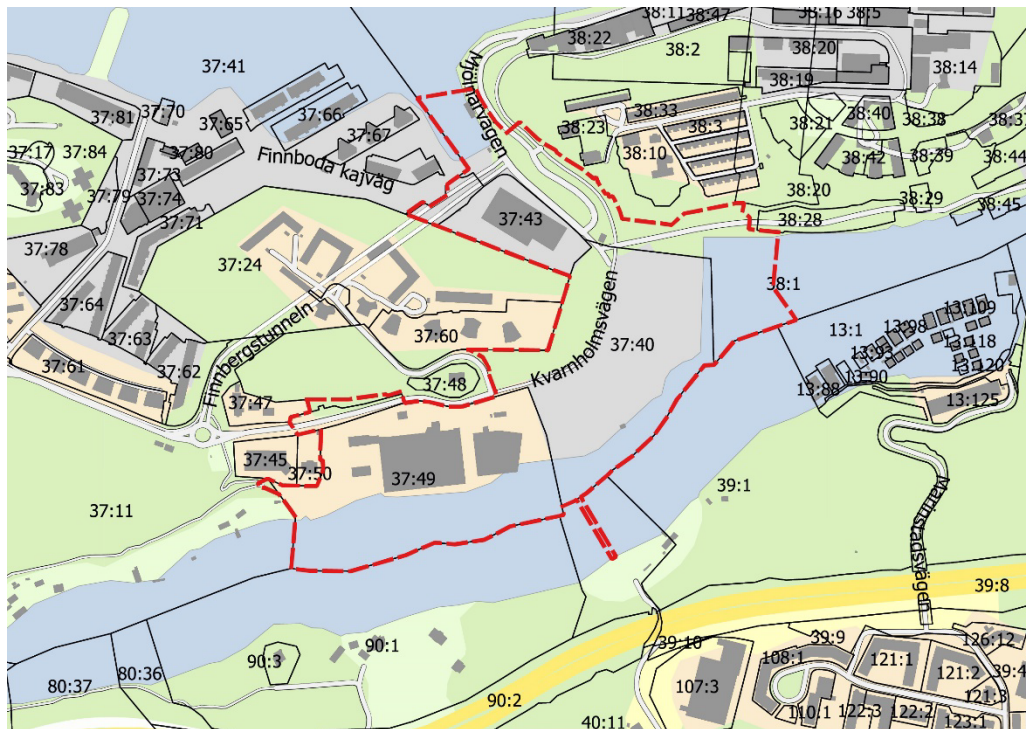


Planbeskrivning
SAMRÅDSHANDLING
Upprättad februari 2026
Justerad mars 2026
Utökat förfarande

Dnr: KFKS 2014-00721

Gäddviken

Detaljplan för Gäddviken, del av fastigheterna Sicklaön 37:40 och 37:49 m.fl.,
på Västra Sicklaön, Nacka kommun



Figur 1. Kartan visar områdets avgränsning samt var området ligger i Nacka kommun.

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Sammanfattning	5
Detaljplanens syfte	6
Planhandlingar	6
Underlag	7
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	9
Avgränsning av sakfrågor att utreda i senare skede	10
Förutsättningar	11
Läge, areal och markägförhållanden.....	11
Statliga och regionala intressen	12
Kommunala intressen.....	16
Planområdet idag.....	20
Bergrumsanläggningar.....	28
Landskapsbild och kulturmiljö	29
Natur- och rekreationsvärden	35
Vattenområden	44
Strandskydd	45
Gator, trafik och parkering	45
Teknisk försörjning	48
Ytvatten, dagvatten och grundvatten	48

Hälsa och säkerhet.....	50
Detaljplanens innehåll.....	59
Stadsstruktur och planeringsidé.....	59
Övergripande trafikstruktur	60
Principer för placering av bebyggelsen	63
Föreslagna våningsantal	63
Omvandling och rivning av befintlig bebyggelse inom planområdet	65
Bebyggelsemiljöer	65
Anpassningar med utgångspunkt i riksintresset för kulturmiljövård samt landskapsbild	82
Kvarnholmsvägen i landskapet	84
Natur- och rekreationsvärden	85
Påverkan på landskapsbild och kulturmiljö.....	94
Vattenområden.....	94
Strandskydd	96
Gator, trafik och parkering	105
Teknisk försörjning	114
Ytvatten, dagvatten och grundvatten.....	115
Hälsa och säkerhet.....	120
Så genomförs planen	148
Organisatoriska frågor	148
Huvudmannaskap	149
Ansvarsfördelning.....	149
Avtal kopplade till detaljplanen	150
Tekniska frågor	152

Fastighetsrättsliga frågor	153
Ekonomiska frågor	171
Särskild hänsyn under detaljplanens utbyggnad	175
Miljö- och klimatambitioner i stadsbyggandet i Nacka.....	177
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	178
Miljökonsekvensbeskrivning.....	178
Övriga miljökonsekvenser	206
Uppfyllelse av Nackas klimat- och miljömål	209
Sociala konsekvenser	212
Ekonomiska konsekvenser	213
Konsekvenser för närområdet.....	214
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	216
Avvägning mellan motstående intressen	217

Sammanfattning

Planområdet är beläget mellan Henriksdal och Kvarnholmen på västra Sicklaön. Detaljplanen möjliggör cirka 1600 bostäder med tillhörande service. Det verksamhetsområde som finns i planområdet idag föreslås omvandlas till bostadsanvändning. Omfattningen av exploateringen har under planprocessens gång anpassats utifrån naturvärden samt stadsbild och riksintresse för kulturmiljö.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya bostäder, service och förskolor, samt kommunala allmänna platser i form av strandpromenad runt Svindersviken, gator, parker, torg, kaj och badplats. Detaljplanen ska även möjliggöra nya allmänna kopplingar och stråk, däribland en bro över Svindersviken, samt en utbyggnad av kommunalt VA-nät, och kommunen tar över huvudmannaskapet för gator och naturmark. Detaljplanen syftar vidare till att bevara natur- och kulturmiljövärden samt reglera hur befintliga föroreningar ska hanteras, och ger planstöd för befintlig bergrumsanläggning och trafiktunnel. Detaljplanen säkerställer geoteknisk stabilitet och säkrar området mot framtida havsnivåhöjning. Ny bebyggelse ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövärden, stadsbilden och påverkan på omgivningen.

Ur miljösynpunkt bedöms genomförandet av detaljplanen för Gäddviken innebära stora förbättringar jämfört med nuläget. I nuläget sker ett utläckage av tungmetaller från planområdet till Svindersviken. När detaljplanen genomförs så åtgärdas gamla miljöskulder och miljöbelastningen på omgivande vattenområden minimeras.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram. Detaljplanen bedöms generera ett positivt netto till kommunen. Intäkten avser ersättning till kommunen för kostnader för Kvarnholmsförbindelsen. Detaljplanen kommer att generera intäkter i form av medfinansiering av tunnelbanan. Detaljplanearbetet bekostas av byggaktörerna.

Länsstyrelsens bedömning av planförslagets påverkan på riksintresset för kulturmiljö, samt även bedömningen av andra nyckelfrågor såsom strandskydd och efterbehandling av förorenad mark, är avgörande för den fortsatta planprocessen. Det finns ett antal sakfrågor som behandlas mer övergripande i samrådsförslaget då kommunen behöver invänta Länsstyrelsens remissvar i samrådet för att sedan kunna fortsätta arbetet med utformningen av de ingående kvarteren och allmänna platserna. Planhandlingen utgör inte underlag för så kallat 12:6-samråd utan detta avser kommunen att genomföra mellan samråd och granskning.



Figur 2. Vy mot föreslagna nya bostadshus från strandpromenaden vid Marinstaden. (Kjellander Sjöberg, 2026)

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya bostäder, service och förskolor, samt kommunala allmänna platser i form av strandpromenad runt Svindersviken, gator, parker, torg, kaj och badplats. Detaljplanen ska även möjliggöra nya allmänna kopplingar och stråk, däribland en bro över Svindersviken, samt en utbyggnad av kommunalt VA-nät, och kommunen tar över huvudmannaskapet för gator och naturmark. Detaljplanen syftar vidare till att bevara natur- och kulturmiljövärden samt reglera hur befintliga föroreningar ska hanteras, och ger planstöd för befintlig bergrumsanläggning och trafiktunnel. Detaljplanen säkerställer geoteknisk stabilitet och säkrar området mot framtida havsnivåhöjning. Ny bebyggelse ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövården, stadsbilden och påverkan på omgivningen.

Planhandlingar

Kommunstyrelsen antog start-PM den 12 juni 2023. Detaljplanen är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Planarbetet har bedrivits av planarkitekt. Övriga medverkande i planarbetet är miljöplanerare, ekolog, kommunantikvarie, kartingenjör, exploateringsingenjör, bygglovhandläggare, landskapsarkitekt,

markföroreningspecialist, lantmätare, projektledare, projektkoordinator, stadsarkitekt, trafikplanerare, bullerspecialist, VA-ingenjör och kommunikatör.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning (*Wescon, 2026-03-20*)

Underlag

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Artskyddsutredning Fladdermöss (*Väg & Miljö, 2026-02-26*)
- Artskyddsutredning Fåglar (*Väg & Miljö, 2026-02-25*)
- Avfallsutredning (*Holmén Projektutveckling AB, 2026-01-08*)
- Avfallshantering Sicklaön 37:49 (*Gatun Arkitekter, 2025-03-04*)
- Bergrum PM - Miljöpåverkan från bergrumsanläggningar (*Wescon AB, 2026-02-02*)
- Bergsyn Sulfid Kvarnholmen (*Ramboll, 2022-08-25*)
- Beräknings PM Geoteknik Detaljerad stabilitetsutredning (*ELU Konsult AB, 2025-04-10*)
- Beräknings PM Geoteknik Fördjupad stabilitetsutredning (*ELU Konsult AB, 2025-04-10*)
- Beräknings PM Geoteknik Översiktlig sättningsutredning (*ELU Konsult AB, 2026-01-15*)
- Bullerutredning (*Delta Akustik AB, 2026-01-27*)
- Byggnadsverk PM – Utredning badbrygga (*ELU Konsult AB, 2025-02-14*)
- Dagvattenutredning (*WSP, 2026-02-20*)
- Dagvatten- och skyfallsutredning (*NIRAS Sweden AB, 2025-02-21*)
- Fladdermusinventering (*Väg & Miljö, 2024-02-01*)
- Fågelinventering DP Gäddviken och DP Utblicken och Förmansbostaden (*Väg & Miljö, 2026-02-25*)
- Fågelinventering Kvarnholmen (*Väg & Miljö, 2026-02-25*)
- Fördjupad miljö- och hälsoriskbedömning, KUABs fastigheter (*Wescon, 2026-01-23a*)
- Fördjupad miljö- och hälsoriskbedömning, Sicklaön 37:49 (*Wescon, 2025-02-28*)
- Geoteknik PM (*ELU Konsult AB, 2026-01-15*)

- Illustrationsbilaga DP Gäddviken (*Bildmaterial från Kjellander Sjöberg, Gatun Arkitekter, Brunnberg & Forshed, SWMS 2026-03-03*)
- Illustrationsbilaga Stadselevationer, sektioner & översiktliga vyer DP Gäddviken (*Bildmaterial från Kjellander Sjöberg, Gatun Arkitekter, Brunnberg & Forshed, SWMS 2026-01-21*)
- Kulturmiljöanalys Gäddviken (*Tengbom, 2020-06-12*)
- Kulturmiljöprogram (*Nacka kommun, 2011*)
- Kulturmiljöutredning och konsekvensbedömning (*Ekologigruppen och Pantzar Jancke, 2026-03-19*)
- Kvalitetsprogram för Nackas norra kust (*Nacka kommun, 1999*)
- Luftkvalitetsutredning (*SLB-Analys, 2026-03-19*)
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) Geoteknik (*ELU Konsult AB, 2025-04-10*)
- Miljöteknisk markundersökning, Hästhalmssundet (*Wescon, 2026-01-26*)
- Miljötekniska undersökningar. Sammanställning av undersökningar 2016–2024, Sicklaön 27:40 m.fl. KUAB:s fastigheter (*Wescon, 2026-01-23b*)
- Miljötekniska undersökningar. Sammanställning av undersökningar 2019–2024, Sicklaön 37:49 (*Wescon, 2025-02-28*)
- Mobilitetsutredning (*Holmén Projektutveckling AB, 2026-01-23*)
- Mobilitetsutredning för Sicklaön 37:49 (*Tyréns, 2025-05-23*)
- Naturvärden på Kvarnholmen (*Pro Natura, 2014*)
- Naturvärdesinventering komplettering vid Finnberget (*Pro Natura, 2022-11-23*)
- Naturvärdesinventering med trädinmätning (*Calluna AB, 2020-07-06*)
- Naturvärdesinventering och vattenundersökning (*Calluna AB, 2016-11-10*)
- PFAS, Resultatrapport översiktlig PFAS-undersökning, Sickla 37:49 (*Wescon, 2025-02-28*)
- PM Förhållningssätt för hantering av riksintresset (*Nacka kommun, 2022-01-17*)
- PM Upphävande av strandskydd, detaljplan Gäddviken (*Nacka kommun, 2026-03-02*)
- Riskvärdering PM (*Wescon, 2026-01-14*)
- Skuggstudie (*Kjellander Sjöberg, 2026-01-26*)
- Trafikstrategi Henriksdal-Kvarnholmen (*Sweco, 2025-12-16*)
- Trafikutredning (*Tyréns, 2026-02-23*)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (*Nacka kommun, 2025-12-14*)
- Ytvattenprovtagning – Resultatrapport. Sicklaön 37:40 (*Wescon, 2026-01-15*)
- Åtgärdsutredning DP Gäddviken, KUABs fastigheter (*Wescon, 2026-02-23*)

- Åtgärdsutredning, Sicklaön 37:49, DP Gäddviken (*Wescon, 2025-02-28*)

Utöver ovanstående underlag finns för delar av planområdet även ett detaljplaneprogram för Kvarnholmen, Hästholmssundet och Gäddviken (antaget 2006-09-18).

