

Planbeskrivning  
SAMRÅDSHANDLING  
Upprättad januari 2026  
Standardförfarande  
Vertikalt avgränsad detaljplan  
Dnr: MSN 2025-00082

## Finnbergets berggrum

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. (Nacka kommun, 2025)

| POSTADRESS                 | BESÖKSADRESS               | TELEFON      | E-POST        | SMS    | WEBB         | ORG.NUMMER  |
|----------------------------|----------------------------|--------------|---------------|--------|--------------|-------------|
| Nacka kommun, 131 81 Nacka | Stadshuset, Granitvägen 15 | 08-718 80 00 | info@nacka.se | 716 80 | www.nacka.se | 212000-0167 |

## Innehållsförteckning

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Sammanfattning .....</b>                           | <b>4</b>  |
| <b>Detaljplanens syfte .....</b>                      | <b>5</b>  |
| <b>Planhandlingar .....</b>                           | <b>5</b>  |
| <b>Underlag .....</b>                                 | <b>5</b>  |
| Undersökning om betydande miljöpåverkan .....         | 5         |
| <b>Plandata och tidigare ställningstaganden .....</b> | <b>7</b>  |
| Läge, areal & markägoförhållande .....                | 7         |
| Statliga och regionala intressen .....                | 8         |
| Kommunala intressen .....                             | 9         |
| <b>Förutsättningar .....</b>                          | <b>11</b> |
| Bakgrund .....                                        | 11        |
| Befintlig anläggning .....                            | 12        |
| Vertikalt avgränsad detaljplan .....                  | 12        |
| Teknisk infrastruktur .....                           | 13        |
| Störningar och risker .....                           | 14        |
| Markens beskaffenhet .....                            | 14        |
| Dagvatten, grundvatten och skyfall .....              | 15        |
| <b>Detaljplanens innehåll .....</b>                   | <b>15</b> |
| Vertikalt avgränsad detaljplan .....                  | 15        |
| Bergrumsanläggning .....                              | 18        |
| Teknisk infrastruktur .....                           | 19        |
| Störningar och risker .....                           | 19        |
| Markens beskaffenhet .....                            | 22        |

|                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------|-----------|
| Dagvatten, grundvatten och skyfall .....                       | 22        |
| <b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b>              | <b>23</b> |
| <b>Så genomförs planen .....</b>                               | <b>23</b> |
| Organisatoriska frågor .....                                   | 23        |
| Ansvarsfördelning.....                                         | 24        |
| Avtal och överenskommelser.....                                | 25        |
| Fastighetsrättsliga frågor .....                               | 26        |
| Ekonomiska frågor .....                                        | 29        |
| <b>Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....</b> | <b>31</b> |
| Miljökonsekvenser .....                                        | 31        |
| Sociala konsekvenser.....                                      | 31        |
| Ekonomiska konsekvenser .....                                  | 31        |
| Konsekvenser för närområdet och boende.....                    | 32        |
| Fastighetskonsekvensbeskrivning.....                           | 33        |

## 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 och ersätta planstridigheter i delar av gällande detaljplaner med en ny vertikalt avgränsad detaljplan. Därutöver är syftet att möjliggöra för geovärme under bergrumsanläggningen.

En ansökan om lantmäteriförrättning för fastighetsbildning av bergrumsanläggningen har skickats in år 2013 och vilandeförklarats i väntan på ny detaljplan då det idag saknas planstöd för att genomföra den sökta fastighetsbildningen.

De gällande detaljplanerna som finns inom planområdets horisontella avgränsning bedöms inte påverkas av bergrumsanläggningens tredimensionella utrymme och behöver inte ändras ovan mark och ned till ovankant, eller under bergrumsanläggningens skyddszon. Med detta som bakgrund bedöms denna del av bergrumsanläggningen vara lämplig att planläggas med vertikal avgränsning och ersätta delar av gällande detaljplaner inom det aktuella tredimensionella utrymmet. Detaljplaner B 41, DP 286 och DP 330 kommer fortsatt att gälla nedan- och ovanför föreslagen detaljplan. Inga gemensamhetsanläggningar bedöms påverkas av detaljplanen.

Inom planområdet möjliggörs ingen utbyggnad eller påverkan på allmän plats. Detaljplaneförslaget bedöms inte heller påverka befintliga allmänna anläggningar utanför planområdet.

Bergrummen har fram tills 2001 varit fyllda med olika oljeprodukter och har därefter sanerats. Detaljplanen förväntas inte påverka något riksintresse, inte överskrida några miljökvalitetsnormer och antas inte heller 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 och ersätta planstridigheter i delar av gällande detaljplaner med en ny vertikalt avgränsad detaljplan. Därutöver är syftet att möjliggöra för geovärme under bergrumsanläggningen.

## 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 och kartingenjör.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning inklusive fastighetskonsekvensbeskrivning
- 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)

## 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 (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 miljökvalitetsnormer.

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.

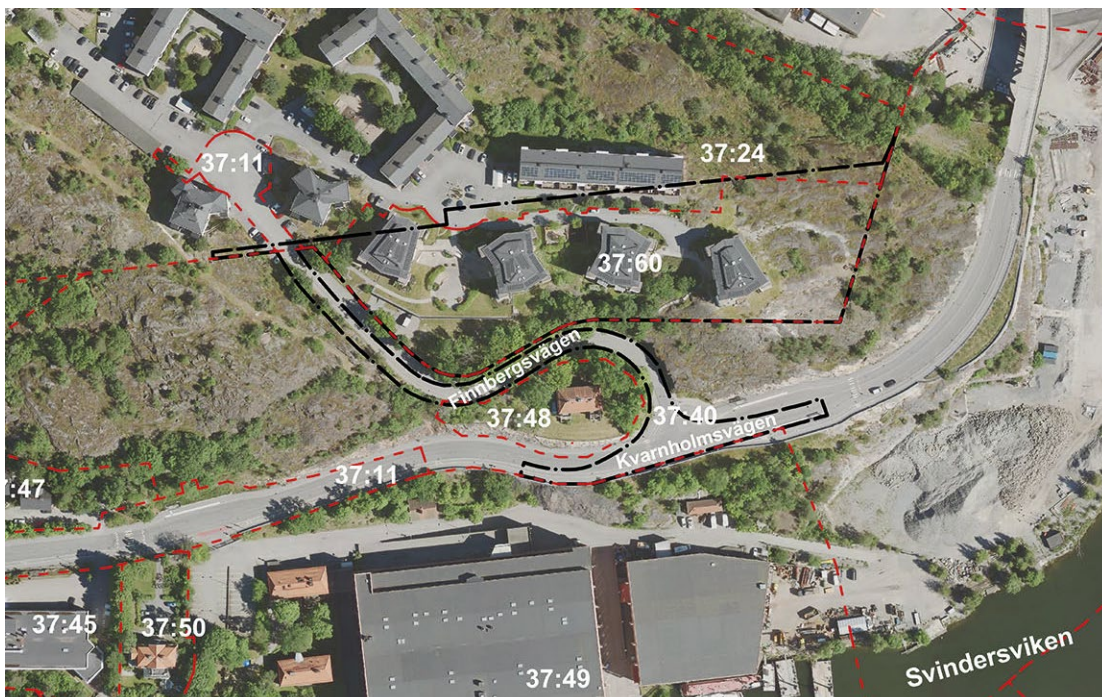
Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

## 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 cirka 1,6 hektar och är i sin helhet beläget under marknivå. På markytan ovanpå bergrumsanläggningen finns naturmark och bostadsbebyggelse samt gatorna Kvarnholmsvägen och Finnbergsvägen. Söder om Kvarnholmsvägen finns industri- och kontorsbebyggelse.



