt mängd beror på vilken anläggning som etableras. Det kan till exempel handla om en verksamhet där spillolja eller kemikalierester förekommer. Sådant avfall ska hanteras enligt gällande regler och omfattas i vissa fall av tillståndsprövning.

Vid etablering av en avfallsanläggning som kräver enbart tillfällig tillsyn (den typ av anläggning skulle kunna vara möjlig inom anläggningen) bedöms möjlig påverkan på omgivningen kunna vara buller samt lukt och då främst kopplat till de befintliga tunnelmynningarna. Detaljplanen medger inga nya schakt eller direktkontakt med befintlig bebyggelse inom planområdet. Med tanke på avstånd och bergtäckning bedöms påverkan till ovanliggande områden med befintliga bostäder vara mycket liten. (*Wescon, 2025-12-19*) För vidare beskrivning av buller och lukt se under rubrik *Buller, stömljud och vibrationer* samt *utsläpp till luft* ovan.

Risker

Tekniska anläggningar kan innebära hantering av bränslen, oljor eller trycksatta system, vilket medför vissa risker för brand, explosion eller olyckor. Även kvarvarande oljerester i berg kan i kombination med värmealstring eller lufttillförsel utgöra en viss risk. Risknivån kommer i sådana fall att behöva hanteras inom ramen för tillstånds- eller anmälningspliktiga verksamheter, där skyddsåtgärder enligt gällande säkerhets- och miljöregler ställs som krav. (*Wescon, 2025-12-19*)

Markens beskaffenhet

Geoteknik

Befintlig anläggning kommer kvarstå i sin nuvarande utbredning och under anläggningen möjliggörs för nya borrhål för bergvärme. Borrhålen sträcker sig till -350 meter relativt nollplanet. Varken befintlig anläggning eller eventuellt kommande bergvärmehål förväntas förändra de geotekniska förhållandena.

Detaljplanen bedöms inte innebära någon större begränsning för ovanliggande bebyggelse jämfört med idag då bergrummen och dess skyddszon redan är befintliga och säkrade med servitut. Begränsningen att vidta förebyggande åtgärder för att inte schakta, skada eller äventyra befintlig anläggning regleras redan idag i miljöbalken och jordabalken.

Dagvatten, grundvatten och skyfall

Planläggningen i sig innebär ingen förändring av den befintliga länshållningen i anläggningen. Grundvattennivåerna för respektive bergrum har i samband med att bergrummen byggdes varit nedsänkta till under schaktbottennivån. Det vatten som rinner in i anläggningen kommer in via sprickor och håligheter i berget. Vattnet pumpas ut via länshållning och utflödet passerar via en oljeavskiljare som kontinuerligt kontrolleras och mäts av.

Enligt 11 kap. 22 § miljöbalken så krävs tillstånd för att ta en anläggning för bortledning av grundvatten ur bruk om det kan uppkomma fara för allmänna eller enskilda intressen. Det finns dock inga planer på att ta denna länshållning ur bruk utan den planeras att fortsätta även i framtiden.

I samband med framtida verksamhet kan dock variationer i vattennivån uppstå, särskilt under anläggningsskedet. Vid en ökad grundvattenbortledning krävs tillstånd för vattenverksamhet vilket kommer att hanteras inom ramen för en tillståndsprövning enligt miljöbalken. Sådan prövning ska säkerställa att påverkan på omgivande miljö beaktas och att skyddsåtgärder vid behov, vidtas.

Anläggningen bedöms inte ligga inom risk för skyfall främst på grund av att hela anläggningen ligger under mark. Anläggningen bedöms heller inte vara känslig för just fukt då den redan idag är väl-dränerad och kan hantera det dagvatten som rinner in i anläggningen.

SMHI har gjort beräkningar för högvattenstånd i Stockholms län för år 2200. Utifrån dessa har Länsstyrelsen i Stockholm, 2021, tagit fram rekommendation för ny bebyggelse om lägsta grundläggningsnivå på 2,7 meter över normalvattentillstånd. Hur mycket den globala havsnivån kan komma att förändras efter år 2200 är mycket osäkert. Inte ens vid extremfallet då Saltsjön på grund av havsnivåhöjningen höjs finns risk för att havsvatten rinner in i anläggningen då orterna är höjdsatta över +2,7 meter över nollplanet.