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, 2025-12-14*). Nedan följer kommunens sammanfattande bedömning för vad som talar för och emot en betydande miljöpåverkan.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planens genomförande innebär inga miljöeffekter som har miljöpåverkan utanför Sveriges gränser. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken ska därför göras och en miljökonsekvensbeskrivning kommer att upprättas för detaljplanen.

Planen bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan med avseende på naturvärden med avseende på hotade djurarter, riksintresse för kulturmiljövården, byggnadsminnen, landskapsbild och stadsbild, vattenverksamhet, trafikbuller, markföroreningar både på markytan, på havsbotten och i oljeberggrum, översvämning från höjd havsnivå, risk för skred, samt kumulativa effekter på människors hälsa främst på grund av befintliga markföroreningar samt buller.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Under planprocessen tas en miljökonsekvensbeskrivning fram avseende de frågor som kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Åtgärder för att säkra markens lämplighet för vistelse, både på kvartersmark och i natur- och parkområden, ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten i Nacka kommun. Parallellt med detaljplaneprocessen söker markägarna tillstånd för vattenverksamhet.

Avgränsningssamråd har genomförts med Länsstyrelsen samt med Stockholms stad och Lidingö stad, se rubriken *Miljökonsekvensbeskrivning* under avsnittet *Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande*.

Avgränsning av sakfrågor att utreda i senare skede

Länsstyrelsens bedömning av planförslagets påverkan på riksintresset för kulturmiljö, samt även bedömningen av andra nyckelfrågor såsom strandskydd och efterbehandling av förorenad mark, är avgörande för den fortsatta planprocessen. Det finns ett antal sakfrågor som behandlas mer övergripande i samrådsförslaget då kommunen behöver invänta Länsstyrelsens remissvar i samrådet för att sedan kunna fortsätta arbetet med utformningen av de ingående kvarteren och allmänna platserna.

Ett exempel på detta är att utformning och projektering av bostadsgårdar inte har genomförts inför samrådet. Detaljprojektering av parker och torg är också en fråga som sker i senare skede. En klimatberäkning av bostadskvarter och allmänna platser har heller inte genomförts i detta skede. Avseende bebyggelsen finns i nuläget inga detaljerade planbestämmelser avseende fasadmateriäl, balkongers gestaltning, färgsättning och dylikt, och kommunen avser att reglera detta till detaljplanens granskningsskede. Planförslaget redovisar volymer och möjliga utformningar av fasader, balkonger och bostadsgårdar, men utan att reglera att byggnaderna faktiskt utformas så som illustreras. Anledningen till detta är att kommunen behöver få tydligare visshet i hur Länsstyrelsen bedömer bebyggelsens placering, våningsantal och typologi innan kommunen går vidare med en mer detaljerad bebyggelseutformning.

Planhandlingen utgör inte underlag för så kallat 12:6-samråd utan detta avser kommunen att genomföra mellan samråd och granskning. I planområdet finns både enskilda objekt med höga naturvärden såsom hålträd, och strukturer som eventuellt utgör alléer. Denna fråga kommer att hanteras mellan samråd och granskning.

Förutsättningar

Läge, areal och markägförhållanden



Figur 3. Ortofoto som visar planområdets läge och närliggande områden. Planområdet markerat i rött. För en mer detaljerad karta, se avsnittet *Gäddviken idag* nedan. (Nacka kommun, 2025)

Planområdet är beläget mellan Henriksdal och Kvarnholmen på Västra Sicklaön. Planområdet omfattar cirka 15,5 hektar varav cirka 11 hektar på mark och cirka 4,5 hektar i vatten. Fastigheter som ingår i planområdet är Sicklaön 37:43, Sicklaön 37:49, samt del av Sicklaön 37:11, del av Sicklaön 37:40, del av Sicklaön 38:1 och del av Sicklaön 40:11. Marken ägs till största del av Kvarnholmen utveckling AB (KUAB) genom dotterbolag, förutom fastigheten Sicklaön 37:49 som ägs av Vasakronan genom dotterbolag. Fastigheterna Sicklaön 37:11 och Sicklaön 40:11 ägs av Nacka kommun.

Planområdet angränsar i väster till bostadsbebyggelse i form av en tidigare disponentvilla på fastigheten Sicklaön 37:50, idag en bostadsrättsförening, samt före detta arbetarbostäder på

fastigheten Sicklaön 37:47 som idag är bostäder i form av hyresrätter. I väster finns också verksamhetslokaler på Sicklaön 37:45 som är föremål för omvandling till bostäder i detaljplanen för Hantverkshuset. Nordväst om planområdet ligger Finnboda med omfattande bebyggelse i form av flerbostadshus. Planområdet angränsar i norr till flerbostadsbebyggelse och kringliggande obebyggd naturmark på Finnberget. Genom Finnberget passerar Finnbergstunneln som ansluter till planområdets norra del. Mot norr och öst angränsar planområdet till Kvarnholmen.

Södra delen av planområdet angränsar till Svindersviken. I norr har planområdet vattenkontakt med Saltsjön och Strömmen.

Statliga och regionala intressen

Riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet miljöbalken

Riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. miljöbalken

Planområdet berörs i sin helhet av riksintresse för kulturmiljövård, Norra Sicklaön och norra Saltsjö-Boo-Älvvik-Vaxholm-Oxdjupet-Lindalssundet-Norra Värmdölandet [AB 51, 58], även kallat Stockholms farled och inlopp. Riksintresset utgörs av farledsmiljön utmed inloppet till Stockholm som bland annat speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedels-försörjning och rekreationsliv samt för levnadsbetingelserna för befolkningen sedan medeltiden. Den berättar om Stockholms utbyggnad och försvarsansträngningar med tillhörande samhällsbildningar, om levnadsförhållanden samt om utvecklingen inom industri, transportteknik, försvar och arkitektur.

Planområdet hör, tillsammans med Nacka strand, Kvarnholmen, Finnboda och Danviks strand, till den västra kuststräckan som tydligt präglas av närheten till Stockholm. Planområdet innehåller uttryck som visar på den industriella utvecklingen längs farleden till 1900-talets mitt, skärgårdslandskap med dess sprickdalsterräng, hamnmiljöer och sommarnöjesmiljöer. En konsekvensbedömning (*Ekologigruppen och Pantzar Jancke 2026-03-19*) av planförslaget har därför tagits fram. Läs mer under avsnitten *Förutsättningar och Detaljplanens innehåll*. Konsekvenserna beskrivs i miljökonsekvensbeskrivningen och sammanfattas i planbeskrivningen under avsnitt *Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande* under rubriken *Kulturmiljö och landskapsbild*.



Figur 4. Riksintresse för kulturmiljövården, lokalt intresse för kulturmiljövården och byggnadsminnen. (Nacka kommun, 2026)

Riksintresse för kommunikation enligt 3 kap. miljöbalken – riksväg 75 Södra länken

Södra länken är riksintresse för kommunikation och påverkas inte av detaljplaneförslaget.

Riksintresse för kommunikation enligt 3 kap. miljöbalken - Östlig förbindelse

Östlig förbindelse utgör riksintresse för kommunikation och är tänkt att knyta ihop Södra och Norra Länken med varandra. Tillsammans med Essingeleden avses Östlig förbindelse bilda en ringled runt Stockholms innerstad. En precisering av riksintresset redovisades 2022 och avser en sänktunnel.

Riksintresset ligger cirka 300 meter väster om planområdet och bedöms inte påverkas av planförslaget. Detaljplanen bedöms inte påverkas av riksintresset.

Byggnadsminnen

Svindersviks gård, fastigheten Sicklaön 90:1, på södra stranden av Svindersviken är skyddad som byggnadsminne enligt kulturmiljölagen. Byggnadsminnet omfattar bebyggelsen, trädgården och delar av parken och sträcker sig till stranden. Byggnadsminnets skyddsområde omfattar de övriga delarna av fastigheten med dess vattenområde och sträcker sig till den kommunala fastigheten Sicklaön

40:11. Svindersviks gård kan beröras av en planerad gång-och cykelbro över Svindersviken beroende på val av läge för bron. En eventuell bro vid Svindersviks gård kräver tillstånd enligt kulturmiljölagen och om kommunen väljer att gå vidare med läget vid gården kommer kommunen att lämna in ansökan till länsstyrelsen innan detaljplanen sänds ut för granskning.

Sommarnöjesmiljön vid Svindersvik är också ett av uttrycken för riksintresset som berörs av detaljplanen. Läs mer under avsnittet *Förutsättningar* och rubriken *Landskapsbild och kulturmiljö* samt avsnittet *Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande* och rubriken *Kulturmiljö och landskapsbild*.

Öster om planområdet, uppe på berget mot Kvarnholmen, återfinns fyra radhuslängor inom fastigheten Sicklaön 38:3. Radhusen uppfördes 1929-31 och är arkitekturhistoriskt intressanta som ett mycket tidigt och välbevarat modernistiskt bostadsområde. Detaljplanen påverkar inte byggnadsminnet eller dess skyddsområde direkt, däremot kan den föreslagna bebyggelsen påverka ett av uttrycken för riksintresset. Läs mer under avsnittet *Förutsättningar* och rubriken *Landskapsbild och kulturmiljö* samt avsnittet *Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande* och rubriken *Kulturmiljö och landskapsbild*.

Fornlämningar

Inom och i anslutning till planområdet finns ett flertal fornlämningar och andra kulturlämningar som kan påverkas av detaljplanen direkt eller indirekt. Fornlämningar omfattas av skydd enligt kulturmiljölagen och åtgärder som kan påverka en fornlämning kräver tillstånd från länsstyrelsen. Övriga kulturhistoriska lämningar är lämningar som inte utgör fornlämning, men som ändå anses ha ett antikvariskt värde. De omfattas av kulturmiljölagens hänsynplikt som innebär att alla som planerar eller utför arbete ska visa hänsyn och aktsamhet mot kulturmiljön och se till att skador på kulturmiljön undviks eller begränsas. Möjliga fornlämningar är lämningar som kan antas vara fornlämning, men som kräver vidare utredning för att kunna bedömas som sådan. Det är länsstyrelsen som beslutar om vidare utredning krävs.

Tillstånden kommer att sökas efter detaljplanesamrådet.

Fornlämningar

- L2013:5249, Nacka 238. Fartygslämning i vattnet vid Nacka båtklubb. Vid arkeologisk förstudie år 2011 kunde vid en dykbesiktning konstateras att på platsen finns ett flertal pålar,

lösa timmer, spant och plank. Ett löst liggande spant, cirka 80 cm långt med klinkhak och trädymlingar dokumenterades.

- L2013:6661, Nacka 277. Hamnområde utanför Svindersviks gårdstomt. Vid arkeologisk förstudie år 2011 påträffades rester efter bryggor och stenkistor. I området påträffades även ett kulturlager, som består av kritpipsskaft, keramik, glas, tegel, samt en del modernt material. Kulturlagret sträcker sig minst 10 meter ut i vattnet, där dagens brygga och äldre bryggrester kan ses på land och även under ytan.
- L2013:7055, Nacka 275. Fartyglämning utanför Svindersviks gård. Enligt arkeologisk förstudie i juni 2011 är lämningen mycket fragmenterad. Den är klinkbyggd med trädymlingar. Dendrokronologisk analys visade att det beräknade fällningsåret är efter cirka 1650.

Övriga kulturhistoriska lämningar

- L2013:3957, Nacka 226. Vraket efter Louise Adelaide som exploderade 1901 med last av råolja, nafta och fotogen. Lämningen är cirka 50x10 meter stor och ligger på 5 meters djup cirka 80 meter söder om kajen vid Kvarnholmen, på platsen för en planerad badanläggning. Länsstyrelsen har 2016 bedömt att lämningen är övrig kulturhistorisk lämning och att åtgärder vid vraket inte kräver tillstånd. Däremot ska skador så långt som möjligt undvikas i enlighet med kulturmiljölagens allmänna varsamhetskrav.
- L2024:5444. Mindre båt, cirka 7x2 meter stor. Ligger cirka 15 meter väster om strandskoningen i höjd med Kvarnholmens nordvästra udde.
- L2013:6664, Nacka 269. Eka i trä, 4x1 meter.
- L2013:6739, Nacka 261. Två grunt liggande och nedbrutna fartyglämningar, totalt cirka 30x16 meter stora.
- L2013:7052, Nacka 272. Segelbåt av plast, cirka 10 meter lång.
- L2013:7311, Nacka 287. Lägenhetsbebyggelse bestående av 1 husgrund, 1 stenröjd yta samt 1 terrassering på berget ovanför Mjölnavägen på Kvarnholmen.
- L2016:8085, Nacka 101:1. Minnesmärke, ordens kors.
- L2016:8315, Nacka 30:1. Ryssvikens gårdstomt.

Möjliga fornlämningar

- L2016:8086, Nacka 102:2. Svindersviks gårds bytomt.

Mellankommunala intressen

I den regionala utvecklingsplanen beslutad 2018, RUFS 2050, är planområdet en del av den centrala regionkärnan. Utvecklingen av den centrala regionkärnan har stor betydelse för hela landets och regionens samlade konkurrenskraft och attraktivitet. Bebyggelsen är tät, sammanhållen och innehåller blandade funktioner. Förhållningssätt som anges är bland annat att planera för en mångsidig och funktionsblandad bebyggelsemiljö samt hålla en hög ambitionsnivå i arkitekturen och beakta platsens historia. Planförslaget är förenligt med RUFS 2050.