Figur 1: Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Svart linje anger planområdets gräns. (Nacka kommun, 2025)

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 av en mindre del av fastigheten Sicklaön 37:24 som ägs av Bostadsrättsföreningen Finnberget och en mindre del av Sicklaön 37:11 som är en kommunalägd fastighet.

Bergrumsanläggningen med tillhörande tunnlar förvaltas idag av KUAB med stöd av befintliga servitut för bergrumsanläggningen under mark inom fastigheterna Sicklaön 37:24, Sicklaön 37:48, Sicklaön 37:60 och Sicklaön 37:11. Holmenkvarnen 1 AB, som är helägda dotterbolag till Kvarnholmen Utveckling AB (KUAB) äger fastigheterna Sicklaön 37:48 och Sicklaön 37:40.

## **Statliga och regionala intressen**

### **Riksintressen enligt 3 kap miljöbalken**

Planområdet omfattas av riksintresset kulturmiljövården Norra Boo – Vaxholm – Oxdjupet – Lindalssundet (AB 51 och 58) och ingick i tidigare avgränsning för riksintresse för kommunikationer för planerad Östlig förbindelse.

### **Riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 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 samhällsbildningar. 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 därmed inte heller påverka riksintresset.

## **Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken**

Miljökvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter för kvaliteten i buller, luft och vatten. Miljökvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids.

Inga miljökvalitetsnormer bedöms motverkas med aktuellt planförslag.

## **Områdesskydd och förordnanden**

### **Strandskydd**

Detaljplaneområdet är längre än 100 meter från strandlinjen. Utökat strandskydd gäller inte för området. Detaljplanen berörs därför inte av strandskydd.

## **Kommunala intressen**

### **Översiktlig planering**

I kommunens gällande översiktsplan från 2025 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. 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 för bostäder, förskolor, centrumverksamhet och teknisk anläggning. Resterande delar av bergrumsanläggningen ligger inom dessa planområden.

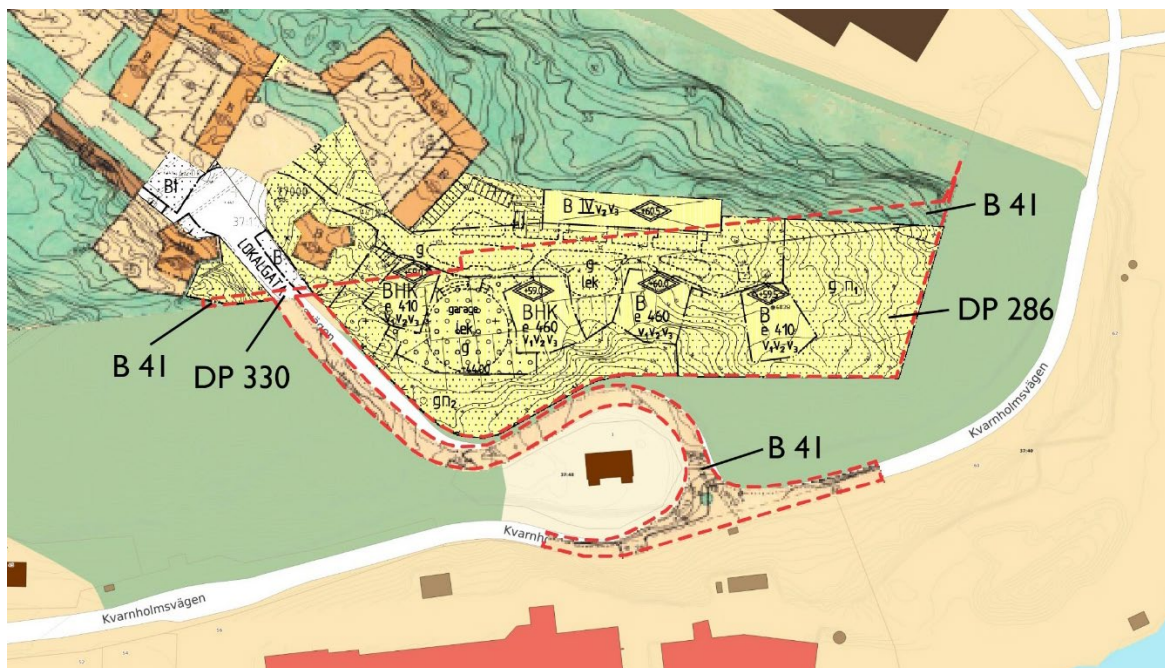
Aktuellt planområde hanteras fristående och separat då den ligger inom idag detaljplanlagda områden under befintlig bostadsbebyggelse, Finnbergsvägen och en mindre del av Kvarnholmsvägen. Planområdet är samordnat med de angränsande projekten framför allt avseende avgränsning (både horisontellt och vertikalt) och användning.

En del av planområdet ingår i parallell pågående planläggning (detaljplan Gäddviken samt detaljplan Utblicken och förmansbostaden). 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 bostadsbebyggelse uppe på Finnbergets platå med omgivande parkmark samt tillfartsvägen Finnbergsvägen.
- Detaljplan DP 286 (akt (0182K-2002/32) som vann laga kraft den 7 mars 2002. Reglerar ny bostadsbebyggelse uppe på Finnbergets platå samt säkerställer planenligheten 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 2: Bilden visar gällande detaljplaner inom planområdet, rödsteckad linje anger planområdet där föreslagen detaljplan ersätter gällande planer under mark enligt plankartans angiven vertikal avgränsning. (Nacka kommun, 2025).