På grund av planområdets läge och befintliga status bedöms varken miljökvalitetsnormer för ytvatten eller grundvatten att påverkas negativt.

Motiv till detaljplanens regleringar

Här nedan följer kommunens redovisning av motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen, det vill säga en beskrivning av varför regleringen behövs. Syftet är att underlätta tolkningen av detaljplanen, till exempel vid en miljötillståndsprövning eller bygglovsprövning.

Plangräns: Avgränsning av planområdet är definierad utifrån bergrumsanläggningens skyddszon samt planerad geovärmeanläggning. Planområdet är avgränsat både i utbredning och höjdled.

Användning av mark:

E1-E7 – Syftar till att bekräfta befintlig bergrumsanläggning som teknisk anläggning och begränsas av skyddszonens utbredning i ovan- och sidled samt nedåt av borrhål för bergvärme.

Genomförandetid:

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft – Motivet till den korta genomförandetiden på fem år motiveras av att detaljplanen inte innebär någon utbyggnad av allmän plats varvid fem år bedöms vara tillräcklig tid för att genomföra detaljplanen.

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 detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

Samråd	februari 2026
Granskning	augusti 2026
Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	oktober 2026
Laga kraft tidigast*	november 2026

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Detaljplanens genomförande är inte beroende av bygglov. Dock kan bygglov bli aktuellt vid ändrad användning av bergrumsanläggningen, vilket först 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 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Allmänna anläggningar

Vatten- och spillvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Detaljplanen medför inget behov av utbyggnad av kommunala ledningar. Vid en eventuell framtida ändring av verksamheten som bedrivs i bergrummet kan nya ledningar behövas för det ändamål som avses. Förvaltaren av bergrumsanläggningen ansvarar för att teckna avtal med Nacka vatten och avfall.

Dagvatten

Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Elförsörjning, telenät och fibernät

Nacka Energi AB är huvudman för elledningar inom planområdet. Bergrumsanläggningen har idag elledningar, dessa är dock inte belägna inom planområdet. Ledningarna behövs för länshållning av grundvatten. Förvaltaren av bergrumsanläggningen ansvarar för att teckna avtal med berörda ledningsägare vid behov av nya eller flyttade elledningar eller om avtal krävs för att hantera elledningar som är ur drift.

Skanova AB och Stokab AB är huvudmän för tele- och fibernät inom planområdet. Förvaltaren av bergrumsanläggningen ansvarar för att teckna avtal med berörda ledningsägare vid behov av nya, flyttade tele- och fiberledningar eller om avtal krävs för att hantera tele- och fiberledningar som är ur drift.

Fjärrvärme

Stockholm Exergi AB är huvudman för fjärrvärmenätet inom planområdet. Förvaltaren av bergrumsanläggningen ansvarar för att teckna avtal med berörda ledningsägare vid behov av nya, flyttade eller om avtal krävs för att hantera fjärrvärmeledningar som är ur drift.

Kvartersmark

Förvaltaren av bergrumsanläggningen ansvarar för och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark. Förvaltaren av bergrumsanläggningen ansvarar även för eventuellt lov, anmälan eller tillstånd som krävs för åtgärder på kvartersmark.

Avtal och överenskommelser

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

Överenskommelse om fastighetsreglering

En överenskommelse om fastighetsreglering kan tecknas när exempelvis mark ska överföras mellan fastigheter eller när servitut ska ändras, upphävas eller nybildas. Överenskommelser biläggs ansökan om fastighetsreglering till lantmäterimyndigheten.

Vid tredimensionell fastighetsbildning eller bildande av servitut på kvartersmark ansvarar fastighetsägaren till Sicklaön 37:40 för att ingå överenskommelse om fastighetsreglering mellan

Sicklaön 37:40 och med berörda fastighetsägare, det vill säga ägarna till Sicklaön 37:11, 37:24, 37:48 och 37:60. Kan överenskommelse träffas, behöver ansökan och överenskommelse skickas in till lantmäterimyndigheten, som får pröva om sökt åtgärd är möjlig att genomföra. Om ingen överenskommelse träffas med ovan nämnda fastighetsägare, ansvarar fastighetsägaren till Sicklaön 37:40 för att frågan prövas hos lantmäterimyndigheten utan stöd av överenskommelse.