Kommunala intressen

Översiktlig planering

I kommunens gällande översiktsplan från 2026 pekas marken ovan och inom detaljplaneområdet ut som mångfunktionell bebyggelse, Mb2. Mångfunktionell bebyggelse har alla funktioner som är typiska för en blandad stad, det vill säga bostäder, handel, kontor, skolor och förskolor, lokaler för kulturella ändamål, lokaler för vård, anläggningar för idrott och rekreation samt andra verksamheter som inte innebär betydande störning. Områdena innehåller även grönområden, parker och torg samt den infrastruktur som är nödvändig för en blandad stad. Inriktningen för den fortsatta planeringen är att dessa områden (Mb2) utvecklas med mångfunktionell bebyggelse i form av en tät och livfull stadsstruktur som samspelar med området karaktär. Detaljplaneförslaget bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan.

Kvarnholmen och Svindersviks gård är utpekade som lokalt intresse för kulturmiljövården i Nackas översiktsplan (2026).

Översiktliga planeringsunderlag som bedöms relevanta för planarbetet

Andra särskilt viktiga planeringsförutsättningar som beaktats i planarbetet är Nacka kommuns kulturmiljöprogram, dagvattenstrategi, samt stadsbyggnadsstrategin att planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen, Nackas strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen samt Nacka kommuns Klimat- och miljöprogram.

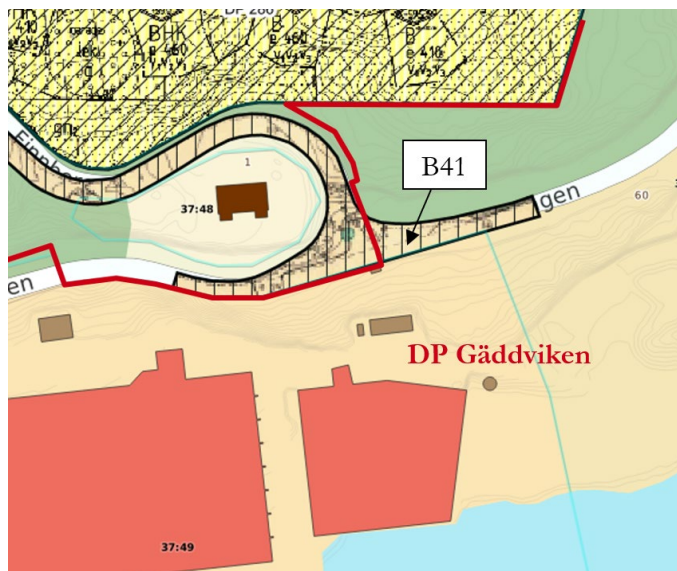
Detaljplaneprogram

Den östra och största delen av planområdet utgörs av etapp 6 av planprogrammet för Kvarnholmen som beslutades år 2006. När start-PM för Kvarnholmen etapp 6 togs fram år 2014 togs beslutet att gå ifrån planprogrammet på ett flertal punkter avseende bebyggelsestruktur och stadsstruktur, bland annat i syfte att uppnå ett högre antal bostäder och en mer sammanhängande stadsmiljö. Den struktur som nu föreslås för projektområdet är en vidareutveckling av 2014 års förslag och avviker

således på ett antal punkter från planprogrammet. En av de största avvikelserna gäller Hästholmssundet där planprogrammet föreslog att sundet skulle återskapas. Exploateringsgraden är ungefär dubbelt så hög som i planprogrammet och flera ytor som i planprogrammet föreslogs bevaras som naturmark eller som parkmark föreslås bebyggas enligt aktuellt planförslag. För den västra delen, som omfattas av fastigheten Sicklaön 37:49, saknas planprogram.

Gällande detaljplaner

Största delen av planområdet omfattas inte av någon detaljplan. En del av Kvarnholmsvägen i planområdets södra del omfattas av byggnadsplan B 41 (akt 0182K-2419) som fastställdes den 8 oktober 1947. Byggnadsplanen reglerar bostadsbebyggelse uppe på Finnbergets platå med omgivande parkmark samt tillfartsvägen Finnbergsvägen. Byggnadsplanen saknar genomförandetid. Berörd del av byggnadsplan är reglerad som allmän plats *gata* med enskilt huvudmannaskap.



Figur 5. Utsnitt ur planområdets södra del och gällande plan byggnadsplan B 41. Röd linje och text redovisar aktuellt planområde. (Nacka kommun, 2026)

En del av planområdets nordvästra del omfattas av detaljplan DP 313 (akt 0182K-2003/73) som vann laga kraft den 24 april 2003. Detaljplanen reglerar bostadsbebyggelse i området runt Finnboda varv. Detaljplanens genomförandetid har gått ut. Berörd del av detaljplanen regleras som allmän plats *NATUR* respektive *H-GATA* (*Gata som ingår i huvudvägnätet*).

En del av planområdets nordöstra del omfattas av detaljplan DP 570 (akt 0182K-2015/61) som vann laga kraft den 22 juli 2015. Detaljplanen reglerar bostadsbebyggelse och en förskola uppe på

Kvarnholmens platå. Detaljplanens genomförandetid har gått ut. Berörd del av detaljplanen regleras som allmän plats *HUVUDGATA*, *GÅNG* och *NATUR*.

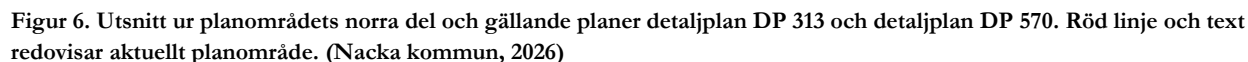
Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta byggnadsplan B 41 och detaljplanerna DP 313 och DP 570.

Motiv till detaljplanens geografiska avgränsning

Byggnadsplan B 41 kommer i sin helhet att släckas ut av de två detaljplanerna för Gäddviken samt Utblicken och Förmansbostaden. Plangränsen mot B41 är dragen utifrån den tillkommande fastighetens behov av bland annat angöringsplats mot gata. Finnbergsvägen som angör kvarteret planläggs som kommunal gata i detaljplanen för Utblicken och Förmansbostaden.

Detaljplan DP313 ersätts i en mindre del. DP313 är i huvudsak aktuell inom planområdet och de nya planbestämmelserna kommer i huvudsak att vara lika de befintliga. Bakgrunden till att området planläggs i Gäddvikens detaljplan är att det finns ett mindre markområde å cirka 50 kvm i planområdets västra hörn inom naturmark som tillhör fastigheten Sicklaön 38:1, det vill säga den stora privatägda exploateringsfastigheten i Gäddviken. Detta är en rest av tidigare planläggning och bedöms inte utgöra en ändamålsenlig fastighetsbildning. Området planläggs som allmän plats i den nya detaljplanen, i likhet med intilliggande kommunal fastighet. Delar av befintlig huvudgata är dessutom planlagd som *NATUR* vilket är en felaktig reglering. När området tas med i Gäddvikens detaljplan åtgärdas detta.

Detaljplan DP 570 ersätts i de delar som får ny höjdsättning när Kvarnholmsvägen flyttas till nytt läge i höjddled och sidled. Dessutom utgår den så kallade pipeline-promenaden som var tänkt att anläggas öster om Kvarnholmsvägen. När Kvarnholmsvägen får sin nya höjdsättning finns det inte något som pipeline-promenaden kan ansluta till, så den gröna parkpromenaden runt Kvarnholmen avslutas istället med en trappa i östra hörnet av Gäddvikens detaljplaneområde, ned till parkområdet i Gäddvikens östra hörn. Området som tidigare avsågs för pipeline-promenaden kommer att regleras som *NATUR* istället för *GÅNG*. Detta innebär att berget bevaras på platsen vilket bedöms vara positivt. Ett ytterligare motiv till att ersätta del av DP 570 är att befintlig gångväg upp till Tre Kronors väg behöver byggas om för att ansluta till Kvarnholmsvägens nya nivå. Läs mer om Kvarnholmsvägen i avsnittet *Gator, trafik och parkering*.



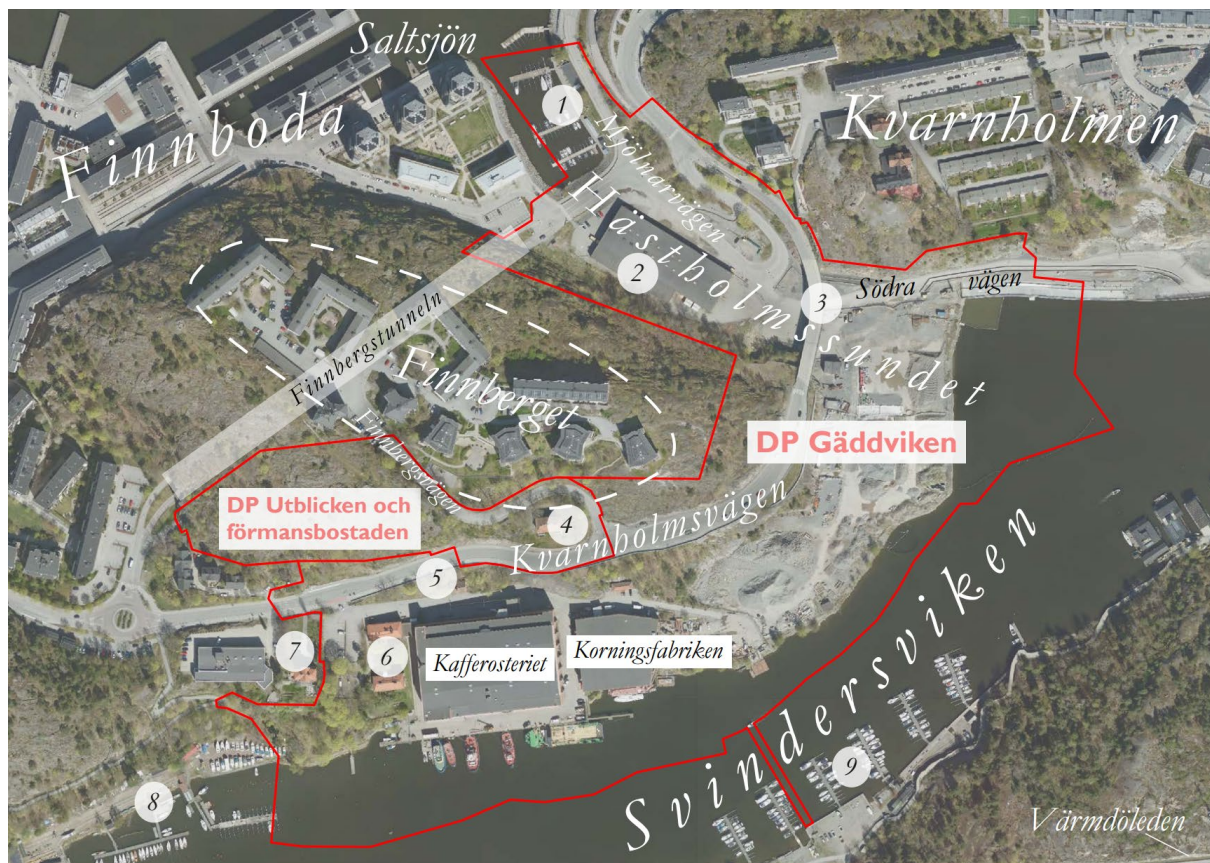
Det finns inga fastighetsplaner eller tomtindelningar i planområdet eller dess närhet.

Planområdet angränsar till tre övriga pågående detaljplaner *Detaljplan Utblicken och Förmansbostaden*, *Detaljplan Finnbergets bergtrum* och *Detaljplan Hantverkshuset*. Detaljplanen för Utblicken och Förmansbostaden syftar till att möjliggöra uppförande av nya bostäder och en förskola, att låta Finnbergsvägen övergå till kommunalt huvudmannaskap, samt att säkerställa bevarande av Förmansbostaden. Detaljplanen för Finnbergets bergtrum syftar till att bekräfta befintlig bergtrumsanläggning som teknisk anläggning samt ersätta planstridigheter. Detaljplanen Finnbergets bergtrum är en vertikalt avgränsad detaljplan som enbart omfattar ett markutrymme under marknivån. Detaljplanen för Hantverkshuset syftar till att möjliggöra uppförande av nya bostäder och att säkerställa en befintlig gång- och cykelväg som ansluter till Gäddvikens planområde i planområdets sydvästra del.

I Finnberget finns en stor bergrumsanläggning bestående av bergrum och orter (tunnlar) som förbinder bergrummen med varandra samt på vissa ställen ansluter i markytan. Denna bergrumsanläggning sträcker sig genom del av denna detaljplan samt två angränsande pågående detaljplaner. Bergrumsanläggningen är i denna och i de angränsande pågående detaljplanerna planlagda som teknisk anläggning. Planområdet är samordnat med de angränsande projekten för att säkerställa att hela bergrumsanläggningen ges planstöd.