Delar av dessa detaljplaner är planlagda för främst bostadsändamål, handel, kontor och allmän plats. Detaljplanerna reglerar inte bergrumsanläggningen utan endast de idag utbyggda bostäder och allmän plats som finns ovan mark. Detta på grund av att det vid tiden som detaljplanerna togs fram inte fanns lagstöd för tredimensionell planläggning har den underliggande bergrumsanläggningen inte reglerats i detaljplanerna. Byggnadsplanen B 41 är äldre och togs fram innan bergrumsanläggningen byggts. Ingen av de berörda detaljplanerna har pågående genomförandetid. Byggnadsplanen saknar genomförandetid.

Denna detaljplan kommer ersätta delar av gällande detaljplaner B 41, DP 286 och DP 330 inom det vertikalt avgränsade planområdet. Gällande detaljplaner 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 planområdet ligger betydligt lägre i höjdd än vad som krävs för användning som gatuändamål.

## Förutsättningar

### Bakgrund

I Finnberget finns en omfattande bergrumsanläggning som sprängdes ut i Finnberget under 1940-talet fram till 1970-talets början för oljelagringsverksamhet. Anläggningen består av ett system av oljebergrum och orter (tunnlar) som varit kopplade till oljehantering vid Svindersviken. Anläggningen ligger inom samma fastighet som den gamla superfosfatfabriken tidigare varit belägen. 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.

Planenheten mottog 2020 en ansökan om planbesked avsedd att göra det möjligt att 3D-fastighetsbilda oljebergrummen i Finnberget vid Svindersviken. Syftet med begäran var att KUAB önskade att omvandla befintlig bergrumsanläggning för att kunna använda denna för olika verksamheter och eventuellt publika ändamål. Bland annat fanns intresse av att förlägga parkeringsgarage, geovärmeanläggning eller serverhallar här. Kommunen beslutade om positivt planbesked 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 tillsammans med både befintliga bostäder och verksamheter samt med den planerade bostadsutvecklingen på Finnberget, Gäddviken och Kvarnholmen. Även de fastighetsrättsliga konsekvenserna har undersökts vidare för att hitta alternativa sätt för fastighetsbildning utöver tredimensionell fastighetsbildning.

KUAB har fortsatt utreda mer specifikt vilken eller vilka användningar/verksamheter som kan tänkas vara lämpliga för bergrumsanläggningen och vid vidare utredningar av det invändiga klimatet har det bedömts att anläggningen inte är lämplig för stadigvarande vistelse för allmänheten (Wescon, 2025-12-19).

För att begränsa och säkerställa omgivningspåverkan från en framtida verksamhet har planområdets användning begränsats bort från både publika och störande ändamål såsom Parkering och Industri. Avsikten är därför att endast pröva ändamålet teknisk anläggning för exempelvis geovärmeanläggning, energilager eller serverhall.

## **Befintlig anläggning**

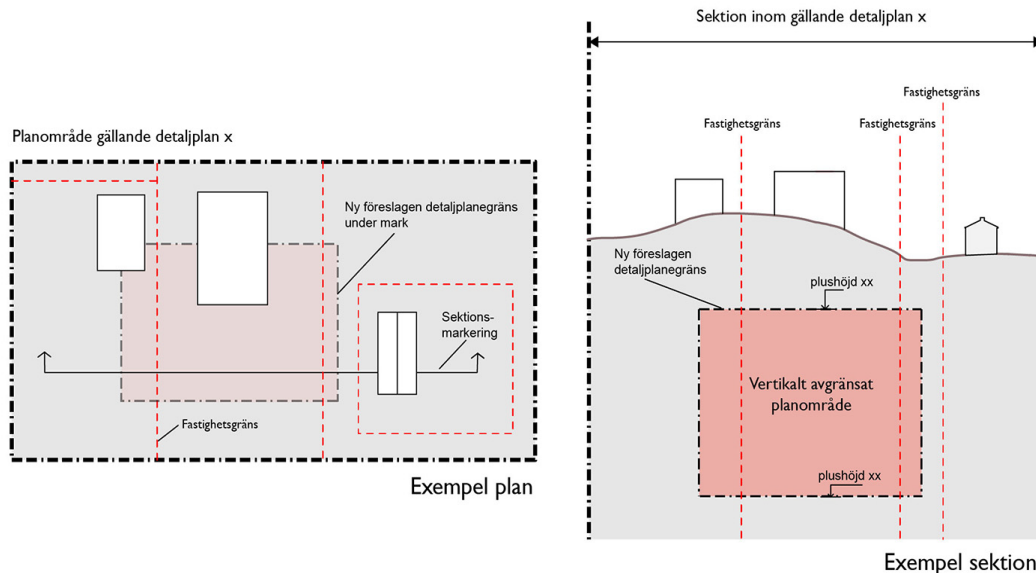
Detaljplaneområdet innefattas av del av den befintliga bergrumsanläggning som finns i Finnberget. Anläggningen består av bergrum och orter (tunnlar) till och från bergrummen vilka når ytan i flera tunnelpåslag. Tunnelpåslagen ligger vid Finnbergets fot utanför planområdet. Bergumsanläggningen har också ventilationsanordningar som går upp till markytan, också dessa ligger utanför planområdet. Om rättighet behöver tillskapas för ventilationsanordning utanför planområdet, är det möjligt att genomföra det i lantmäteriförrättning.

För att befintlig anläggning ska kunna återtas i drift krävs det att den framtida verksamheten inte påverkar sin omgivning negativt varken avseende störningar eller risker. Det innebär att trots att en verksamhet bedöms överensstämma med en användning enligt detaljplan kommer en framtida verksamhet också att prövas mot miljöbalkens regelverk både avseende lämplighet och lokalisering.

## **Vertikalt avgränsad detaljplan**

Sedan 2020 (Boverkets författningssamling 2020:6) finns möjligheten att ta fram nya detaljplaner med vertikal avgränsning. Då gällande detaljplaner inom planområdet delvis är opåverkade av bergrumsanläggningen och inte behöver ändras ovan mark och ned till ovankant på bergrumsanläggningens skyddszon eller undertill är denna del av bergrumsanläggningen lämplig att planläggas med 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 gäller fortsatt oförändrade.



Figur 3: Illustration som visar hur en vertikal avgränsad detaljplan kan se ut i plan och sektion. Den röda rutnan illustrerar det detaljplaneutrymme under mark som planläggs. Området utanför rött område planläggs inte, där gäller befintlig byggnadsplan eller detaljplan. Illustration: (Nacka kommun, 2025)

## Teknisk infrastruktur

### Gator och trafik

Ovan delar av planområdet ligger Finnbergsvägen, en lokalgata som löper från Kvarnholmsvägen som försörjer och angör bostäderna uppe på berget. Mellan vägen och aktuellt planområde finns god bergtäckning. Bergrumsanläggningen angörs via tunnelmynningar från Kvarnholmsvägen utanför planområdet.