Följande överenskommelser om fastighetsreglering finns tecknade:

- Överenskommelse om fastighetsreglering mellan Sicklaön 37:40 och Sicklaön 37:60. Överenskommelsen innebär överföring av ett tredimensionellt utrymme under mark från Sicklaön 37:60 till Sicklaön 37:40. Överenskommelsen är från år 2013 och finns inskickad till Lantmäterimyndigheten.
- Tillägg till överenskommelse mellan Sicklaön 37:40 och 37:60 är tecknat. Överenskommelsen innebär att ytterligare ett tredimensionellt utrymme under mark överförs från Sicklaön 37:60 till Sicklaön 37:40. Överenskommelsen är från år 2025.
- Överenskommelse om fastighetsreglering mellan Sicklaön 37:24 och Sicklaön 37:40. Överenskommelsen innebär överföring av ett tredimensionellt utrymme under mark från Sicklaön 37:24 till Sicklaön 37:40. Överenskommelsen är från år 2013 och finns inskickad till Lantmäterimyndigheten.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan följer en beskrivning av de fastighetsrättsliga frågor som kommunen bedömer blir aktuella och hur de kan genomföras. Beskrivningen är dock inte bindande för lantmäterimyndigheten då det i vissa fall kan finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av detaljplanen.

En lantmäteriförrättning för tredimensionell fastighetsbildning inleddes 2013 och denna är vilandeförklarad i väntan på en ny detaljplan. Detaljplanen undanröjer ett hinder för bildande av servitut eller tredimensionell fastighetsbildning av bergrumsanläggningen med tillhörande anordningar och skyddszon. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Lantmäterimyndigheten agerar som en självständig myndighet och ansvarar efter ansökan för prövning och genomförande av olika typer av fastighetsanknutna ärenden, vid en så kallad förrättning. Vid en lantmäteriförrättning prövar lantmäterimyndigheten möjligheten att genomföra en ansökan, främst utifrån fastighetsbildningslagens bestämmelser. I samband med lantmäteriförrättning prövas lämpligheten för fastigheten, där även frågan om tillfart och ventilation hanteras. Tillfart till bergrumsanläggningen kommer att ske på samma sätt som idag, genom mynningar i öst och väst och denna detaljplan kommer inte förändra detta. Tillfarter och ventilationsanordningar är belägna inom fastigheter som förvaltaren av bergrumsanläggningen har rådighet över.

I och med att kommunen (i egenskap av lagfaren ägare till Sicklaön 37:11) kommer att vara sakägare vid lantmäteriförrättning så får kommunen eller en annan sakägare begära att förrättningen ska handläggas av det statliga Lantmäteriet i stället för den kommunala lantmäterimyndigheten. En sådan begäran görs hos kommunala lantmäterimyndigheten. Detta är dock endast möjligt om det inte finns någon överenskommelse, köp eller liknande med kommunen. I de fallen begäran om statlig handläggning nekas, handläggs lantmäteriförrättningen av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Fastighetsbildning avseende allmän kvartersmark

Användningen E-teknisk anläggning kan betraktas som kvartersmark för annat än enskilt ändamål. Om utrymmet bedöms som annat än enskilt byggande kan kommunen på fastighetsägarens begäran lösa in utrymmet enligt 14 kap. 14, 20 §§ plan- och bygglagen fram till dess att bygglov beviljats enligt 9 kap. 65 § PBL. I sådant fall har kommunen även rätt att själva begära inlösen enligt 6 kap. 13 § 2 stycket plan- och bygglagen, men endast i det fall marken eller utrymmets användning för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd ändå. Det är lantmäterimyndigheten i en förrättning som avgör om utrymmet är att betrakta som kvartersmark för enskilt byggande eller som kvartersmark för annat än enskilt byggande. Kommunen har ingen ambition att driva den befintliga anläggningen i kommunal regi och det finns ingen garanti för att utrymmet i en kommande prövning skulle bedömas utgöra allmän kvartersmark. Om det visar sig att utrymmet bedöms utgöra allmän kvartersmark och inlösen sker är kommunens bedömning att det handlar om små summor som utgår i ersättning till berörda fastighetsägare.