Planområdet idag

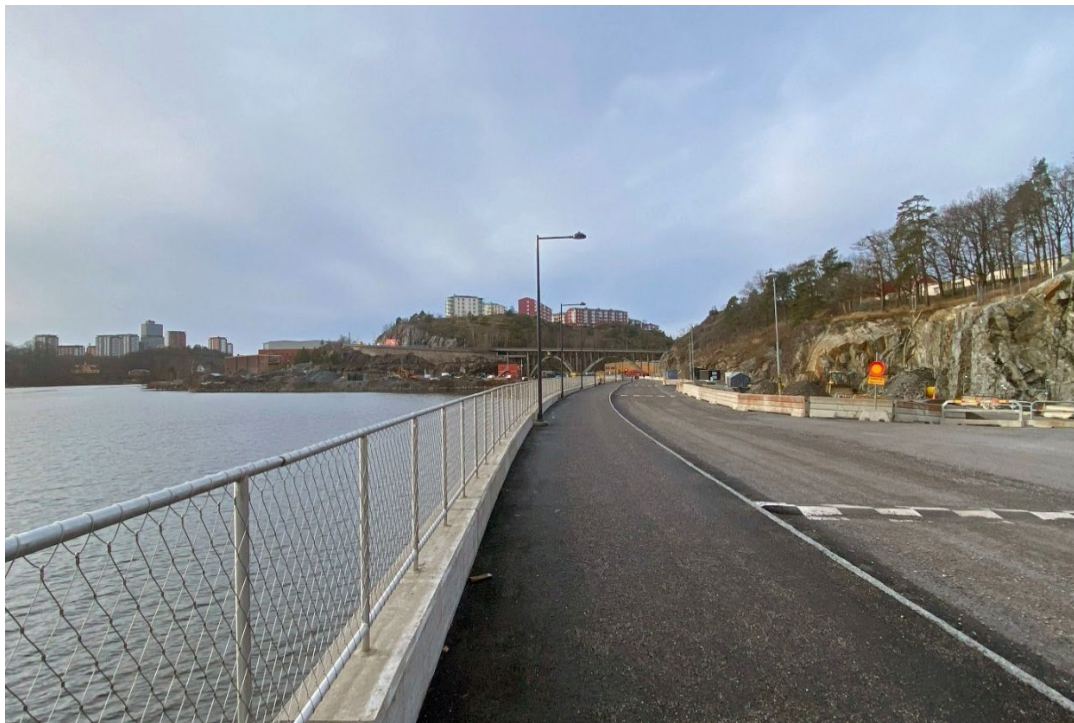
Övergripande struktur



Figur 7. Översiktskarta över området. Planområdesgränser för Gäddviken och angränsande pågående detaljplan för Utblicken och Förmansbostaden redovisade i rött. Kartan redovisar vägarna i planområdet, befintlig bebyggelse i form av Kafferosteriet och Korningsfabriken. Siffrorna i kartan anger följande platser/byggnader: 1) Norra viken 2) Padelhall. 3) Hästholmsbron (ibland kallad Hästholmsundsbron eller Kvarnholmsbron). 4) Förmansbostaden. 5) Portvaksbyggnaden. 6) Kontorshus och tjänstemannabostäder. 7) Disponentvillan. 8) Segelsällskapet Gäddviken. 9) Nacka båtklubb. (Nacka kommun, 2026)

Området kring Svindersviken präglas av sprickdalslandskapet i Stockholms inre skärgård med ett system av större spricklinjer och förkastningar, dalgångar och öar som på vissa platser bildar större sammanhängande stråk.

Större delen av planområdet utgörs av ett strandnära och låglänt liggande äldre industriområde vid Gäddviken som i söder och öster avgränsas av Svindersvikens öppna vatten samt i norr och väster av Kvarnholmsvägen som följer Finnbergets sluttning på en sprängd terrass. I landskapsbilden är bebyggelsens placering på horisontella nivåer i terrängen, från vattnet upp till Finnberget, lätt avläsbar. Industriområdet har successivt utökats mot vattnet genom utfyllnader så att det sedan 1970-talet omfattar även det tidigare Hästholmssundet. Detaljplanen omfattar även nuvarande Kvarnholmsvägen på delen öster om Finnbergsvägen, den sydöstligaste delen av Finnberget samt delar av Kvarnholmens sydvästsluttning med den så kallade norra viken. Genom sin storlek har planområdet mycket varierande förutsättningar och planförslaget har därför utformats som delområden med egna planstrukturer och karaktärsdrag.



Figur 8. Vy mot planområdet från Södra vägen på Kvarnholmen. (Nacka kommun, 2025)



Figur 9. Flygvy mot före detta industriområdet i Gäddviken. Kafferosteriet med röda fasader mitt i bild, till höger om den korningsfabriken. Vänster om Kafferosteriet inom detaljplanens område tjänstemannabostadshuset och kontorshuset i rött tegel. Disponentvillan, den gula trävillan till vänster i bild ligger utanför detaljplanens område. I bakgrunden Finnberget, Kvarnholmen och Svindersviksbron. (Vasakronan, Gustav Kaiser, 2020)

Läsanvisning

Bebyggelseförslaget beskrivs i detta avsnitt uppdelat på 10 delområden. Delområde 1 och 2 omfattar bebyggelse som föreslås inom en angränsande pågående detaljplan, Utblicken och Förmansbostaden, men redovisas här för att ge en helhetsbild av planerad utveckling i området. Område 3–10 ingår i denna detaljplan och beskrivs nedan.



Figur 10. Orienteringskarta som redovisar de olika delområdena inom detaljplanen. (Nacka kommun, 2026)

Delområde 3 Tjänstemannahusen

Delområde 3 ligger i västligaste delen av planområdet och omfattar en småskalig bebyggelsemiljö med koppling till industriverksamheten. Bebyggelsen, en före detta kontorsbyggnad och mindre flerbostadshus för tjänstemän, ligger i ett parkliknande landskap med flera uppvuxna träd på en platta ovanför Svindersviken. Plattan ligger på en uppbyggd terrass som avgränsas av en stenmur i söder och en hög betongmur mot industribebyggelsen i öster. Intill de två byggnaderna ligger en parkeringsyta i direkt anslutning till vägen som leder ner till industrierna.

Utanför delområdet fortsätter den småskaliga bebyggelsemiljön mot väster med den tidigare disponentvillan i höjdläge med utblickar över Svindersviken och de före detta arbetarbostäderna vid Kvarnholmsvägen. Tillsammans bildar de en helhetsmiljö berättar bebyggelsen om industrins hierarkier och arbetsorganisation.

Bebyggelse

Kontorsbyggnaden och tjänstemannabostadshuset är uppförda i slutet av 1940-talet under den sista utbyggnadsfasen vid Stockholms superfosfatfabrik. De har två våningar under tegeltäckt valmat sadeltak och fasader av rött tegel. Omkring 1980 gjordes en ombyggnad då också kopplingsbyggnaden i trä tillkom. Formspråket är tidstypiskt, byggnaderna samstämmigt utformade med arkitektoniska kvaliteter i material och form som speglar tidens industriarkitektur. Bebyggelsen är väl inpassad i topografin och utgör en del av den naturpräglade miljön i slutningen med även en miljöskapande funktion i vyerna över Svindersviken. Byggnaderna har, i kulturmiljöanalysen för Gäddviken från 2020, bedömts vara kulturhistoriskt särskilt värdefulla, motsvarande PBL 8:13.



Figur 11. Till vänster kontorsbyggnaden sedd från Kvarnholmsvägen. (Nacka kommun, 2019). Till höger vy längs med kajen mot öster vid d Kafferosteriet. (Nacka kommun, 2023)

Delområde 4 Kafferosteriet och korningsfabriken

Området präglas helt av den storskaliga före detta industribebyggelsen i västra Gäddviken, kafferosteriet och magasinet eller korningsfabriken. Genom sin monumentalitet dominerar de över landskapet och i vyerna vid Svindersviken. Till miljön hör även några mindre byggnader, en industrikaj och annan industriellt anpassad infrastruktur såsom ett fundament till en oljecistern. Bebyggelsen är placerad vid kajen för att möjliggöra sjötransporter. På land nås byggnaderna dels via en väg med en mycket brant lutning som leder från Kvarnholmsvägen ner till kajen, dels genom en vägtunnel under Finnberget. Tunneln ansluter till kafferosteriets lastkaj under mark, medan tunnelmynningen ligger mellan kontorshuset och kafferosteriet. Trots skalan är bebyggelsen anpassad till topografin. Kafferosteriet möter Svindersviken på industrikajens nivå, medan byggnadens baksida ligger flera våningar under marken. Även korningsfabriken möter vattnet på motsvarande sätt och byggnadsvolymen vilar till stor del på pålar i vattnet. På baksidan skiljer endast en smal väg

byggnaden från Finnbergets branta sluttning. Norr om denna väg står en mindre vaktstuga och transformatorstation, även de från industrieran.

Bebyggelse

Det före detta Kafferosteriet uppfördes i slutet av 1960-talet av Kooperativa förbundet och ersatte en magasinsbyggnad för fosfatframställning på samma plats. Troligen återanvändes den äldre byggnadens stomme. Byggnaden har en kvadratisk form med en högdal i väster. Vid en ombyggnad på 1990-talet för Operan och Dramaten fick Kafferosteriet sin nuvarande utformning med delvis plåtklädda fasader och en indragen ljus takvåning. Från 1960-talets anläggning återstår den avläsbara volymen, delar av tegelfasaderna och strävpelarna i betong. Den stora industrikajen framför Kafferosteriet är en viktig del i miljön.

Magasinsbyggnaden och korningsfabriken i ljus brungrå betong som står intill det före detta kafferosteriet uppfördes i början av 1950-talet och är områdets enda bevarade industribyggnad med koppling till superfosfatindustrin. Tillsammans med det sena 1940-talets tegelbyggnader visar den superfosfatfabrikens sista utbyggnadsfas. Fasaderna har behållit sitt uttryck mot vattnet, men i övrigt är byggnaden kraftigt förändrad. Grundläggningen på pålar i vattnet är tekniskt utdömd.



Figur 12. Till vänster vy från Kvarnholmsvägen mot Kafferosteriets baksida. Kontorsbyggnaden längst bort i bild. (Nacka kommun, 2019). Till höger vy från infarten vid Kvarnholmsvägen längs med den smala industrigatan som leder till kajen. (Nacka kommun, 2019)

Värdebärande för de två kvarvarande industribyggnaderna är deras volymer och industriella karaktär i fasadutformningen samt det sjönära läget och hur de vänder sig mot kajen.

Till miljön som en småskalig kontrast till de storskaliga industribyggnaderna hör även en mindre portvaksbyggnad i rött tegel från slutet av 1940-talet i slänten nedanför Kvarnholmsvägen och vid infarten till industriområdet.

Byggnaderna har i kulturmiljöanalysen för Gäddviken från 2020 bedömts vara kulturhistoriskt värdefulla.

Delområde 5 Östra Gäddviken

Östra Gäddviken utgörs av ett obebyggt före detta industriområde mellan Kvarnholmsvägen och Svindersviken med råa hårdgjorda ytor och rationell utformning. Här låg Stockholms superfosfatfabriks anläggning från 1870-talet till 1960-talet och därefter OK:s oljedepå vars sista byggnader revs omkring 2015. Därefter har det använts som upplagsområde för byggnadsverksamheten på Kvarnholmen. Under industriepoken fylldes områdets successivt ut mot vattnet, senast på 1960–70-talet då bergrumsanläggningen i Finnberget anlades. Efter att tidigare kajstrukturer rivits utgörs strandkanten idag av en stenlagd strandskoning. Marken ligger i samma nivå som det tidigare Hästholmssundet och möter i bakkanten Finnbergets höga bergsbrant. Berget är tydligt påverkat av den långvariga och omfattande industriella verksamheten på platsen. Tunnlar, förstärkning i betong och järn förekommer på flera ställen längs bergssidan. Flera bränder inom industrin har lämnat tydliga spår av sot och skadat berg. Inom området finns flera infarter till bergrumsanläggningen.

Delområde 6 Kvarnholmsvägen och sydöstra Finnberget

Detta delområde utgörs av Kvarnholmsvägen, området söder om den samt sydöstra delen av Finnberget. Kvarnholmsvägen som anlades i mitten av 1920-talet som en av landets första betongvägar löper på en terrass längsmed Finnbergets södra brant. Läget relativt högt uppe på Finnberget och höjdsättningen visar anpassning både till landskapet och den tidigare industriverksamheten i Gäddviken samt passagen över Hästholmssundet på en bro. Vägen har flertalet gånger breddats och anpassats till nya trafikflöden, vilket lett till att den har fått högre bergskärningar. De större ändringarna har skett i början av 1930-talet i samband med att Hästholmsbron byggdes på med en övre brobana och på 2010-talet när en cykelbana anlades. Vid cykelbanan uppfördes en betongmur vid den tidigare serpentinvägens anslutning och gamla vägbanan är idag gräsbeväxt. Genom breddningarna har vägen funktion som en sammanbindande länk i öst-västlig riktning behållits samtidigt som dess barriäreffekt i landskapet förstärkts.

Området norr om nuvarande Kvarnholmsvägen utgörs av ett obebyggt bergsparti som efter den senaste breddningen ligger ovanför en hög bergskärning vid vägen. Området är i dagsläget

instängslat på grund av höga föroreningshalter i marken. Området söder om Kvarnholmsvägen utgörs i den västra delen främst av både bearbetade och naturliga bergsbranter med partier av äldre lövträd och annan naturmark. I öster omfattas både delar av den tidigare industritomten samt delar av bergsbranten och vägens stödmurar.

Delområde 7 Hästholmssundet

Denna del av detaljplaneområdet ligger i det tidigare Hästholmssundet som fylldes igen under 1970-talet och avgränsas av Finnbergets branta och relativt gröna sluttning mot sydväst och den mer successiva höjningen mot Kvarnholmen i nordost. Topografin är avläsbar i den lågt belägna dalgången mellan de två bergsbranterna, med öppna vyer mot Svindersviken i söder och Saltsjön i norr. Området utgörs idag av dels hårdgjord industrimark, dels av ett relativt stort vägrum kring Finnbergstunneln, Mjölnavägen och Södra vägen. I sydost ansluter området till etableringsområdet vid delområde 5, östra Gäddviken. Hästholmsbron ligger ovanför det torrlagda sundet som en påminnelse över det tidigare landskapet.