### 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 el-ledningar för länshållning av grundvatten. Ledningarna 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 planförslaget.

## Störningar och risker

### Buller, stömljud och vibrationer

Idag finns en grundventilation i anläggningen samt tillfällig drift av pumpar för länshållning av berggrummen. 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 inte idag 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

Berggrummen är sanerade och efterbehandlade. I dagsläget bedrivs ingen verksamhet i berggrumsanläggningen som ger upphov till utsläpp till luft. Anläggningen har en grundventilation för att säkra en god arbetsmiljö för de som sköter underhåll av anläggningen.

Ventilationsutblåsen är utanför detaljplaneområdet och har heller ingen direktkontakt med befintlig bebyggelse på berget.

Utförda luftmätningar i ortsystemet som ventileras med stort avstånd till befintliga bostäder 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 av berg och bergtäckningen mellan bostäder och detaljplanen är som minst 20 meter. Då detaljplanen inte möjliggör för någon utbyggnad mellan anläggningens skyddszon och befintlig bebyggelse samt att bergtäckningen mellan dessa är god föreligger heller inte risk för ras och skred.

Inom planprocessen har berggrumsanläggningens befintliga skyddszon och riskområde definierats. Skyddszonen utgör det utrymme som krävs för att skydda berggrumsanläggningen från skada,

intrång och störning, och utgör grund för såväl detaljplanens plangräns-, användningsgränser som kommande fastighetsgränser. Riskområdet är det område där åtgärder kan utgöra risk för bergrummet och dess skyddszon och utgör 50 meter från anläggningen. Åtgärder som utförs inom 50 meter från bergrummet behöver idag och i framtiden riskbedömas utifrån risk för skada för bergrummet, för att den som utför åtgärden ska uppfylla de generella hänsynsreglerna i miljöbalken.

### **Föroreningar**

Bergrummen har fram tills 2001 varit fyllda med olika oljeprodukter och har 2008–2016 sanerats. Under saneringen var målsättningen att ingen uppsamlingsbar produkt skulle finnas kvar på ytan och att inga lösta 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 det invändiga klimatet. Samtliga åtgärder syftar till att förebygga spridning samt att inte påverka människors hälsa och miljö. 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 Finnbergummen för att hålla en stabil vattennivå. Denna avsänkning har pågått sedan 1960-talet och har fortsatt även efter att lagringen avslutades och efterbehandling genomfördes (2008–2016). Vattennivån hålls idag till en för respektive bergrum lämplig nivå genom pumpning via oljeavskiljare vidare till Svindersviken. Om ökning sker ska en ansökan om miljödömd 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)

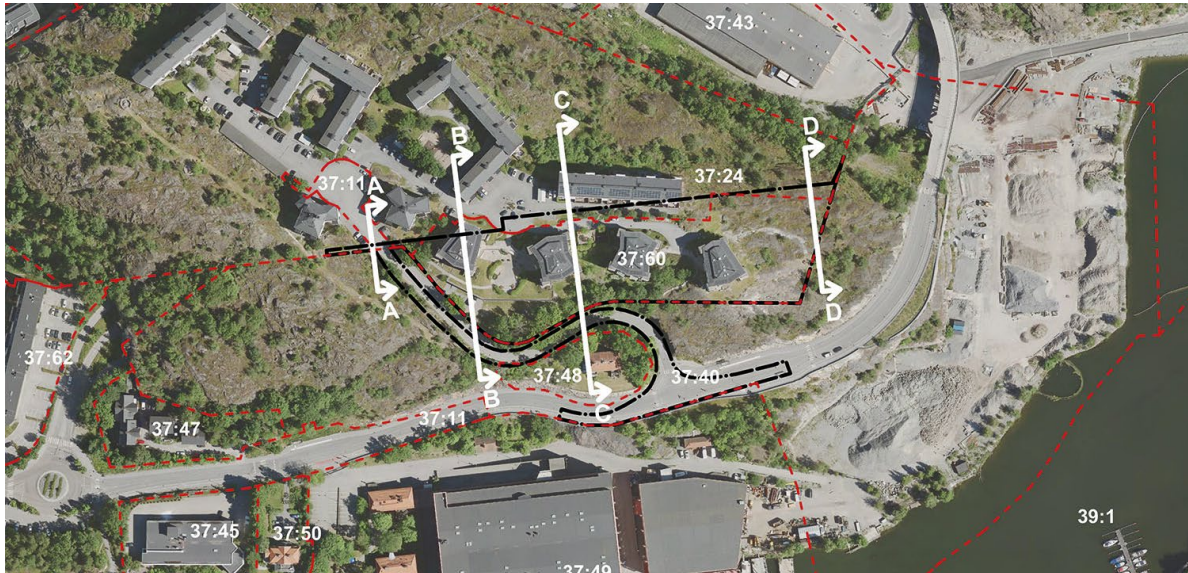
## **Detaljplanens innehåll**

### **Vertikalt avgränsad detaljplan**

Planområdet har en vertikal avgränsning och följer Boverkets riktlinjer genom att vara tydligt avgränsad i höjddled mellan höjderna -350 meter över nollplanet och med en högsta höjd på +20 meter över nollplanet. Se vidare beskrivning under rubrik *Bergumsanläggningen* nedan.

Avgränsningen är säkerställd på plankartan genom att detaljplanens plangräns är begränsad i höjddled. Det finns stor bergtäckning mellan bergumsanläggningen och befintliga bostäder och Finnbergsvägen. Hela planområdet i sin helhet är beläget under marknivå. Där planområdet är

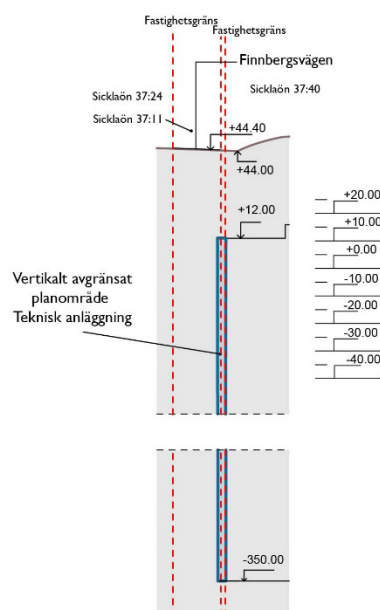
avgränsat vertikalt fortsätter detaljplanerna DP 286, DP 330 och byggnadsplanen B 41 att gälla ovan och under föreslaget planområde, vilket inkluderar markytan.