Förvaltaren av bergrumsanläggningen har inte heller någon avsikt att begära att få utrymmet inlöst av kommunen. Förvaltaren av bergrumsanläggningen har både officialservitut och ingått flera avtal om fastighetsreglering med berörda fastighetsägare för att säkerställa rättigheten till anläggningen, även vid en ändrad användning.

Fastighetsbildning inom kvartersmark

Nedan följer en beskrivning av den fastighetsbildning som kommunen anser behöver vidtas inom kvartersmark.

Det kan vara möjligt att bilda en egen fastighet för bergrumsanläggningen och låta bergrumsanläggningen utgöra ett tredimensionellt utrymme som tillhör till exempel Sicklaön 37:40 eller upplåta bergrumsanläggningen med servitut till förmån för till exempel Sicklaön 37:40. Det innebär att Sicklaön 37:11, 37:24, 37:48 och 37:60 kan komma att bli belastade av nya servitut eller urholkas av ett tredimensionellt utrymme under mark. Eventuellt kommer borrhål behövas för bergvärme, varför det föreslås ingå i bergrumsanläggningen eller utgöras som officialservitut. Lantmäterimyndigheten prövar om det går att genomföra en tredimensionell fastighetsbildning eller upplåtelse av servitut, trots att hela bergrumsanläggningen inte är planlagd i denna detaljplan. För att säkerställa att en fastighetsbildning kan vara genomförbar, behöver även pågående

detaljplaneprocesser där bland annat resterande del av bergrumsanläggningen planläggs vara laga kraftvunna. Kommunen och bergrumsanläggningens förvaltare är medvetna om att denna planläggning i sig inte garanterar en tredimensionell fastighetsbildning.