Bebyggelse

Bebyggelsen inom delområdet utgörs av en padelhall som uppfördes 1976 av KF som kallager efter det att Hästholmssundet hade fyllts igen. Byggnaden är en industrihall med låg, men stor volym och fasader av mörkgul plåt. Den är en rest från KF:s industriverksamhet i området, men tillhör slutskedet av epoken och saknar arkitektoniska kvaliteter. Placeringen mitt i det tidigare sundet bryter mot den tidigare bebyggelsestrukturen. Byggnaden bedöms sakna betydelse för kulturmiljön i området.



Figur 13. Till vänster, vy i delområde 5, östra Gäddviken med det före detta industriområdet. Området används idag för masshantering. (Nacka kommun, 2024) Till höger vy längs med Hästholmssundet mot Hästholmsbron. Till höger syns Padelhallen i gul plåt. (Nacka kommun, 2025)

Delområde 8 Sydvästra Kvarnholmen

Delområdet utgörs av Kvarnholmens obebyggda sydvästsluttning och Mjölmarvägen som löper mellan Kvarnholmsvägen och industriområdet i Hästholmssundet. Marken är tydligt påverkad av utfyllnader och av den tidigare industriverksamheten, men under årtiondena har naturen börjat återetablera sig i sluttningen och i norr står några större lövträd. I väster ansluter området till det igenfyllda Hästholmssundets dalgång.

Delområde 9 Norra viken

Den så kallade norra viken invid Saltsjön utgörs av en kvarvarande del av Hästholmssundets öppna vattenområde. Här har det legat en småbåtshamn med tillhörande mindre byggnader. Historiskt har området präglats av varvsverksamhet, på Kvarnholmsidan av flera mindre varv, medan på den västra sidan påverkades av Finnboda varvs storskaliga båtbyggeri fram till 1970-talets slut.

Delområde 10 Alternativ placering av gång- och cykelbro

Kommunen samråder om två placeringar av gång- och cykelbro över Svindersviken. Huvudalternativet redovisas på plankartan. En alternativ placering av gång- och cykelbro ligger längre västerut och skapar en rak förbindelse mellan Kafferosteriet och Svindersviks gård. Delområde 10 utgörs av vattenområde. Här finns fornlämningar längs Svindersvikens södra strand under vattenytan i form av båtvrak.

Bergrumsanläggningar

I Finnberget finns en bergrumsanläggning som delvis är inom planområdet. Anläggningen sprängdes ut i Finnberget, från 1940-talet fram till 1970-talets början, för oljelagringsverksamhet. Den består av ett system av oljebergrum, orter (tunnlar) och några tunnelpåslag. Anläggningen har varit kopplad till oljehantering vid Svindersviken. Bergrummen är av olika storlek och är oinklädda, vilket innebär att lagring av oljeprodukter har skett direkt mot berget. Lagring har pågått till år 2001 då verksamheten avvecklades, mellan 2008 och 2016 sanerades anläggningen.

I planområdets sydöstra hörn finns en bergrumsanläggning på Kvarnholmen som består av en 3D-fastighet. Bergrumsanläggningen på Kvarnholmen har tunneldmykning och ventilationsutsläpp inom planområdet. I denna anläggning lagrades främst bensinprodukter. Även denna bergrumsanläggning är avvecklad sedan 2001.

Inom planområdet finns idag fyra tunnelpåslag samt tre ventilationsinsläpp. Anläggningen har ett ventilationsutsläpp, men det ligger utanför planområdet. Med undantag för tunnelpåslag och ventilation ligger anläggningen under marknivån. Läs mer under rubriken *Föroreningar*.

Trafiktunnel i bergrumsanläggning

En del av Finnbergets bergrumsanläggning utgörs av en trafiktunnel. Tunneln leder från cirkulationsplatsen väster om planområdet in under detaljplaneområdet för den pågående detaljplanen Utblicken och Förmansbostaden vidare till Kafferosteriet, fastighet Sicklaön 37:49. Under fabriksperioden användes tunneln för att leda tung trafik till och från Kafferosteriet. Detta var ett sätt att överbrygga de branta lutningarna på marknivå. Den västra delen av tunneln samutnyttjades av Kafferosteriets verksamhet (Cirkelkaffe) och oljedepån (OK). Trafiktunneln används fortfarande för trafik till och från Kafferosteriet och tunneln används även för att angöra bergrumsanläggningen.

Landskapsbild och kulturmiljö

Områdets kulturhistoriska utveckling

Den del av Sicklaön som ligger norr om Svindersviken användes länge som utmark och betesmark till gårdarna i området, det uppbrutna sprickdalslandskapet begränsade förutsättningarna för jordbruk. Läget vid farleden gjorde dock området attraktivt för både sommarnöjen och tidig industri. Svindersviks herrgård uppfördes på 1740-talet på vikens södra strand och på 1800-talet byggdes fler sommarvillor runt viken. Samtidigt etablerades mindre industriella verksamheter längs Nackas norra kust. Redan på 1600-talet anlades ett beckbruk på platsen för det nuvarande Kafferosteriet.

Den storskaliga industriella utvecklingen inleddes i början av 1870-talet genom etableringen av Stockholms superfosfatfabrik i Gäddviken. Här framställdes ett konstgödningsmedel, superfosfat, som bidrog starkt till utvecklingen av Sveriges jordbruk. Restprodukterna från produktionen, så kallad kisaska innehållande tungmetaller, deponerades i strandlinjen vilket också innebar att fabriken successivt fick en större tomt att bedriva sin verksamhet på genom de utfyllnader som gjordes i Svindersviken. Fabriken blev en betydande aktör inom den kemiska industrin och området byggdes successivt ut med fabriksbyggnader, magasin och kajanläggningar längs Finnbergets sydöstra del. Intill fabriken växte ett slags brukssamhälle fram med arbetarbostäder och bostäder för tjänstemän samt disponentbostad med tillhörande parkanläggning. Industribyggnaderna placerades vid bergets fot i direkt anslutning till vattenlinjen, vilket speglar verksamheternas transportbehov och anpassning till terrängen. I anslutning till fabriken uppfördes även bostäder för direktör, tjänstemän och arbetare.



Efter att superfosfatfabriken lades ned under 1960-talet övertogs området av oljebolaget OK. Verksamheten medförde nya anläggningar, bland annat bergrumsanläggning för oljeprodukter i Finnberget. Under 1970-talet anlades Finnbergstunneln och Hästholmssundet, i dalgången mellan Finnberget och Kvarnholmen, fylldes igen för att underlätta transporter och möjliggöra ny industribebyggelse. Förutom att vara en farled etablerades också varvsverksamhet vid sundet. På den västra sidan låg Finnroda varv med sitt storskaliga båtbyggeri, medan mindre båtvarv låg på östra sidan.



Figur 15. Gäddvikens superfosfatfabrik 1956, vy från Ryssviken vid Svindersvikens södra strand. Foto Eric Ericsson. Nacka lokalthistoriska arkiv.

I västra delen av planområdet uppförde KF cirka 1970 Cirkelkaffes kafferosteri med tillhörande industrikaj och transporttunnel under Finnberget. På 1990-talet lades kafferosteriet ned och Operan och Dramaten etablerade sig i byggnaden tillsammans med ett stort antal andra verksamheter. I samband med detta gjordes en om- och påbyggnad av rosteribyggnaden. Oljedepån avvecklades successivt i början av 2000-talet och de sista byggnaderna revs omkring 2015.

Den långvariga industriverksamheten har successivt omformat landskapet. Strandlinjen byggdes ut till industrikaj, berget bearbetades för vägar, byggnader och bergrumsanläggning, och bebyggelsen placerades i direkt relation till terrängen. På Finnberget uppfördes under 1940-talet arbetarbostäder för anställda vid Finnboda varv, utformade med hänsyn till bergets topografi.

Områdets nuvarande struktur visar resultatet av en långvarig anpassning till både industrins behov och platsens naturgivna förutsättningar, där samspelet mellan topografi, vatten, bebyggelse och infrastruktur ger landskapet ett tidsdjup och en läsbar historisk årsring.



Figur 16. Hästholmssundet med sitt öppna vattenområde och båtvarv år 1934, med Finnberget på vänster sida och Kvarnholmen på höger sida i bild. Fotograf Gunnar Götherström. Nacka lokalhistoriska arkiv.

Kulturvärdena och riksintresset för kulturmiljövården

Kulturvärdena inom planområdet är ett resultat av det långvariga samspelet mellan naturgivna förutsättningar, läget intill Saltsjön med farleden till Stockholm och industriernas successiva utveckling och markanvändning som lämnat tydliga spår i dagens landskap. Dessa är även starkt knutna till uttrycken för riksintresset för kulturmiljövården. De viktigaste värdebärande uttrycken och karaktärsdragen som är relevanta för detaljplanen redovisas nedan i punktform. För längre beskrivningar och värderingar se riksintressebeskrivningar på www.raa.se, PM förhållningssätt för hantering av riksintresset, (Nacka kommun, 2022-01-17), Kulturmiljöutredning och konsekvensbedömning, detaljplaner för Gäddviken samt Utblicken och Förmansbostaden (Ekologigruppen och Pantzar Jancke 2026-03-19) samt Kulturmiljöanalys Gäddviken, Nacka kommun (Tengbom 2020-06-12).



Figur 17. Värdebärande karaktärer för kulturmiljön och riksintresset i området kring Gäddviken enligt kulturmiljöutredningen och konsekvensbedömningen för detaljplanen. (Ekologigruppen och Pantzar&Janke, 2026-03-19).

Skärgårdsmiljön:

- Dramatiska höjdskillnader, naturliga bergsbranter och berghällar mot väst och öst.
- Stora topografiska variationer. Finnbergets siluett och dess långa siktlinjer från höjderna.
- Det igenfyllda Hästhalmssundet som kan anas i topografin.
- Glest exploaterade naturmiljöer. Skärgårdspräglad vegetation främst i gränserna mot intilliggande naturområden men viss vegetation i slänter inom planområdet.
- Terränganpassad bebyggelsestruktur, särskilt tydligt i väster mellan 1940-talsbebyggelsen och naturmarken, höjdskillnaderna med terrasserade ytor.
- Vattenkontakten och mötet med havet från två olika håll, mot Saltsjön i norr och Svindersviken i syd. Visar platsens strategiska läge vid inloppet till Stockholm.
- Utblickar från och mot berget längs Svindersviken och farleden norr om Nackas norra kust.

Industrimiljön:

- Det före detta kafferosteriet och korningsfabriken, med dess volymer och industriella karaktär i fasadutformningen samt det sjönära läget och hur de vänder sig mot kajen.
- Råa hårdgjorda ytor kring industribyggnaderna.
- Kajen, samt hur bebyggelsen förhåller sig till den, och vattnet som visar på dess tidigare industriella funktion. Kajkant och utformning som visar på tidigare användning som industrihamn.
- Anslutande bryggor, båtplatser och kran accentuerar den tidigare funktionen som industrihamn.
- Lämningar som bergstunnlar och betongmurar.
- Kvarnholmsvägen som berättar om industrins transportbehov och utvecklingen av transportteknik och arkitektur under 1900-talet. Hästholmsbrons dragning i en kurva, bevarade landfästen från en tidigare brokonstruktion.
- Terränganpassade murar i natursten längs med Kvarnholmsvägen som förstärker läsbarheten av det tidigare sundet och skärgårdslandskapet
- Tjänstebostäder och kontorsbyggnader från 1900-talet.
- Vaktstuga och transformatorbyggnad.

Utanför detaljplanen är Finnbergets modernistiska bostadsbebyggelse från 1940-talet, glest placerad och anpassad till terrängen i en sänka på berget ett uttryck för den äldre bebyggelsens anpassning till topografin och industriernas utveckling vid 1900-talets mitt. Genom läget uppe på berget accentueras höjdskillnaden.

Sommarnöjesmiljön:

- Svindersvik sommarnöjesmiljö, beläget på södra sidan av Svindersviken utanför planområdet

Karaktärsdrag som inte tydligt kan läsas som en del av den riksintressanta miljön är:

- Utfyllnader i det före detta Hästholmssundet och vid stranden mot Svindersviken med upplag och arbetsytor på utfylld mark. Det är ett inhägnat och otillgängligt område som tidigare använts för industriverksamhet av varierande slag där alla byggnader och anläggningar rivits. Utfyllnaderna har gjorts i etapper med både utsprängda bergmassor och rest-produkter från produktionen, bland annat kisaska från produktionen av konstgödsel. Detta har resulterat i svår föroreningsproblematik i marken och i botten av Svindersviken.



