

2025-03-21

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2025-00082

Standardförfarande

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

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra 3D-fastighetsbildning av bergrumsanläggningen i Finnberget. Planområdet omfattar den del av bergrummen som ligger under befintliga bostäder på Finnberget och som idag är planlagda inom detaljplanerna DP 286 och DP 330 samt byggnadsplanen B 41. Detaljplanen föreslås avgränsa i höjdlid och därmed endast gälla för bergrumsanläggningen. Bergrumsanläggningen föreslås planläggas som teknisk anläggning. Då detaljplanen endast fastställer rådande situation och inte innefattar någon allmän plats avses planarbetet drivas med standardförfarande.

Detaljplanen innebär inte någon påverkan ovan markytan och befintliga byggrätter och planbestämmelser ovan mark kommer att vara oförändrade. De berörda bostadsrättsföreningarna bekostar inte planarbetet utan kostnaden tas av ägaren till fastigheten Sicklaön 37:40 som är Kvarnholmen Utveckling AB genom bolaget Holmenkvarnen 1 AB. Detta är den fastighetsägare som idag disponerar bergrumsanläggningen genom servitut.

Ärendet

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra 3D-fastighetsbildning av bergrumsanläggningen i Finnberget. Planområdet omfattar den del av bergrummen som ligger under befintliga bostäder på Finnberget och som idag är planlagda inom detaljplanerna DP 286 och DP 330 samt byggnadsplanen B 41. Detaljplanen föreslås avgränsa i höjdlid och därmed endast gälla för bergrumsanläggningen. Bergrumsanläggningen föreslås planläggas som teknisk anläggning. Då detaljplanen endast fastställer rådande situation och inte innefattar någon allmän plats avses planarbetet drivas med standardförfarande.

Planförutsättningar och bakgrund

I Finnberget finns en omfattande bergrumsanläggning som anlades i etapper från 1950-talet fram till 1970-talet. Här har sedan OK bedrivit verksamhet och bergrumsanläggningen har varit kopplad till oljehantering på den gamla superfosfatfabrikens tomt vid Svindersviken. Oljeverksamheten utvecklades i början av 2000-talet.

Det pågår en process för att 3D-fastighetsbilda den befintliga bergrumsanläggningen. Detta är möjligt att genomföra redan idag för de delar av bergrumsanläggningen där detaljplan saknas, men delar av bergrumsanläggningen omfattas av detaljplaner som inte ger stöd för 3D-fastighetsbildning. Det finns därför behov av att skapa planstöd för 3D-fastighetsbildning för de delar av bergrumsanläggningen som är belägna inom detaljplanlagt område.

Planområdet är beläget på Finnberget i kommundelen västra Sicklaön. Planområdets areal är 1,30 hektar. Berörda fastigheter är Sicklaön 37:60 och Sicklaön 37:24 som ägs av Brf Saltsjöhöjden 1 respektive Brf Finnberget, samt Sicklaön 37:11 som ägs av Nacka kommun. Sicklaön 37:60 ingår i sin helhet i planområdet.



Kartan visar planområdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger. Plangräs visas med röd linje och bergrumsanläggningen utanför plangräs visas med ljusblå linje.

Följande detaljplaner gäller i planområdet:

- Byggnadsplan B 41, fastställd den 8 oktober 1947. Reglerar bostadsbebyggelse uppe på Finnbergets platå med omgivande parkmark samt tillfartsvägen Finnbergsvägen.
- Detaljplan DP 286 som vann laga kraft den 7 mars 2002. Reglerar ny bostadsbebyggelse uppe på Finnbergets platå samt säkerställer planenlighet för ett av de äldre bostadshusen.
- Detaljplan DP 330 som vann laga kraft den 17 juli 2004. Reglerar markanvändning i området kring Finnbergsvägens vändplan.

Varken byggnadsplanen eller detaljplanerna reglerar bergrummen eller deras användning. När byggnadsplanen togs fram fanns inte bergrummen, och när detaljplanerna togs fram så fanns inte möjligheten att bilda 3D-fastigheter i lagstiftningen. Detta är anledningen till att bergrummen idag inte beskrivs på gällande plankartor utan har hanterats via servitut.

Ingen av de berörda detaljplanerna har pågående genomförandetid. Byggnadsplanen saknar genomförandetid.

Kvarnholmen Utveckling AB, som ansvarar för Finnbergets bergrum idag, ansökte år 2020 om planbesked avseende 3D-fastighetsbildning av bergrumsanläggningen i Finnberget. Den 18 november 2020 § 255 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess. Planbeskedet avsåg ett mycket omfattande förslag med nya ytanläggningar, bland annat hissar ned till ett tänkt bergrumsgarage samt nya tillfartsvägar till bergrumsgarage. Sedan dess har verksamhetsutövaren valt en annan inriktning för bergrumsanläggningen, där anläggningen kommer att ha samma utbredning som idag och inga nya tillfartstunnlar föreslås på markytan. Planbeskedet bedöms fortsatt vara aktuellt avseende det planområde som ingår i aktuellt planuppdrag, där inga ytanläggningar föreslogs i planbeskedsansökan och inga ytanläggningar heller återfinns i det aktuella förslaget.