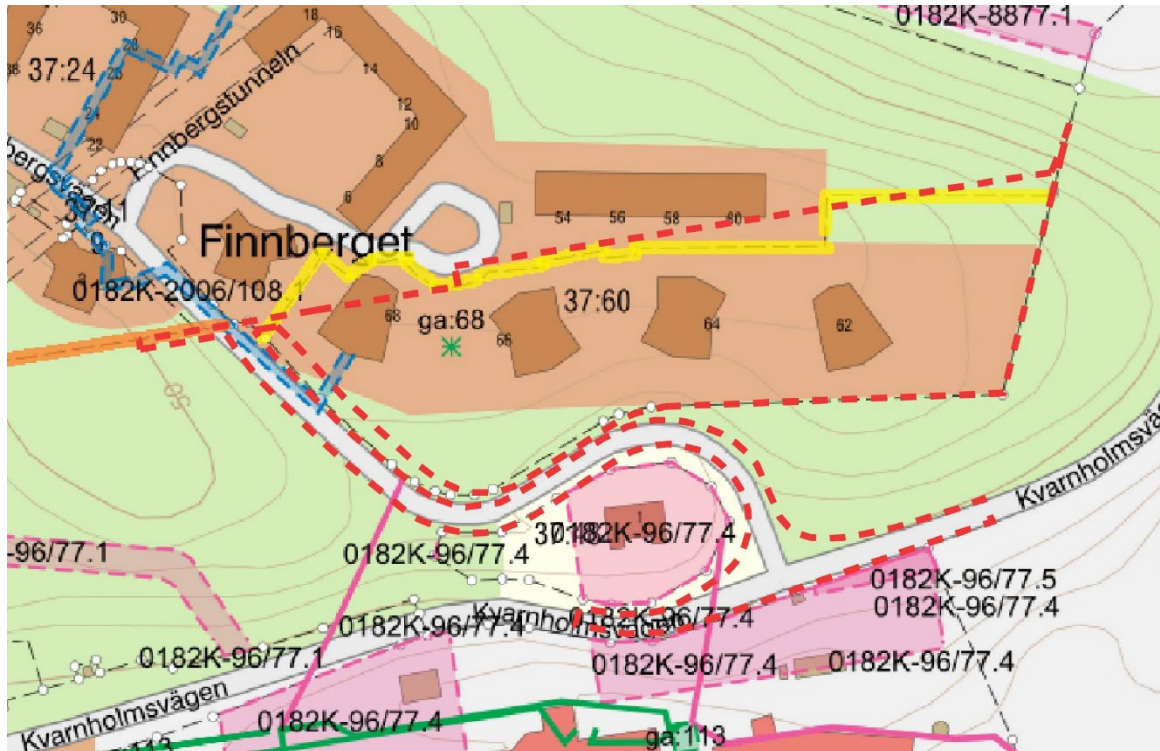
Fastighetsreglering

Vid ny verksamhet av bergrumsanläggningen kan nya överenskommelser om fastighetsreglering mellan Sickalön 37:24 och Sicklaön 37:40, mellan Sicklaön 37:60 och Sicklaön 37:40 samt Sicklaön 37:11 och Sickalön 37:48 behöva ingås. Det kan vara överenskommelse om överföring av tredimensionellt utrymme eller överenskommelse/avtal om upplåtelse av servitut till Sicklaön 37:40. Kan överenskommelse nås, behöver ansökan och överenskommelse skickas in till lantmäterimyndigheten, som får pröva om sökt åtgärd är möjlig att genomföra. Kan inte överenskommelse/avtal tecknas, får frågan prövas hos lantmäterimyndigheten utan stöd av överenskommelse/avtal.

Fastighetsbestämning

I direkt anslutning till detaljplaneområdet finns några fastighetsgränser som lantmäterimyndigheten bedömer kan anses vara osäkra. Osäkra gränser inom planområdet avser dels gräns mellan Sicklaön 37:24 och Sicklaön 37:40 (markerat med orange i bild nedan), dels gräns mellan Sicklaön 37:24 och Sicklaön 37:60 (markerat med gult i bild nedan). Plangränsen följer i huvudsak utbredningen av skyddszon norrut och inte befintliga fastighetsgränser. Dock är plangränsen samförlagd med del av osäkra fastighetsgränser söderut. En förskjutning av gränsen kan innebära en något ökad respektive minskad belastning för fastigheterna som berörs, dock är samtliga fastigheter med osäkra gränser redan med som berörda av detaljplanen.

Fastighetsbestämning kan krävas i genomförandeskedet efter att detaljplanen antagits.



Figur 9: Bilden visar osäker fastighetsgräns markerat i orange respektive gult. I bilden framgår även översiktligt de befintliga officialrättigheter som finns och rödstreckad linje anger planområdesgräns. Utdrag från lantmäteriets registerkarta. (Lantmäteriet, 2025)

Befintliga rättigheter

Följande rättigheter är befintliga och ligger inom föreslaget planområde. I tabellen nedan redovisas befintliga rättigheter samt hur de påverkas av detaljplanen.

Befintlig upplåten rättighet, rättighetshavare	Påverkan av den nya detaljplanen på rättighetens fortsatta utövande
Avtalsservitut, oljelagring mm i bergrum, 01-IM8-85/43305.1 Till förmån för: Sicklaön 37:40 Belastar: Sicklaön 37:24 och 37:60	Om bergrumsanläggningen får annan användning, officialservitut bildas eller utrymme övergår med äganderätt kan servitutet dödas/upphävas
Avtalsservitut för bergrum, från år 2025, inte inskrivet i Fastighetsregistret Till förmån för: Sicklaön 37:40 Belastar: Sicklaön 37:60	Om bergrumsanläggningen upplåtes med officialservitut eller utrymme övergår med äganderätt kan servitutet dödas/upphävas

Avtalsservitut för bergrum, från år 2025, inte inskrivet i Fastighetsregistret Till förmån för: Sicklaön 37:40 Belastar: Sicklaön 37:11	Om bergrumsanläggningen upplåtes med officialservitut eller utrymme övergår med äganderätt kan servitutet dödas/upphävas
---	--

Följande rättigheter är befintliga och ligger ovanför föreslaget planområde.