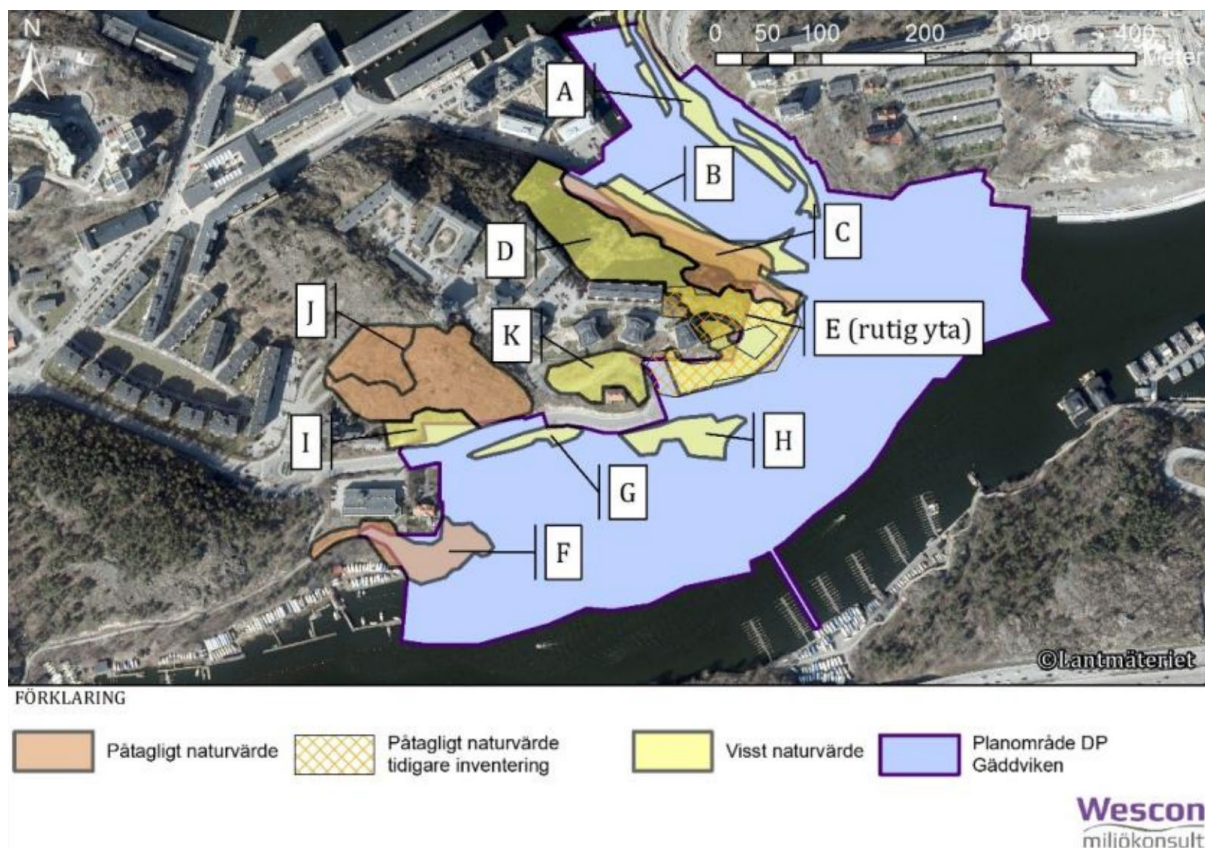
Figur 18. Vy över Svindersviken från Svindersviksbron. (Nacka kommun, 2025)

Natur- och rekreationsvärden

Naturvärden

Större delen av detaljplanens område domineras av hårdgjorda ytor, industrimiljöer och byggnader samt fragmenterade mindre grönområden med träd i olika åldrar. Trots det har naturmarken inom planområdet relativt hög variation av biotoper med både ädellövskog, hållmarker med gräs och enstaka tallar, asp och rönn samt remsor av naturmark med större träd främst av ek och lönn. Naturvärdena har vid flera tillfällen och med olika geografiska avgränsningar inventerats (*Pro Natura* 2014, *Calluna* 2016-11-10, *Calluna* 2020-07-06, *Pro Natura* 2022-11-23) och sammanställts i miljökonsekvensbeskrivningen (*Wescon*, 2026-03-20). Genomförda inventeringar visar på att det område som hyser högst naturvärden är ädellövskogen mot vattnet i de sydvästra delarna av planområdet (område F i figur 19). Denna skog har påtagliga naturvärden (naturvärdesklass 3) och ligger i en solbelyst sluttning och består av gamla och/eller grova träd, främst tall, ek och lönn. Många av dessa är skyddsvärda eller utpekade som framtidsråd, och fyra klassas som särskilt skyddsvärda. I denna trädmiljö förekommer även andra värdefulla värde-element så som solbelyst död ved och en kallmurad stenmur cirka 2,5–3 meter hög i sydsluttning som är värdefullt som

gömsle för eventuella kräldjur och andra smådjur. Söder om Kvarnholmsvägen finns en smal remsa naturmark (område G i figur 19) med ett flertal äldre naturvärdesträd, varav ett är ett hålträd som klassas som särskilt skyddsvärt. Det är i dagsläget oklart om denna trädrad utgör en biotopskyddad trädallé. Detta kommer att utredas efter detaljplanesamrådet.

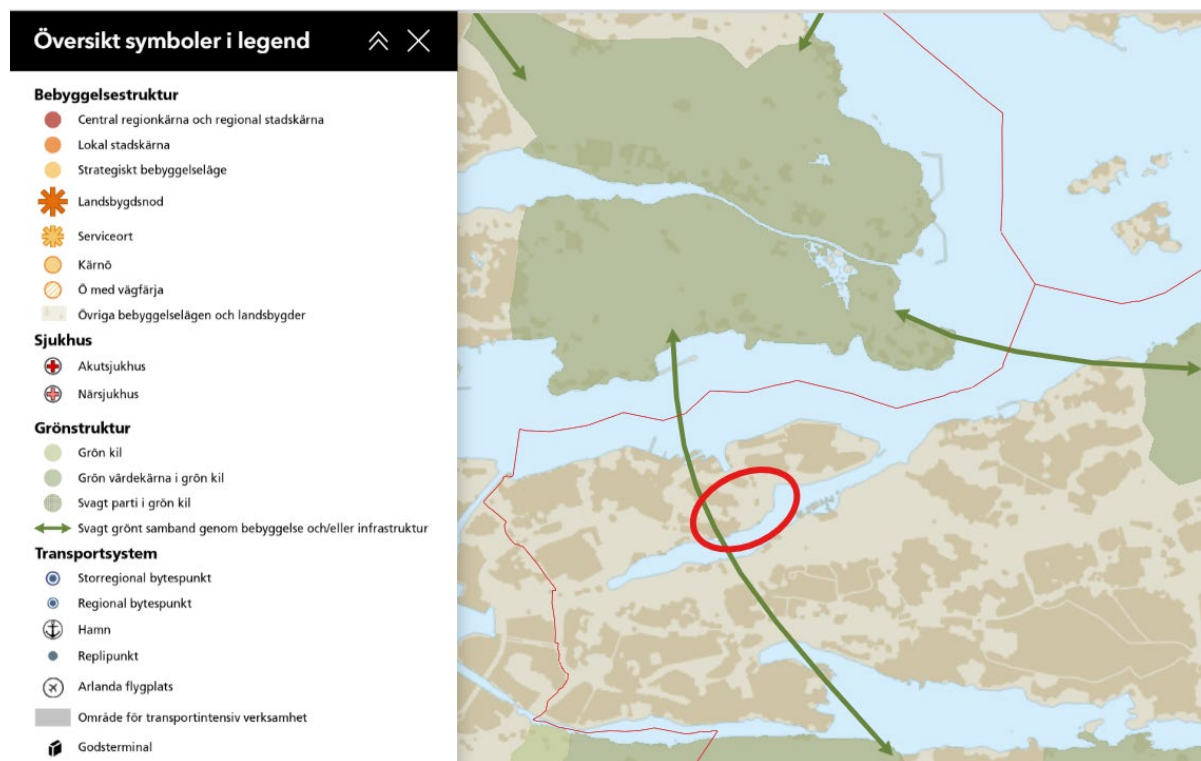


Figur 19. Naturvärdesobjekt med naturvärdesklassning. Sammanställning av framtagna naturvärdesinventeringar redovisad i Miljökonsekvensbeskrivningen (Wescon, 2026-03-20).

De högsta naturvärdena i öster, vid Hästholmssundet, finns på de öppna och torra hållmarks-torrängarna på Finnberget, som är viktiga för pollinerande insekter (område C i figur 19). Där finns glesare skog med tall och öppna stenhällar. Arten myskbock och den rödlistade svampen kantdyna förekommer på död ved i området. Finnbergets östra sida utgörs av en nordvärd brant med relativt ung lövskog dominerad av ek och inslag av bland annat asp, rönn och sälg. I öster finns remsor av naturmark mellan vägar (område A i figur 19). Dessa remsor innehåller främst unga triviallövträd som björk, sälg, alm och pil. Skogen mellan Finnberget och Kvarnholmsvägen har lägre naturvärden

eftersom de består av unga träd och saknar död ved, dessutom är områdena små, fragmenterade och starkt påverkade av exploatering.

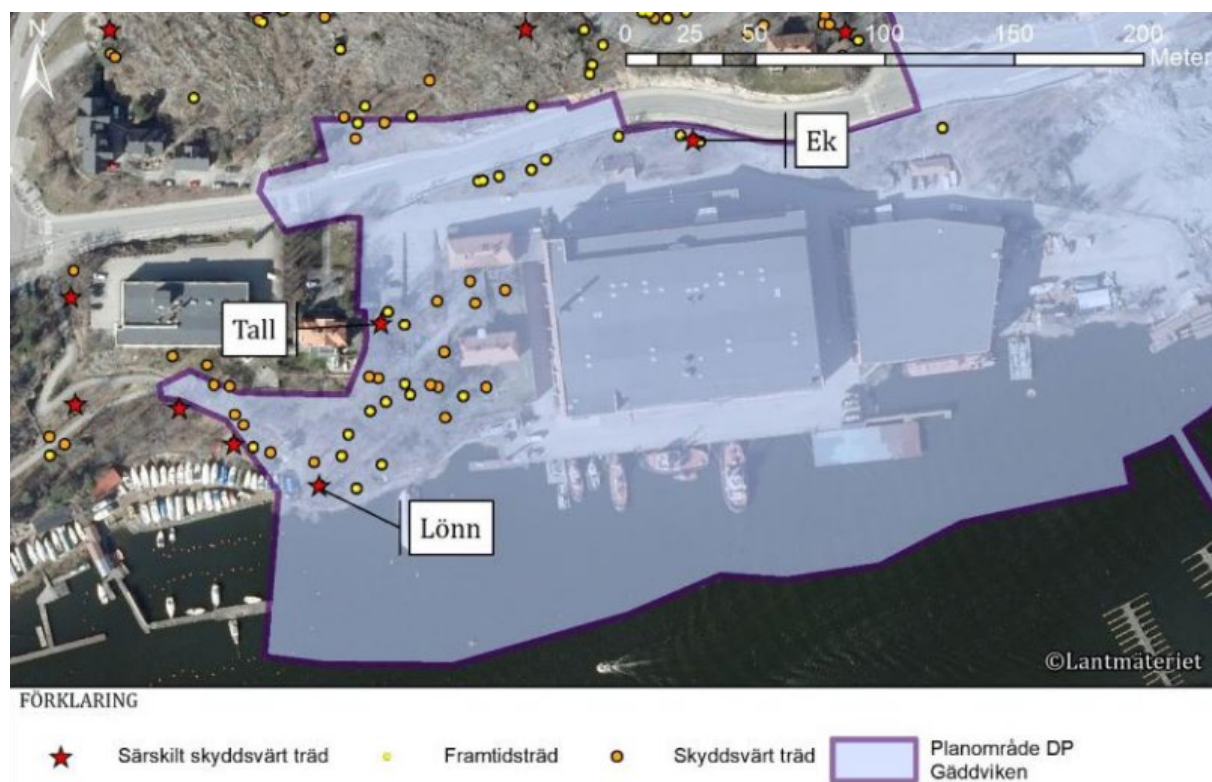
Naturen på Kvarnholmen och Henriksdal är del i ett svagt ekologiskt spridningssamband enligt Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (*RUF5 2050*). De svaga spridningssambanden över Henriksdal och Kvarnholmen pekas ut både i Nackas Grön- och blåstrukturprogram (2025) samt i Nackas naturvårdsplan (2025) som ett viktigt ekologiskt förstärkningsområde för både barrskog, ädellövträd och livsmiljöer för pollinatörer.



Figur 20. Regional grönstruktur i Stockholms län (RUF5 2050).

Naturvärdesinventeringarna som genomförts i området har påträffat skyddsvärda arter inom planområdet så som rödlistade träd och svampar. För den västra delen av planområdet har en trädinventering genomförts (*Calluna, 2020*). Den identifierade totalt 49 naturvärdesträd inom planområdet, varav sex är särskilt skyddsvärda och 21 är skyddsvärda träd. Majoriteten av naturvärdesträden är ek, men även tall och lönn förekommer. Trädskiktet på hållmarkerna och bergbranterna är mycket svårt att återplantera. Därför är befintliga träd av stor vikt för bibehållet ekologiskt värde. En trädinmätning för planområdets östra delar planeras att genomföras efter

detaljplanesområdet. Detalj-planens tillkommande parkmark innebär att idag hårdgjord mark omvandlas till grönytor utmed strandkanten och i Hästhalmssundet. Med genomtänkta växtval för de nya grönytorerna kan den biologiska mångfalden för Gäddviken gynnas och ekologiska spridningssamband stärkas.



Figur 21. Naturvärdesträd inventerade av Calluna (2020) och ProNatura (2022) i planområdets östra del. Sammanställning ur Miljökonsekvensbeskrivning (Wescon, 2026-03-20)

Planområdets västra delar ligger i direkt anslutning till Trolldalens naturområde, ett populärt grönområde för boende på Henriksdalsberget och Kvarnholmen. Trolldalens tallskogar och klippbranter är utpekade av Skogsstyrelsen som nyckelbiotop och utreds för utpekande som biotopskyddsområde. Närmaste naturreservat är Ryssbergens naturreservat, beläget 600 meter (fågelvägen) från planområdet på andra sidan Svindersviken, medan Nackareservatet är beläget cirka 1300 meter från planområdet (fågelvägen).