Figur 4: Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Svart linje anger planområdet, röd linje anger fastighetsgränser och sektionsmarkeringar i planområdet i vitt. (Nacka kommun, 2025)

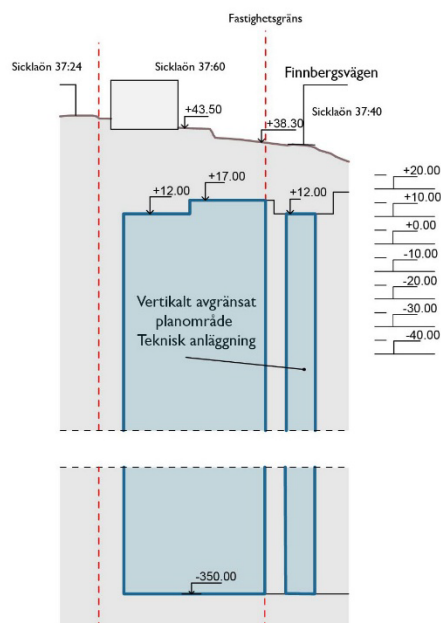
#### Sektion A-A

Utsnitt inom gällande detaljplaner  
B 41 och DP 330



#### Sektion B-B

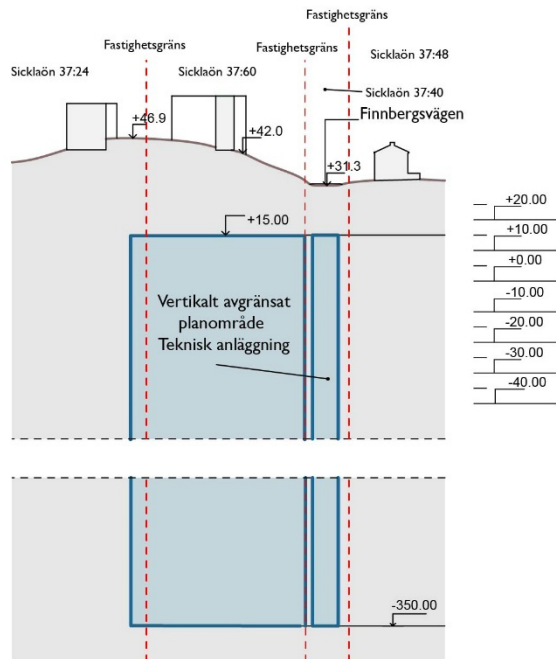
Utsnitt inom gällande detaljplaner  
B 41 och DP 286



Figur 5: Sektioner A-A och B-B genom planområdet. Planområdets avgränsning i blått. (Nacka kommun, 2025)

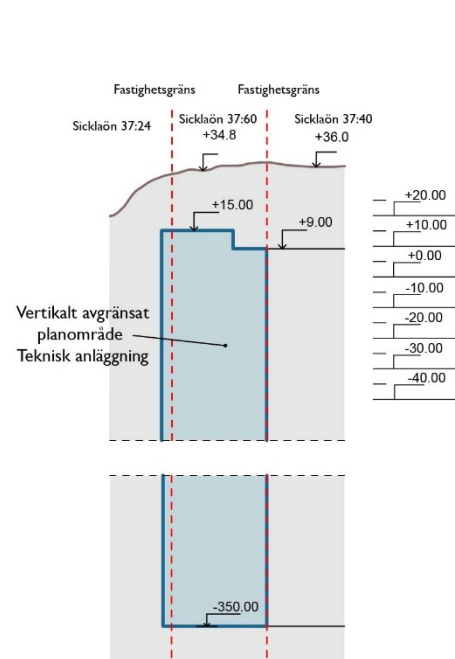
## Sektion C-C

Utsnitt inom gällande detalplaner B41 och DP 286

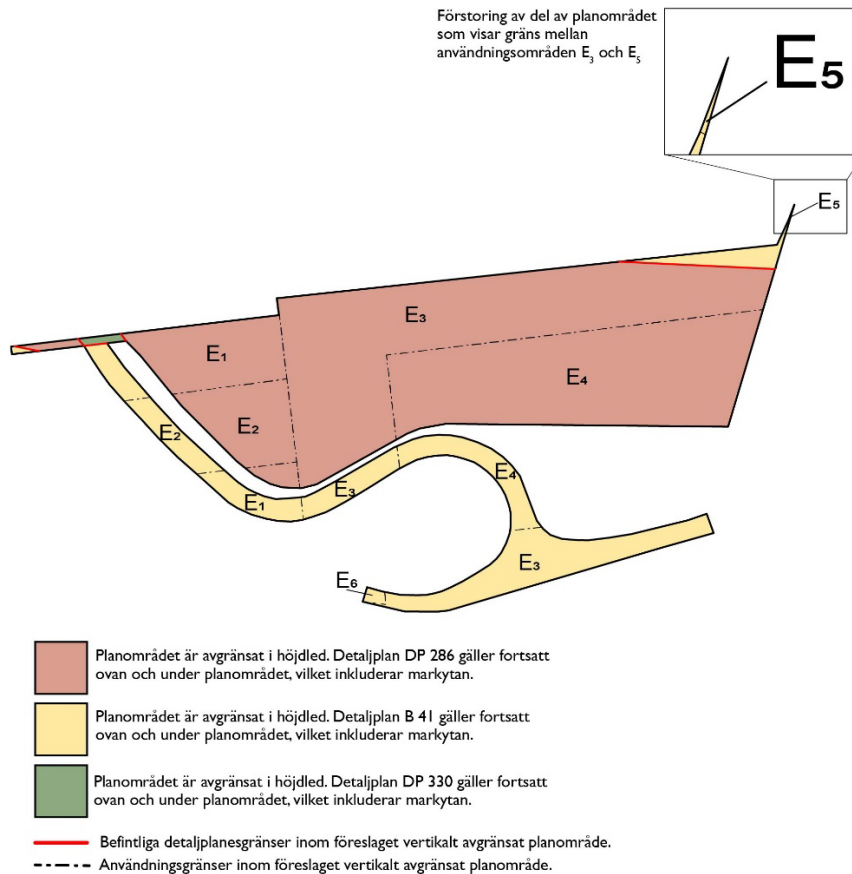


## Sektion D-D

Utsnitt inom gällande detalplaner B 41 och DP 286



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



Figur 7: Utbredning och omfattning av gällande detaljplaner som begränsas av planförslaget. (Nacka kommun, 2025)

## Bergrumsanläggning

Denna detaljplan bekräftar del av befintlig bergrumsanläggning och möjliggör för att kunna utöka anläggningen med borrhål för bergvärme. De delar av bergrumsanläggningen som inte ingår i planområdet kommer fortsatt att vara planlöst.

Detaljplanen reglerar markanvändning E - Teknisk anläggning. Markanvändningen är begränsad i höjdded och varierar inom olika användningsområden (E<sub>1</sub>-E<sub>6</sub>). Hela planområdet regleras till samma lägsta nivå på -350 meter under nollplanet för att göra plats för bergvärmehål.