- Ledningsrätt (0182K-2006/108.1) för Vattenfall AB för fjärrvärmeledningar. Ledningsrätten belastar Sicklaön 37:11, 37:24, 37:40 och 37:60.
- Avtalsservitut (0182IM-09/47073.1) till förmån för Sicklaön 37:24 för parkeringsplatser, in- och utfart, nedfartsramp, körytor och trappor. Servitutet belastar Sicklaön 37:60.
- Officialservitut (0182K-2004/3.2) till förmån för Sicklaön 37:24 för VA-ledning i långborrhål. Servitutet belastar Sicklaön 37:40. Även beskriven under tidigare rubrik ”Teknisk försörjning”.
- Nacka Sicklaön GA:68 är en gemensamhetsanläggning som syftar till att gemensamt förvalta kvartersväg, gångvägar inklusive trappleder, utomhusbelysning och lekplatser i marknivå (cirka +34 till +47 meter över havet). Deläggande fastigheter är Sicklaön 37:60 och Sicklaön 37:24.

Ovanstående rättigheter bedöms ligga på en betydligt högre höjd än planområdet och bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Ersättning för markåtkomst

För att genomföra detaljplanen behöver mark tas i anspråk.

Ingen mark inom planområdet är reglerad som allmän platsmark. Markvolymen inom planområdet är idag ianspråktagen med bruksrätt i form av servitut. Detaljplanen möjliggör även att markvolymen ianspråk tas med äganderätt.

Kommunen äger fastigheten Sicklaön 37:11, en gatufastighet som delvis är underbyggd av befintlig bergrumsanläggning. Utrymmet är idag upplåtet med servitutsavtal och kommunen kommer vid en eventuellt kommande fastighetsreglering att få ersättning för den markvolym under mark som avstås. Ersättningen förväntas dock bli liten då anläggningen är befintlig och utrymmet ligger långt under mark och inte påverkar användningen ovan mark för ändamålet gata. Principer för överenskommelser när kommunen är fastighetsägare regleras i Nacka kommuns program för markanvändning.

Enskild kvartersmark

Sicklaön 37:24, 37:48 och 37:60 som eventuellt kommer att avstå mark till annan fastighet eller upplåta mark för servitut för enskilda ändamål har rätt till kompensation. Det är ägarna till de fastigheter som utökas genom marköverföring eller rätt till annans fastighet som betalar ersättning. Beslut om vilken ersättning som ska betalas fattas av lantmäterimyndigheten i en lantmåteriförrättning, antingen utifrån en överenskommelse eller en så kallad officialvärdering. En officialvärdering görs av lantmäterimyndigheten i förrättningen och grundar sig på gällande lagstiftning (såsom expropriationslagen) och gällande rättspraxis. Ersättningen förväntas dock bli liten då anläggningen är befintlig och utrymmet ligger långt under mark och inte påverkar användningen ovan mark.

De fastigheter som behöver avstå eller upplåta mark/rättigheter och erhålla mark/rättighet för detaljplanens genomförande beskrivs i avsnittet *Så genomförs planen* under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor*.

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 inom kvartersmark

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av förvaltaren av bergrumsanläggningen.

Taxor och avgifter

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

Förrättningskostnader

Förrättningskostnader betalas enligt de bestämmelser som gäller för fastighetsbildningsåtgärden i fråga (vanligtvis av den som har nytta av åtgärden) eller enligt överenskommelser i förrättningen. Kostnaderna för de fastighetsbestämningar som eventuellt behöver genomföras brukar vanligtvis fördelas mellan fastigheterna som får sin gräns bestämd. Förrättningskostnaderna debiteras utifrån tidpunkten gällande timtaxa och grundbelopp. I detta fall avser fastighetsägaren till Sicklaön 37:40 ansöka om och bekosta de lantmåteriförrättningar som behöver genomföras.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett detaljplaneavtal mellan Nacka kommun och förvaltaren av bergrumsanläggningen. 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 förvaltaren av bergrumsanläggningen till Nacka vatten och avfall enligt vid tidpunkten gällande VA-taxor.

Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av förvaltaren av bergrumsanläggningen till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor. Kostnader för avfallshantering bekostas av förvaltaren av bergrumsanläggningen.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

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

De förändringar och konsekvenser som detaljplanens genomförande medför är små. Utöver att ersätta befintliga planstridigheter med en ny detaljplan möjliggör detaljplanen även för att anlägga geovärme under bergrumsanläggningen.