För denna detaljplan har en vattenundersökning gjorts inom ramen för en naturvärdesinventering (Calluna, 2016). Vattenundersökningen genomfördes från båt och omfattade makrofyter och makro-

fauna i sediment samt en bedömning av sedimentens utseende och lukt. Småbåtshamnen vid Kvarnholmen bedömdes som kraftigt påverkad av mänskliga aktiviteter, med stora mängder fyllnadsmaterial och tydliga oljeföroreningar i sedimenten. Inga värdefulla artfynd eller särskilda naturvärden noterades. Även Svindersviken visade sig vara starkt mänskligt påverkad, med utfyllda kanter och kraftigt förorenade sediment. Vissa makrofytter förekommer lokalt, men inte heller här gjordes några intressanta artfynd eller observationer av naturvärden.

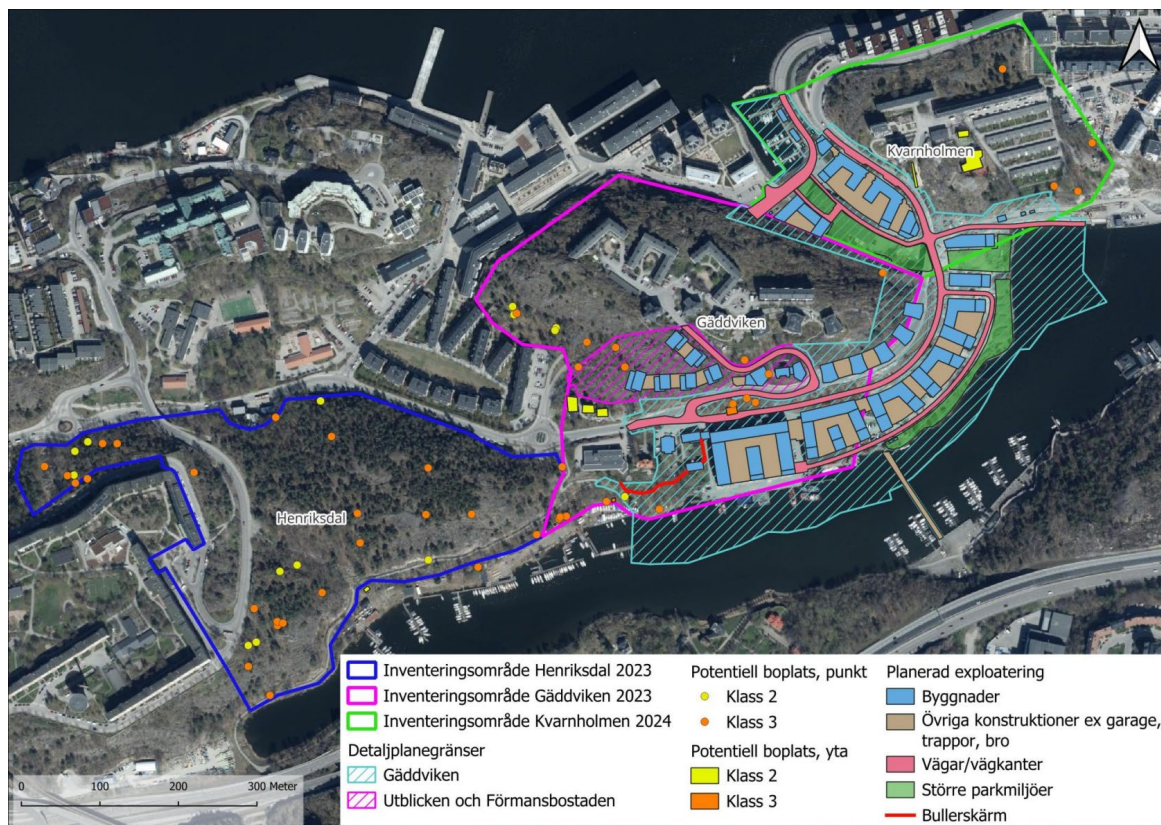
Fladdermöss

Fladdermusinventeringar har utförts i området. Inventeringarna konstaterar att sju arter av fladdermöss rör sig inom och i närheten av planområdet. Sex arter, dvärgpipistrell, mustaschfladdermus, större brun-fladdermus, tajgafladdermus, trollpipistrell och vattenfladdermus bedöms som livskraftiga (LC) enligt Rödlistade Arter i Sverige 2020. Två arter, brunlångöra och nordfladdermus, är listade som nära hotade (NT). Dessa två arter har rödlistans näst lägsta klassning och bedöms i nuläget inte som hotade men med negativ trend. Alla fladdermusarter är fridlysta enligt artskyddsförordningen.

Stora delar av de områden som omfattas av denna och de intilliggande detaljplanerna *Utblicken och Förmansbostaden*, *Hantverkshuset* och *Henriksdalsbacken* bedöms i dagsläget vara mindre lämpade som livsmiljöer för fladdermöss. Detta gäller särskilt de områden där det i dagsläget redan finns bebyggelse eller områden som består av öppna hårdgjorda ytor. Ljus- och ljudkänsliga fladdermusarter är redan i stor utsträckning undanträngda inom området, i och med att det ligger i ett redan väldigt exploaterat landskap. Även arter som bedöms vara relativt tåliga mot ljud- och ljusbarriärer kan påverkas negativt vid ytterligare förtätning och exploatering som inte tar särskild hänsyn till fladdermöss.

Inom detaljplanen för Gäddviken finns det fläckvisa områden som bedömts ha goda förutsättningar för fladdermössens födosök. Dessa områden finns främst i den västra delen av planområdet och upp mot planområdet för den pågående detaljplanen *Utblicken och Förmansbostaden*, där det också finns mindre områden som bedömts ha goda förutsättningar till födosök. Inom den östra hårdgjorda delen för Gäddvikens planområde har analysen visat att området har sämre förutsättningar för födosök. Det finns dock områden med medelgoda förutsättningar för födosök upp mot den norra sidan av Finnberget samt upp mot Kvarnholmens västra sluttning.

En inventering av övervintringsmiljöer i bergrumsanläggningen i Finnberget har utförts. Inga övervintrande fladdermöss noterades. Bergrumsanläggningen bedöms vara olämplig för övervintring. Det bedöms osannolikt att fladdermöss nyttjar bergrumsanläggningen alls.

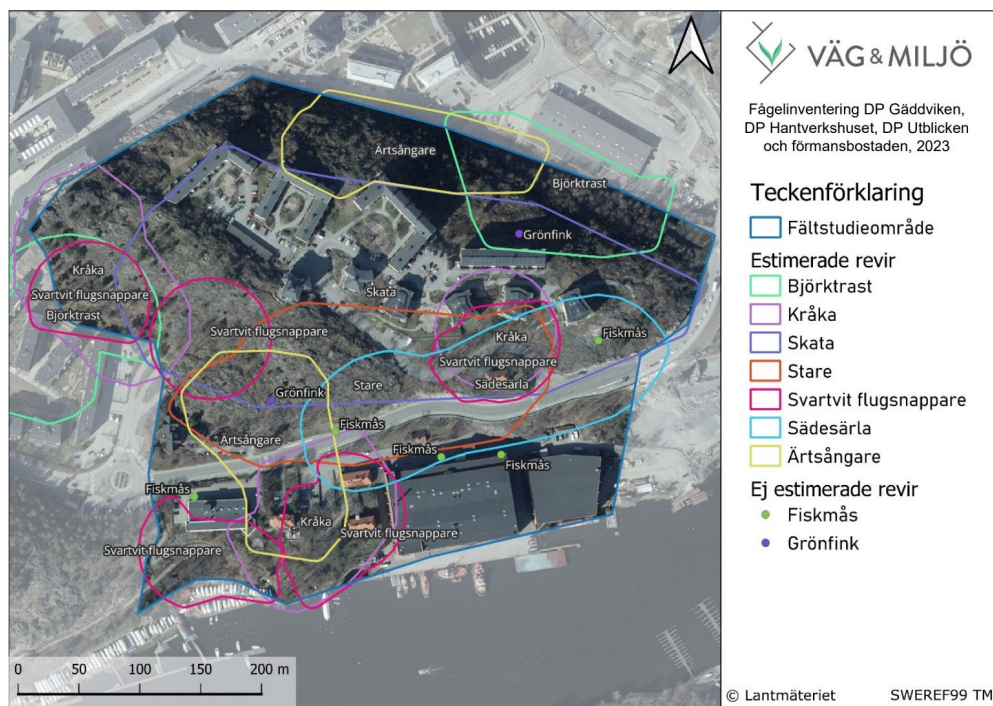


Figur 22. Potentiella boplat-/vilomiljöer i form av hålträd, byggnader, stenrösen och bergsskrevor (Väg & Miljö, 2026-02-26)

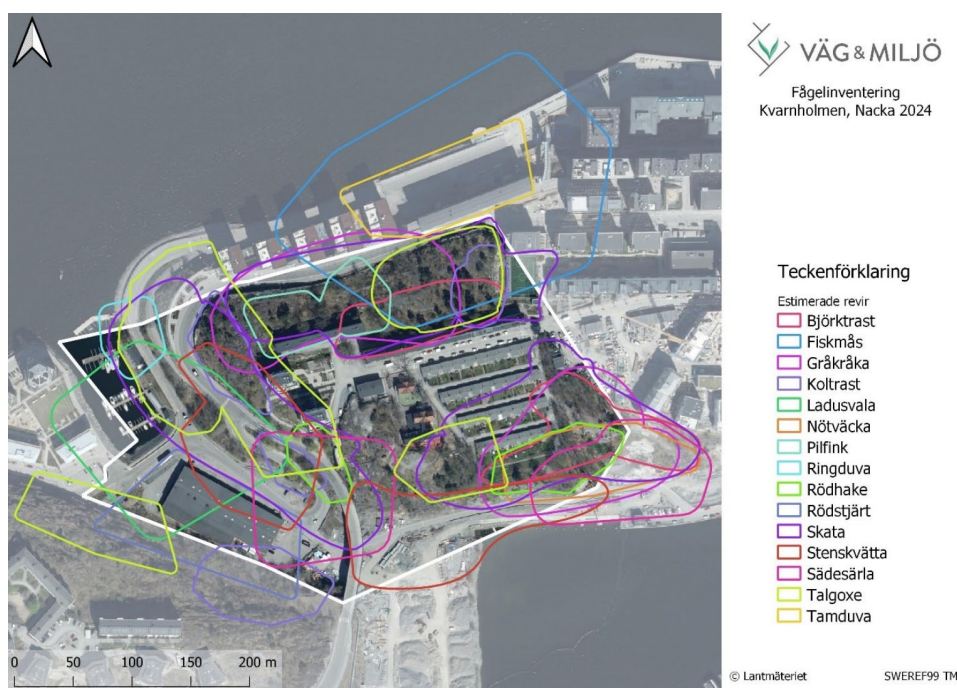
Fåglar

I planarbetet har två fågelinventeringar för Gäddviken respektive Kvarnholmen utförts (*Väg & Miljö, 2023-08-11 och Väg & Miljö, 2025-01-20*). En artskyddsutredning har gjorts för både Kvarnholmen och Gäddviken (*Väg & Miljö, 2026-02-25*). Under inventeringen på Kvarnholmen noterades 24 fågelarter, varav fem är nationellt rödlistade. En av arterna är upptagna i Fågeldirektivets bilaga 1. Ytterligare två arter kan anses prioriterade utifrån deras negativa populationsutveckling.

Under inventeringen som genomfördes i Gäddviken och på Henriksdalsberget 2023 noterades totalt 28 fågelarter inom ramarna för revirkarteringen. Av dessa är sju arter upptagna på 2020 års rödlista, fem i kategorin Nära hotad (NT), en i kategorin Sårbar (VU) och en i kategorin Starkt hotad (EN). Inga av de påträffade arterna är upptagna i Fågeldirektivets bilaga 1. Ytterligare tre arter, uppvisar en signifikant negativ populationsutveckling och har bedömts vara prioriterade.



Figur 23. Fyndplatser och estimerade revir för fågelarter enligt Fågelinventering Kvarnholmen (Väg & Miljö, 2024).



Figur 24. Fyndplatser och estimerade revir för fågelarter enligt Fågelinventering Kvarnholmen (Väg & Miljö, 2026-02-25).

Artsammansättningen är typisk för områdets biotoper och geografiska läge. Inom ramarna för inventeringen avgränsades ett antal områden och strukturer som bedöms viktiga för områdets fåglar. Träd som fåglar kan använda för häckning, antingen genom bohål eller stora risbon har pekats ut. De flesta ligger i de naturstråk som är viktiga för fågellivet, se figur som redovisar *Utpekade stråk och livsmiljöer samt boträd för fågel i området kring Kvarnholmen* nedan. Fågelholkar finns också i området, men de räknas inte som boträd. Vissa boträd är oklart vilka arter som använder, då det kan skifta mellan åren. Totalt har fem boträd hittats inom detalplaneområdet.



Figur 25. Utpekade stråk och livsmiljöer samt boträd för fågel i området kring Kvarnholmen (Väg & Miljö 2026-02-25)



Figur 26. Utpekade stråk och livsmiljöer samt boträd för fågel i området kring Kvarnholmen (Väg & Miljö 2026-02-25)

Offentliga rum och rekreativvärden

Större delen av planområdet omfattas av privatägd mark och stora delar av planens södra delar är inhägnat. Kvarnholmsvägen passerar genom hela planområdet och över Hästholmsbron. Vägen består av två körfält samt gång- och cykelstråk och utgör det viktigaste stråket genom området och till och från Kvarnholmen. Vägen omgärdas av bergsskärningar och vegetation uppe på bergen och omgärdas i huvudsak av en karg miljö med gles vegetation, med undantag för planterade träd längs vägen norr om Kafferosteriet. Ett rekreativvärde på platsen är utsikten som kan upplevas över Svindersviken och Hästholmsundet. Under Hästholmsbron har Södra vägen nyligen öppnats för passage till de östra delarna av Kvarnholmen. Inom planområdet är vägen helt omringad av hårdgjorda ytor och arbetsplatsområden och saknar i övrigt rekreativa värden.