Föreslagen markanvändning 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 återvinningsstationer.

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 bygglovsansökan.

## **Teknisk infrastruktur**

### **Gator och trafik**

Inom planområdet möjliggörs ingen utbyggnad eller påverkan av allmän plats. 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 kommunala ledningar. Skulle en eventuell ändring av verksamhet i bergrummet medföra behov av nya kommunala 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 fristående tillståndspröcesser. Hur bergrummen ska försörjas tekniskt vid en ändrad verksamhet från idag kommer också utredas och prövas i kommande tillståndspröcess.

## **Störningar och risker**

I samband med planläggningen av aktuellt planförslag har utredningen Miljöbedömning Finnbergets bergrum (Wescon, 2025-12-19) tagits fram som utreder konsekvenserna av ändamålet teknisk anläggning och en framtida verksamhet i bergrumsanläggningen. Bedömningen visar att aktuellt planförslag 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 på befintliga bostäder blir begränsad då det finns en betydande bergtäckning mellan bergrummens skyddszon och bostäderna. I jämförelse med nuvarande förhållande ger detaljplanen en utökad byggrätt under anläggningen bedöms påverkan från denna 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.

Avståndet till bostäder inom planområdet samt den bergtäckning som finns mellan bergrumsanläggningen och bostäder medför att förutsättningarna för att verksamhet bedrivs i anläggningen utan betydande påverkan för de boende bedöms som mycket goda.

### **Buller, stömljud och vibrationer**

Under anläggningsfas kan buller från transporter, installationer och byggarbeten förekomma. Vid framtida drift kan fläktar, pumpar eller annan teknisk utrustning generera buller och vibrationer. Dessa påverkantyper och verksamhetens omfattning bedöms kunna hanteras genom skyddsåtgärder vid behov och inom ramen för eventuell framtida miljöprövning om verksamheten är av sådan omfattning att det krävs. (Wescon, 2025-12-19)

### **Farligt gods**

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. En ny verksamhet behöver miljötillstånd och kommer lämplighets- och lokaliseringsprövas. En ny verksamhet för teknisk anläggning i Finnbergrummen bedöms inte generera transporter av farligt gods.

### **Utsläpp till luft**

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

Detaljplanen möjliggör inte för någon schakt eller annan direktkontakt till bostäder på Finnberget. Påverkan bedöms vara begränsad och vid etablering av exempelvis större anläggningar för energiproduktion kommer dessa frågor 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 m. Avståndet mellan planområdets avgränsning och ovanliggande bebyggelse på markytan medför att temperaturåverkan vid markytan blir obetydlig.

En 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 att kunna uppföra avskärmande skyddsåtgärder inuti anläggningen. Även avståndet mellan anläggningen och bostäder medför avskärmande effekter. 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 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 specifik verksamhet, och skyddsåtgärder (sekundärt skydd, tätskikt, ventilation med mera) krävs normalt enligt tillståndsprövning eller anmälningsplikt. Ett spill eller läckage bedöms inte kunna påverka gällande detaljplaner och befintliga bostäder inom 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 tunnelmynningar eller ventilation inom planområdet. Med tanke på avstånd och bergtäckning bedöms påverkan till ovanliggande detaljplaner med befintliga bostäder vara mycket

liten. (Wescon, 2025-12-19) För vidare beskrivning av buller och lukt se under rubrik *Buller, stomljud och vibrationer* samt *utsläpp till luft* ovan.

## Risker

Framtida 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 ska kvarstå i sin nuvarande utbredning och under anläggningen möjliggörs för nya borrhål för bergvärme. Borrhålen kan vara så djupa som till -350 meter under 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.

Grundvattennivåerna har i samband med att bergrummen byggdes varit nedsänkta till under schaktbottennivån för respektive bergrum. Det vatten som rinner in i anläggningen kommer in via sprickor och håligheter i berget. Vattnet pumpas via länshållning och utflödet passerar via en oljeavskiljare som kontinuerligt kontrolleras och mäts av. Denna länshållning kommer fortsätta även i och med detaljplanens genomförande.

I samband med framtida verksamhet kan dock variationer i vattennivån uppstå, särskilt under anläggningsskedet. Vid en ökad grundvattenbortledning i samband med framtida användning av anläggningen krävs ett tillstånd för vattenverksamhet och 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.

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 och är redan idag väl-dränerad att 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 om lägsta grundläggningsnivå på 2,7 meter över normalvattentillstånd för ny bebyggelse. 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 inte miljökvalitetsnormer för dagvatten att påverkas.

## 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, framför allt vid kommande bygglovsprövning.

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

### Användning av mark och vatten:

**E<sub>1</sub>-E<sub>6</sub>** - 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 är att området redan är utbyggt och utformningen avses att bestå i befintligt skick.

## Så genomförs planen

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

## Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanarbetet och genomförandet av detaljplanen.

## Tidplan

### Planarbete

|                                             |               |
|---------------------------------------------|---------------|
| Samråd                                      | februari 2026 |
| Granskning                                  | juni 2026     |
| Antagande i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden | oktober 2026  |
| Laga kraft tidigast*                        | november 2026 |

*\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

### Genomförande

Detaljplanen har inget behov av bygglov. Vid ändrad användning som kräver bygglov, kan ansökan först 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 bergtrummet kan nya ledningar behövas för det ändamål som avses. Förvaltaren av bergrumsanläggningen ansvarar för att teckna avtal med berörda ledningsägare.

#### Dagvatten

Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

#### Elförsörjning, telenät och fibernät

Nacka Energi är huvudman för el-ledningar inom planområdet. Bergrumsanläggningen har idag el-ledningar, som 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, flyttade elledningar eller 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 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 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.

Inom ramen för planprocessen har detaljplaneavtal tecknats och eventuellt avtal med ledningsägare ska tecknas.

#### **Överenskommelse om fastighetsreglering**

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

Vid tredimensionell fastighetsbildning eller bildande av servitut på kvartersmark ansvarar förvaltaren av bergrummen för att ingå överenskommelse om fastighetsreglering med berörda fastighetsägare, det vill säga ägarna till Sicklaön 37:11, 37:24, 37:48 och 37:60. Om ingen överenskommelse träffas ansvarar förvaltaren av bergrummen för att frågan prövas hos Lantmäterimyndigheten.

Följande överenskommelser om fastighetsreglering finns tecknade:

- Överenskommelse om fastighetsreglering mellan Sicklaön 37:40 och Sicklaön 37:60. Överenskommelsen innebär överföring av 3D-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 3D-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 3D-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 vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av detaljplanen.