Miljökonsekvenser

Detaljplanen förväntas inte bidra till några nya miljökonsekvenser då bergrummen redan är utbyggda. Detaljplaner ger förutsättningar för verksamheter inom utrymmet som kan innebära miljökonsekvenser som inte kan förutses i dagsläget. Sådana eventuella miljökonsekvenser kommer dock att prövas inom miljöbalkens regelverk som säkerställer och minimerar eventuella negativa konsekvenser för omgivningen. Befintliga bostäder i närområdet bedöms inte påverkas på ett sådant sätt att det uppstår någon olägenhet. Att använda redan bebyggd miljö istället för att bygga nytt är positivt för klimatet. Inom planområdet möjliggörs också för nya bergvärmehål som har låg miljöbelastning och som bidrar till hållbar energilagring.

Sociala konsekvenser

Då detaljplanen inte medger någon förändring mot idag på marknivån utan endast befäster del av den befintliga bergrumsanläggningen som ligger långt under markytan kan de sociala konsekvenserna av denna detaljplan anses vara små eller obefintliga. Detaljplanen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barn eller människor som bor eller uppehåller sig i området.

Ekonomiska konsekvenser

Förvaltaren av bergrumsanläggningen ska stå för samtliga kostnader för framtagande av detaljplan och eventuella bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken. Förvaltaren av bergrumsanläggningen står även alla kostnader för eventuella lov, anmälan och tillstånd.

Kommunen äger fastigheten Sicklaön 37:11 som är en gatufastighet som delvis är underbyggd av befintligt bergrum. Bergrumsutrymmet som är under fastigheten Sicklaön 37:11 är idag upplåtet med servitutsavtal och i samband med eventuellt kommande fastighetsreglering kommer kommunen som fastighetsägare att få ersättning för den markvolym under mark som avstås. Ersättningen förväntas dock bli liten då anläggningen är befintlig och utrymmet ligger långt under mark och inte påverkar användningen ovan mark för ändamålet gata, samt redan är upplåtet med avtalsservitut.

Den samhällsekonomiska nyttan av att genomföra detaljplanen är att bergrummen på sikt kan utvecklas till en teknisk anläggning vilken kan komma till gagn för både boende i området och Nacka kommun.

Enligt befintliga överenskommelser ska del av Sicklaön 37:24 och Sicklaön 37:60 överföras till Sicklaön 37:40. Ersättning regleras i befintlig överenskommelse mellan fastighetsägarna. Eventuellt kommer det ske en fastighetsreglering mellan Sicklaön 37:48 och 37:40. Vid bildande av nytt officiellt servitut eller tredimensionellt utrymme för bergrumsanläggning tecknas antingen en överenskommelse om fastighetsreglering, där ersättning regleras, eller så bestäms ersättningen av lantmäterimyndigheten, se under rubrik *Ersättning för markåtkomst – enskild kvartersmark*. Förrätningskostnaden bekostas av fastighetsägaren till Sicklaön 37:40.

Konsekvenser för närområdet och boende

Detaljplanen innebär att de boende och bostadsrättsföreningarna i de gällande detaljplanerna kommer få en ny vertikal avgränsning i deras byggrätter. Ingen förändring kommer ske vare sig på mark eller utanför bergrumsanläggningens planområdets/skyddszon för de gällande planerna B 41, DP 286 och DP 330. Mellan planområdet och befintliga bostäder finns stor bergtäckning. Då en ny verksamhet inrättas i anläggningen kan trafikrörelserna längs med Kvarnholmsvägen att öka. Dock förväntas ingen trafik- eller besöksalstrande verksamhet vara aktuell då anläggningen på grund av hälsorisker inte är lämplig för stadigvarande vistelse för allmänheten. En ny verksamhet ska prövas enligt miljöbalken avseende lämplighet och lokalisering.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detta kapitel beskriver vilka konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare inom planområdet. De fastighetsrättsliga konsekvenserna har beskrivits i avsnittet *Så genomförs planen* men sammanfattas här. Nedan följer en beskrivning av konsekvenser för respektive fastighet vid genomförande av detaljplanen. Observera att befintliga planstridigheter som idag utgör ett hinder

för fastighetsbildning åtgärdas genom denna detaljplan, men att fastighetsbildning inte är ett krav för detaljplanens genomförande.