Översiktsplanen är aktuell i delar som avser planområdet, och det aktuella förslaget är förenligt med översiktsplanen. I översiktsplanen från 2018 är området markerat som tät stadsbyggelse och i den nya översiktsplanen är området markerat som mångfunktionell stadsbebyggelse.

Planförslaget

Detaljplanen ska möjliggöra 3D-fastighetsbildning av bergrummen i Finnberget. Detta föreslås ske genom att detaljplanen för bergrummet avgränsas i höjddled så att den endast ersätter befintliga detaljplanerna inom ett avgränsat område i höjddled. Detta innebär att gällande detaljplaner kommer att fortsätta gälla oförändrade ovan och under den tredimensionella avgränsningen.

Plan- och bygglagen möjliggör att en detaljplan kan avgränsas i höjdded, och möjligheten att avgränsa ett planområde i höjdded nämns även i Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan. Eftersom det finns gällande detaljplaner inom planområdet som inte avses ändras på marknivå, där byggrätter och bestämmelser önskas behållas oförändrade, är planenhetens bedömning att denna del av bergrumsanläggningen är lämplig att planläggas med en planområdesgräns i höjdded.

Detaljplanen kommer därmed inte att medföra eller möjliggöra någon påverkan uppe på markytan, och detaljplanen rymmer heller inga nya planbestämmelser i marknivå. Byggrätter och planbestämmelser enligt gällande detaljplaner kommer att gälla oförändrade för fastigheterna på markytan.

De befintliga bostadsfastigheterna på platsen, som ägs av två bostadsrättsföreningar, påverkas på följande vis:

- Bergrumsanläggningen övergår från att vara ett servitut i bostadsrättsföreningarnas fastigheter till att vara en 3D-fastighet som inte längre ägs av bostadsrättsföreningarna.
- Bostadsrättsföreningarna kommer fortsatt att äga sina fastigheter ovan och under 3D-fastigheten.
- Bostadsrättsföreningarna kommer inte att kunna göra åtgärder i 3D-fastigheten, till exempel borra för bergvärme, utan godkännande från ägaren av 3D-fastigheten.

Eftersom detaljplanen inte medför någon påverkan på markytan eller på befintliga byggnader eller befintliga byggrätter sker heller ingen påverkan på riksintresset för kulturmiljövården eller på stads- och landskapsbild.

Anläggningen i bergrummen är befintlig och eventuell ny verksamhet i bergrummen bedöms inte ha någon omgivningspåverkan som medför störningar eller andra konsekvenser för de boende på platsen. Den tänkta verksamheten är främst energilagring av varmvatten i bergrumsanläggningen, med koppling till fjärrvärmenätet, men även annan verksamhet, som serverhallar, kan bli aktuell.

Planarbetets bedrivande

Kommunens bedömning är att standardförfarandet enligt plan- och bygglagen (2010:900) kan tillämpas eftersom:

- planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande om översiktsplanen
- översiktsplanen är aktuell i de delar som berör aktuellt detaljplaneförslag

- planförslaget inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Detaljplanen bedöms inte ha några konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Tidplan

Samråd	augusti 2025
Granskning	mars 2026
Antagande	december 2026

Ekonomiska konsekvenser

De berörda bostadsrättsföreningarna bekostar inte planarbetet utan kostnaden tas av ägaren till fastigheten Sicklaön 37:40 som är Kvarnholmen Utveckling AB genom bolaget Holmenkvarnen 1 AB. Detta är den fastighetsägare som idag disponerar bergrumsanläggningen genom servitut. Planarbetet belastar därmed inte kommunens ekonomi.

Uppskattad budget för planarbetet är 360 000 kronor. Detaljplanens genomförande kommer inte att medföra investeringar i allmänna anläggningar, bedöms inte medföra utökade driftkostnader för kommunen och detaljplanen bedöms inte heller på annat sätt påverka kommunens övergripande ekonomi.

Konsekvenser för barn

Detaljplanen bedöms inte medföra några konsekvenser för barn. Anläggningen i bergrummen är befintlig och eventuell ny verksamhet i bergrummen bedöms inte ha någon omgivningspåverkan som medför störningar eller andra konsekvenser för barn.

Konsekvenser för klimat och miljö

Detaljplanen innebär att befintliga förhållanden bekräftas och 3D-fastighetsbildningen som sådan innebär i sig inte några särskilda klimatutsläpp. Den tänkta verksamheten är främst energilagring av varmvatten i bergrumsanläggningen, med koppling till fjärrvärmenätet, vilket bidrar till ett hållbart energisystem. Även serverhallar är en tänkbar användning och där medför användningen av elenergi en klimatpåverkan.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 21 mars

Protokollsutdrag från beslut om planbesked i miljö- och stadsbyggnadsnämnden, den 18 november 2020 § 255

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Emma Castberg
Gruppchef Nacka stad
Planenheten

Torkel Lindgren
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Detaljplan för 3D-fastighetsbildning av bergrum i Finnberget, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
☒	Planbesked	2020-11-18	MSN	§ 255
☐	Planuppdrag i MSN		MSN	
☐	Detaljplan, samråd		MSN	Information om samråd
☐	Detaljplan, granskning		MSN	
☐	Detaljplan, antagande		MSN	