En lantmäteriförrättning för tredimensionell fastighetsbildning inleddes 2013 och 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 och med att kommunen (genom 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 istället 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 fall kommunen inte är sakägare eller begäran om statlig handläggning nekas, handläggs lantmäteriförrättningen av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

## Fastighetsbildning avseende allmän kvartersmark

E-området avser allmänt ändamål, vilket innebär att kommunen på fastighetsägarens begäran kan 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.

I det här fallet är det inte aktuellt då förvaltaren till bergrumsanläggningen avser söka bygglov och säkerställer då användning för det avsedda ändamålet. Det finns även avtal om fastighetsreglering ingångna mellan berörda fastighetsägare och förvaltaren till bergrumsanläggningen för att säkerställa markens användning för det avsedda ändamålet inom E-området.

### **Fastighetsbildning inom kvartersmark**

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

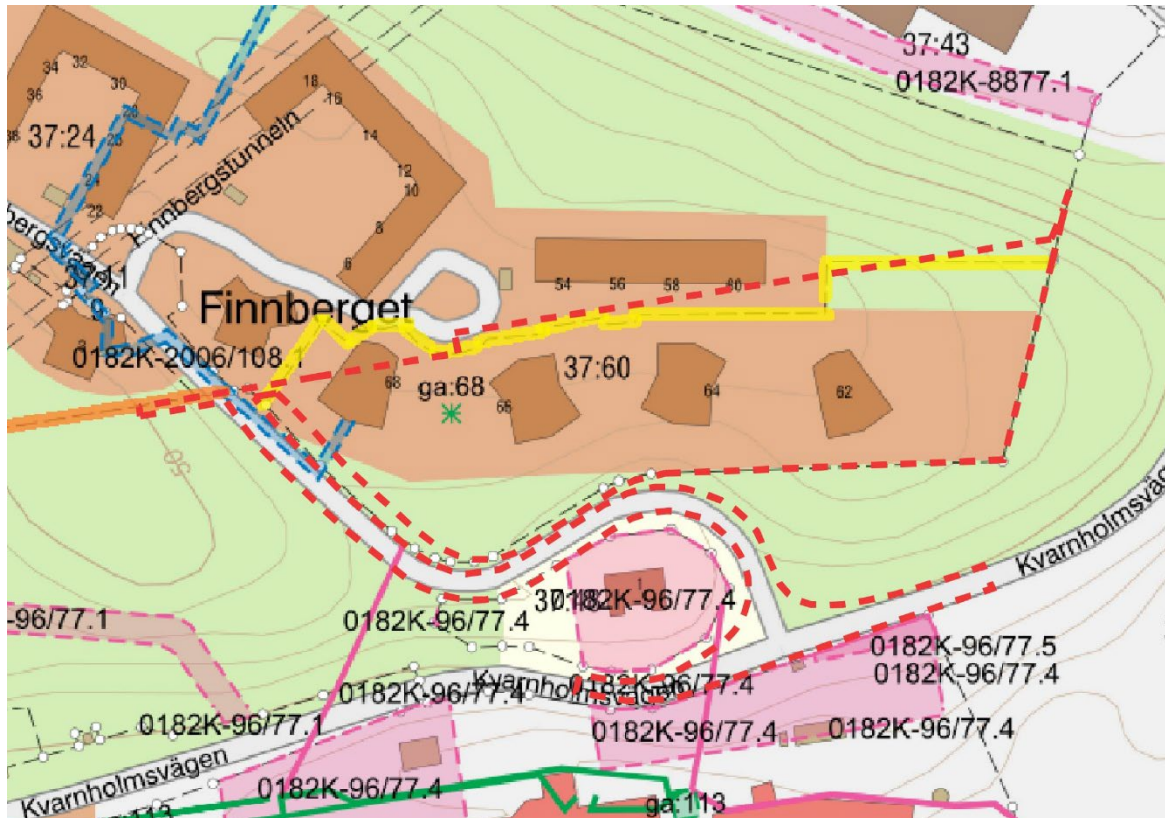
Det är möjligt att bilda en egen fastighet för bergrumsanläggningen eller upplåta bergrumsanläggningen med servitut. Det innebär att Sicklaön 37:11, 37:24, 37:48 och 37:60 kan komma att bli belastade av servitut eller urholkas av 3D-utrymmen under mark.

### **Fastighetsreglering – marköverföring**

Vid ny verksamhet av bergrumsanläggningen behöver nya avtal mellan Sicklaön 37:24 och Sicklaön 37:40, mellan Sicklaön 37:60 och Sicklaön 37:40 samt Sicklaön 37:11 och Sicklaön 37:40 ingås. Kan inte avtal tecknas, kommer frågan prövas hos Lantmäterimyndigheten.

### **Fastighetsbestämning**

I direkt anslutning till detaljplaneområdet finns några fastighetsgränser som kan anses vara osäkra. Osäker gräns 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, men är samförädlad med del av osäker fastighetsgräns 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 den fortsatta detaljplaneprocessen eller i genomförandeskedet efter att detaljplanen antagits.



Figur 8: 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<br>Till förmån för: Sicklaön 37:40<br>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<br>Till förmån för: Sicklaön 37:40<br>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<br>Till förmån för: Sicklaön 37:40<br>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 (ca +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 bedöms behövas för allmänt ändamål, däremot kan markåtkomst för enskilt byggande behövas. 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 som är en gatufastighet som delvis är underbyggd av befintligt bergrum. Utrymmet är idag upplåtet med servitutsavtal och 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 och 37:60 som eventuellt ska avstå mark till annan fastighet eller upplåta mark för gemensamhetsanläggning och 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 för ändamålet gata.

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. I detta fall kommer förvaltaren av bergrumsanläggningen 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 fastighetsägare till Nacka vatten och avfall enligt vid tidpunkten gällande VA-taxor.

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

## **Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande**

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

Då detaljplanen endast medför förändring som innebär möjlighet att anlägga geovärme under bergumsanläggningen är konsekvenserna av denna detaljplan liten.

### **Miljökonsekvenser**

Detaljplanen förväntas inte bidra till några nya miljökonsekvenser då bergrummen redan är byggda. 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. Att använda redan bebyggd miljö i stället för att bygga nytt är positivt för klimatet. Befintliga bostäder inom gällande detaljplaner bedöms inte påverkas av denna detaljplan. 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 utan endast befäster del av befintliga bergumsanläggning och de sociala konsekvenserna av denna detaljplan anses små eller obefintliga. Detaljplanen bedöms inte bidra med några negativa konsekvenser för barn eller människor som bor eller uppehåller sig i området.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Arbetet med att genomföra detaljplanen bedöms inte medföra några kostnader för kommunen, men möjligen kan kommunen tillföras kostnader för fastighetsbestämning.