Fastighet	Förändringar till följd av detaljplanen
Sicklaön 37:11	Fastigheten kan komma att avstå utrymme eller upplåta utrymme för officialservitut till Sicklaön 37:40. Eventuellt kommer befintligt avtalsservitut (från 2025) för bergrum att dödas/upphävas, se mer under avsnittet <i>Så genomförs planen</i> under rubriken <i>Befintliga rättigheter</i>. Detaljplanen innebär inte några tillkommande kostnader för fastighetsägaren, mer än eventuella förrättningskostnader för fastighetsbestämning. Eventuellt kan fastighetsägaren få ersättning för avstående eller upplåtelse av utrymme, vilket framgår av eventuell överenskommelse eller bestäms i en lantmäteriförrättning. Vid behov kommer överenskommelse om fastighetsreglering ligga till grund för fastighetsbildning. Markanvändningen kommer inom denna vertikalt avgränsade detaljplan att ändras från gata till teknisk anläggning.
Sicklaön 37:24	Fastigheten kan komma att avstå utrymme eller upplåta utrymme för officialservitut till Sicklaön 37:40. Eventuellt kommer befintligt avtalsservitut för oljelagring (01-IM8-85/43305.1) dödas/upphävas, se mer under avsnittet <i>Så genomförs planen</i> under rubriken <i>Befintliga rättigheter</i>. Detaljplanen innebär inte några tillkommande kostnader för fastighetsägaren, mer än eventuella förrättningskostnader för fastighetsbestämning. Eventuellt kan fastighetsägaren få ersättning för avstående eller upplåtelse av utrymme, vilket framgår av eventuell överenskommelse eller bestäms i en lantmäteriförrättning. Vid behov kommer överenskommelse om fastighetsreglering ligga till grund för fastighetsbildning. Markanvändningen kommer inom denna vertikalt avgränsade detaljplan att ändras från till största del bostadsändamål samt en mindre yta med användningen Allmän plats, park eller plantering till teknisk anläggning.
Sicklaön 37:40	Fastigheten kan komma att erhålla utrymme eller servitut från (belastande) fastigheterna Sicklaön 37:11, Sicklaön 37:24, Sicklaön 37:48 och Sicklaön

	37:60. Det kan innebära förrättningskostnader samt kostnader för att ersätta berörda/belastade fastigheter. Eventuellt tillkommer även kostnader för bygglov, miljötillstånd och andra tillståndprocesser. Vid behov kommer överenskommelse om fastighetsreglering ligga till grund för fastighetsbildning. Markanvändningen kommer inom denna vertikalt avgränsade detaljplan att ändras från gatumark till teknisk anläggning.
Sicklaön 37:48	Fastigheten kan komma att avstå utrymme eller upplåta utrymme för officialservitut till Sicklaön 37:40. Detaljplanen innebär inte några tillkommande kostnader. Vid behov kommer överenskommelse om fastighetsreglering ligga till grund för fastighetsbildning. Markanvändningen kommer inom denna vertikalt avgränsade detaljplan att planläggas som teknisk anläggning.
Sicklaön 37:60	Fastigheten kan komma att avstå utrymme eller upplåta utrymme för officialservitut till Sicklaön 37:40. Eventuellt kommer befintligt avtalsservitut (från 2025) för bergrum samt befintligt avtalsservitut för oljelagring (01-IM8-85/43305.1) att dödas/upphävas, se mer under avsnittet <i>Så genomförs planen</i> under rubriken <i>Befintliga rättigheter</i>. Detaljplanen innebär inte några tillkommande kostnader för fastighetsägaren, mer än eventuella förrättningskostnader för fastighetsbestämning. Eventuellt kan fastighetsägaren få ersättning för avstående eller upplåtelse av utrymme, vilket framgår av eventuell överenskommelse eller bestäms i en lantmäteriförrättning. Vid behov kommer överenskommelse om fastighetsreglering ligga till grund för fastighetsbildning. Markanvändningen kommer inom denna vertikalt avgränsade detaljplan att ändras från bostadsändamål till teknisk anläggning.



Planbeskrivning
Finnbergets bergtrum
GRANSKNINGSHANDLING

38(38)

Planenheten

Tove Mark
Tf gruppchef

Simon Sundell
Planarkitekt