Förvaltaren av bergrumsanläggningen ska stå för samtliga kostnader för framtagande av detaljplan och eventuella bygg- och anläggningsåtgärder på kvartersmark. 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. Förrättningskostnaden bekostas av förvaltaren för bergrumsanläggningen. Vid bildande av nya officialservitut eller 3D-utrymmen för bergrumsanläggning tecknas antingen en överenskommelse om fastighetsreglering, där ersättning regleras, eller så bestäms ersättningen av lantmäterimyndigheten, se ovan under *Ersättning för markåtkomst – enskild kvartersmark*.

Eventuellt kommer det ske en fastighetsreglering mellan Sicklaön 37:48 och 37:40. Vid bildande av nytt officialservitut eller 3D-utrymmen 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* ovan. Förrättningskostnaden bekostas av förvaltaren för bergrumsanläggningen.

## 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 inom den nya avgränsningen för de gällande planerna B 41, DP 286 och DP 330, vare sig på mark eller utanför bergrumsanläggningens planområdes/skyddszon. 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.

I bilaga Fastighetskonsekvensbeskrivning följer en beskrivning av konsekvenser för respektive fastighet vid genomförande av detaljplanen. Observera att ett hinder för fastighetsbildning undanröjs genom denna detaljplan, men fastighetsbildning är inte ett krav för detaljplanens genomförande.

Planenheten

Tove Mark

Simon Sundell

Tf gruppchef

Planarkitekt

## Fastighetskonsekvensbeskrivning

till planbeskrivning för detaljplan för del av Finnbergets bergrum, del av fastigheten Sicklaön 37:60 m.fl. på Västra Sicklaön.

Nedan följer en sammanfattning av de konsekvenser som detaljplanen medför för berörda fastigheter. Tabellen visar om fastigheten berörs av marköverföring inom planområdet, om befintliga rättigheter till förmån för fastigheten berörs, om ny rättighet (servitut) föreslås samt vad detaljplanen innebär för ekonomiska konsekvenser. De avtal som avses tecknas redovisas även per fastighet.

| Fastighet      | Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark                         | Rättigheter och gemensamhetsanläggningar                                                                                                                                                                                              | Ekonomiska konsekvenser - kostnader                                                                 | Ekonomiska konsekvenser - intäkter                                                                                                           | Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen                          | Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter                           |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Sicklaön 37:11 | Kan avstå utrymme eller upplåta utrymme för officialservitut till Sicklaön 37:40 | Eventuellt kommer officialservitut för teknisk anläggning att bildas.<br><br>Eventuellt kommer befintligt avtalsservitut (från 2025) för bergrum att dödas/upphävas, se mer under avsnitt Befintliga rättigheter i planbeskrivningen. | Inga kostnader tillkommer, men möjligen kan förrättningskostnad för fastighetsbestämning tillkomma. | Ersättning för eventuellt avstående eller upplåtelse av mark kommer att framgå av överenskommelse eller bestämmas i lantmäteriförrättningen. | Vid behov kommer överenskommelse om fastighetsreglering ligga till grund för fastighetsbildning. | Vertikalt avgränsat område planläggs som teknisk anläggning (E <sub>1</sub> ) |

| Fastighet      | Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark                            | Rättigheter och gemensamhetsanläggningar                                                                                                                                                                                                    | Ekonomiska konsekvenser - kostnader                                                                                                                        | Ekonomiska konsekvenser - intäkter                                                                                                         | Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen                          | Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter                                                               |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sicklaön 37:24 | Kan avstå utrymme eller upplåta utrymme för officialservitut till Sicklaön 37:40    | Eventuellt kommer officialservitut för teknisk anläggning att bildas.<br><br>Eventuellt kommer befintligt avtalsservitut för oljelagring (01-IM8-85/43305.1) dödas/upphävas, se mer under avsnitt Befintliga rättigheter i planbeskrivning. | Inga kostnader tillkommer, men möjligen kan förrättningskostnad för fastighetsbestämning tillkomma.                                                        | Ersättning för eventuellt avstående eller upplåtelse av mark kommer att framgå av överenskommelse eller bestämmas i lantmäteriförrättning. | Vid behov kommer överenskommelse om fastighetsreglering ligga till grund för fastighetsbildning. | Vertikalt avgränsat område planläggs som teknisk anläggning (E <sub>1</sub> , E <sub>3</sub> och E <sub>5</sub> ) |
| Sicklaön 37:40 | Kan erhålla utrymme eller servitut från/belastande Sicklaön 37:11, 37:24 och 37:60. | Eventuellt kommer officialservitut för teknisk anläggning att bildas                                                                                                                                                                        | Eventuell kostnad för ersättning för tillkommande 3D-utrymme eller servitut.<br>Förrättningskostnader.. Ev. kostnader kopplade till bygglov och tillstånd. | Inga intäkter                                                                                                                              | Vid behov kommer överenskommelse om fastighetsreglering ligga till grund för fastighetsbildning. | Vertikalt avgränsat område planläggs som teknisk anläggning (E <sub>1</sub> -E <sub>4</sub> och E <sub>6</sub> )  |

| Fastighet      | Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark                         | Rättigheter och gemensamhetsanläggningar                                                                                                                                                                                                                                                               | Ekonomiska konsekvenser - kostnader                                                                | Ekonomiska konsekvenser - intäkter                                                                                                           | Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen                          | Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter                                              |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sicklaön 37:48 | Kan avstå utrymme eller upplåta utrymme för officialservitut till Sicklaön 37:40 | Eventuellt kommer officialservitut för teknisk anläggning att bildas                                                                                                                                                                                                                                   | Inga kostnader                                                                                     | Inga intäkter                                                                                                                                | Vid behov kommer överenskommelse om fastighetsreglering ligga till grund för fastighetsbildning. | Vertikalt avgränsat område planläggs som teknisk anläggning (E <sub>1</sub> och E <sub>3</sub> ) |
| Sicklaön 37:60 | Kan avstå utrymme eller upplåta utrymme för officialservitut till Sicklaön 37:40 | Eventuellt kommer officialservitut för teknisk anläggning att bildas.<br><br>Eventuellt kommer befintligt avtalsservitut (från 2025) för bergrum samt befintligt avtalsservitut för oljelagring (01-IM8-85/43305.1) att dödas/upphävas, se mer under avsnitt Befintliga rättigheter i planbeskrivning. | Inga kostnader tillkommer, men möjligen kan förrättningskostnad för fastighetsbestämning tillkomma | Ersättning för eventuellt avstående eller upplåtelse av mark kommer att framgå av överenskommelse eller bestämmas i lantmäteriförrättningen. | Vid behov kommer överenskommelse om fastighetsreglering ligga till grund för fastighetsbildning. | Vertikalt avgränsat område planläggs som teknisk anläggning (E <sub>1</sub> -E <sub>4</sub> )    |