Planområdets norra del är mer öppen för allmänheten och utgörs till stor del av väg-, grus- och parkeringsytor samt tunnelmynningen till Finnbergstunneln. På grund av höjdskillnaden mellan

vägarna i området finns ett antal slänter med vegetation och träd som bidrar till vissa rekreativa värden för området. De största slänterna omringas av Mjölnavägens stigning upp till Kvarnholmsvägen. Slänterna i sig är dock mycket branta och otillgängliga.

Den nordligaste delen av planområdet ansluter till vattnet och Saltsjön. I området har det tidigare varit båtklubbss verksamhet, och ett antal bryggor ligger i nuläget kvar i vattnet. Passage finns längs vattnet och området innehåller ett par mindre gräsbeklädda ytor och ett antal träd längst i norr.

Planområdet omfattar även en del av Finnberget. Finnberget har potentiellt högre rekreativa värden, men tillgängligheten är svår på grund av de stora höjdskillnaderna upp mot berghällarna. Naturmarken är förorenad efter de verksamheter som bedrivits, föroreningarna är inte tydliga även om skorstenstegel ses blandat med jord i bergskrevor med uppvuxen vegetation. Dagens föroreningssituation beskrivs närmare nedan under rubriken *Hälsa och säkerhet, Föroreningar*.

I planområdets närhet finns ett antal parker och större rekreationsområden. Österut på Kvarnholmen finns Hästholmsparken inom 200 meter från planområdet, samt Lilla Kvarnholmens lekplats och boulevard cirka 400 meter från planområdet. Planområdets sydvästra del angränsar till skogsområdet Trolldalen som har betydande rekreationsvärden för flera bostadsområden i närheten, exempelvis Danviksklippan, delar av Hammarby sjöstad och Kvarnholmen, som inte har någon större skog i sin närmiljö att tillgå. Längs vattnet söder om Trolldalen löper en 3,5 km lång strandpromenad längs Svindersviken hela vägen bort till Nacka strand vilket är ett viktigt rekreationsstråk i området. I nuläget avslutas strandpromenaden vid gränsen för Gäddviken.

Cirka 700 meter väster om planområdet ligger Vilans skola med bland annat fotbolls- och basketplan. Området saknar närhet till större idrottsytor. Närmaste idrottsplats ligger i Sickla, cirka 2,2 km till fots och 3,7 km med bil från planområdet.

Vattenområden

En stor del av planområdet omfattar vattenområde bestående av Svindersviken och Hästholmssundet som båda ingår i Saltsjön. Inom vattenområdet vid Hästholmssundet finns idag en båtklubb med flertalet båtbyggare. Vid den västra delen av vattenområdet i Svindersviken, inom fastigheten Sicklaön 37:49, finns en kaj där verksamhetsbundna fartyg är förtöjda. Sedimenten i vattenområdet är i vissa områden kraftigt förorenade. Läs mer om föroreningar under rubriken *Hälsa och säkerhet, Föroreningar*. Inom vattenområdet finns flertalet fornlämningar. Läs mer om fornlämningar under rubriken *Statliga och regionala intressen, Fornlämningar*. Vattnets status beskrivs under rubriken *Ytvatten, dagvatten och grundvatten*.

Strandskydd

Planområdet ligger till stora delar inom strandskyddat område. Strandskydd från strandlinjen råder 100 meter på land och 100 meter ut i vattnet. Enligt 7 kap. 13 § miljöbalken (MB) syftar strandskyddet till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Kommunen får, när den antar en ny detaljplan, upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 e § MB och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset, jämför 4 kap. 17 § PBL. Enligt 7 kap. 18 i § MB ska ett beslut om att upphäva strandskyddet även säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdet, se motivering under avsnitt *Detaljplanens innehåll* rubrik *Strandskydd* samt *PM Upphävande av strandskydd, detaljplan Gäddviken (Nacka kommun 2026-03-02)*.

Gator, trafik och parkering

Planområdet ingår i ett större trafiksystem där framkomligheten i vissa regionala länkar är begränsad. Systemanalyser visar att det långsiktigt inte är möjligt att möta all framtida resandeökning med ökad biltrafik. Planförslaget har därför utformats för att prioritera gång-, cykel- och kollektivtrafik samt en effektiv markanvändning för parkering och angöring.

Halvön Henriksdal-Kvarnholmen trafikförsörjs via Kvarnholmsvägen som ansluter till omgivande vägnät vid Henriksdalskorset i väster och trafikplats Kvarnholmen i öster. Kännetecknande för halvön är att det bara finns två kopplingar till det övergripande trafiknätet, vilket har topografiska orsaker. Vid Henriksdalskorset finns en problematik med köbildning, särskilt i rusningstid. För mer information om den övergripande trafikstrukturen, se Trafikstrategi Henriksdal-Kvarnholmen (*Sneco, 2025-12-16*).

Kvarnholmsvägen är cirka 3,5 kilometer lång och passerar genom hela planområdet, från Finnbergsvägen i väst, över Hästholmsbron och vidare österut på Kvarnholmen. Bron över Hästholmsundet är från 1920-talet och har överskridit sin tekniska livslängd. Löpande reparationsåtgärder har förlängt livslängden.



Figur 27. Vy mot superfosfatfabriken, Kvarnholmsvägen, Hästholmsbron och Finnberget 1938 från södra Kvarnholmen. 1932 byggdes bron om till en dubbelbro och vägen anpassades till den. Foto Gunnar Götherström. Nacka lokalhistoriska arkiv.

Kvarnholmsvägen är utformad med två körfält samt separat gång- och cykelstråk på södra sidan av vägen och utgör det viktigaste stråket genom området och till och från Kvarnholmen både för gående, cyklister, fordons- och kollektivtrafik. Väster om planområdet trafikeras Kvarnholmsvägen av busslinje 55 och 469 som viker av norrut till Finnberget vid Finnbergsvägen. Busslinje 402 och nattbuss 93 trafikerar genom hela området. Inom planområdet ligger två busshållplatser, Finnbergsvägen och Mjölmarvägen. Från Finnbergsvägen tar det cirka 15 minuter till Slussen.

Hastigheten på Kvarnholmsvägen är 30 kilometer per timme. Vägen har en ÅDT (årsdygnstrafik) mellan 1500–1800 fordon per dygn varav cirka 15% beräknas vara tung trafik.

Planområdet omfattar även den östra delen av Finnbergstunneln, som består av två parallella tunnlar. Planområdet omfattar tunnelmynningarna, samt vägen fram till dess anslutning till Mjölmarvägen i öst. Vägen utanför tunnelmynningarna har namnet Finnbergstunneln fram till korsningen med Mjölmarvägen karta som redovisar *Befintliga vägar inom planområdet* nedan. I underlaget kallas denna del av vägen ibland för Mjölmarvägen eller Finnbergsvägen, på grund av att vägen har fel namn i vissa karttjänster. Utanför planområdet mot väst ansluter Finnbergstunneln till en cirkulationsplats där den möter Kvarnholmsvägen. Hastigheten i Finnbergstunneln är 40 kilometer per timme. Inmätningar av trafikflödet vid tunnelmynningarna inom planområdet har visat på en ÅDT på drygt 800 fordon per dygn. Gång- och cykeltrafik är förbjuden i tunnlnarna.



Figur 28. Befintliga vägar inom planområdet (Nacka kommun, 2026)

Befintliga parkeringsplatser är koncentrerade till två områden. I södra delen av planen finns en parkeringsplats för befintligt verksamhetsområde som omfattar cirka 40 parkeringsplatser. Ytterligare parkering finns även längs fasaderna på industribyggnaderna i områdets västra del. I norra delen av planområdet finns grusade ytor runt padelhallen som används som markparkering.

Teknisk försörjning

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Området tillhör inte verksamhetsområde dagvatten för *gata* eller för *fastighet*. Förbindelsepunkt för kommunalt vatten finns vid rondellen Kvarnholmsvägen/Finnbergstunneln, utanför planområdet. Förbindelsepunkt för kommunalt spillvatten finns på södra sidan om Svindersviken, utanför planområdet. Inom planområdet finns enskilda vatten- och spill-vattenledningar.

Ytvatten, dagvatten och grundvatten

Miljökvalitetsnormer för vatten

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 dessa normer (MKN) överskrids.

Strömmen (VISS ID: SE591920-180800) är närmaste ytvattenförekomst. Strömmen har klassificerats som otillfredsställande ekologisk status och som inte uppnår god kemisk status. Den övergripande miljökvalitetsnormen (MKN) för Strömmen har fastställts till Otillfredsställande ekologisk status med målår 2039, med undantag för att uppnå God ekologisk status. Detta anses tekniskt omöjligt på grund av vattenförekomstens funktion som hamnanläggning för sjöfart. Trots ett mindre strängt krav, som gäller specifikt för morfologiskt tillstånd och hydrografiska villkor ska, med rimliga åtgärder, bästa möjliga ekologiska status alltid eftersträvas. Enligt ickeförsämringskravet får ingen försämring ske i förhållande till status för kvalitetsfaktorer vid normsättnings tidpunkt. För andra typer av påverkan gäller att God status ska uppnås på kvalitetsfaktornivå. Otillfredsställande status grundar sig på kvalitetsfaktorer kopplade till övergödning, miljögifter (Särskilt Förorenande Ämnen, SFÄ), morfologiska förändringar, kontinuitet samt flödesförändringar. För övergödning baseras den otillfredsställande statusen för Strömmen på höga halter av klorofyll a (kvalitetsfaktor växtplankton), vilket bekräftas av höga halter av näringsämnen som kväve och fosfor, särskilt sommartid.

Strömmen uppnår ej god kemisk status på grund av halterna av de prioriterade ämnena perfluoroktansulfon (PFOS), antracen, fluoranten, kadmium (Cd), bly (Pb), tributyltenn (TBT),

kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrider i vattenförekomsten. Enligt miljökvalitets-normen ska God kemisk status uppnås med undantag för bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar, antracen, bly och blyföreningar samt tributyltennföreningar.

Svinderviken, söder om planen, ingår i vattenförekomsten Strömmen och är påverkad av muddringar, tidigare industriell aktivitet och utfyllnader. Den hydromorfologiska karaktären är starkt modifierad och området har en antropogen prägel. Sedimenten är förorenade och täcks av svart gytta med oljefilm, hög halt av föroreningar förekommer. Invasiva arter som vattenpest har påträffats. Den artfattiga bottenfaunan domineras av föroreningstoleranta arter, såsom fårborstmaskar och fjädermygglarver. Fiskfaunan består främst av mört (dominerar i antal) och abborre (större andel av biomassan).

Enligt VISS är de miljöutmaningar som påverkar vattenförekomsten starkt kopplade till fysisk (hydromorfologisk) påverkan från hamnanläggningen och farled för sjöfart. Dessa utförs framför allt i Saltsjön, norr om planområdet. Det har bedömts vara svårt att uppnå en God ekologisk status samtidigt som hamnanläggningens funktions bibehålls, vilket resulterar i ett undantag från miljökvalitetsnormen från den ekologiska statusen. (*VISS, Vatteninformationssystem Sverige, 2024*)

Dagvatten

Planområdet består till stor del av branta sluttningar ner mot Svinderviken och mot låglänta ytor som utgörs av det igenfyllda Hästholmssundet, samt av vägar och en bro. Detta innebär att dagvattnet huvudsakligen rinner mot Svinderviken eller ner i det igenfyllda Hästholmssundet och vidare mot Svinderviken eller Saltsjön.

Höjdområdena utgörs av hållmarker med berg i dagen eller mycket tunna jordlager och begränsad vegetation. I den branta terrängen blir avrinningen inom området hög. I de lägre ytorna består marken av fyllnadsmaterial, där viss infiltration kan ske.

Planområdet ingår inte i något verksamhetsområde för dagvatten. Det finns dagvattenledningar utbyggda i Kvarnholmsvägen. Större delen av dessa rinner norrut och mynnar i ett magasin i bergsslänten vid Hästholmsbrons södra brofäste. Uppgifter saknas om kapacitet i befintliga ledningar och om magasinets utförande. En mindre del av systemet i rinner västerut.

Nordost om planområdet finns dagvattenledningar från Kvarnholmen, utbyggda fram till plangränsen, som idag leds direkt ut till Saltsjön utan rening. För en del av östra hamnområdet finns befintliga dagvattenledningar, men det är osäkert vilken funktion de har. Ledningarna kommer att ersättas av nya system vid detaljplanens genomförande.

Från höjdplatån på västra delen av Kvarnholmen vid Tre Kronors väg löper en dagvattenledning genom planområdet och mynnar i den inre delen av Svindersviken. Större delen av dagvattenledningarna i området är enskilda. I övrigt saknas ordnad dagvattenhantering inom planområdet.

Grundvatten

Området består av hållmarker utan eller med mycket tunt jordtäckje. Lågområden utgörs i princip av utfyllnad på lerjord. Grundvatten finns i berggrund, i morän och fyllnadsmaterial i strandnära lågt liggande ytor. Vid kajer bedöms grundvattennivån vara i nivå med kusten. Fyllnadsmaterialet är förorenat av organiska ämnen som alifater, aromater och PAH:er och av kisaska med höga halter arsenik, koppar, bly och zink

Grundvatten strömmar ut i havet genom fyllnadsmassor i områdets låglänta delar, samtidigt tar det med sig vissa föroreningar som finns i fyllnadsmassorna ut i havet. I området finns även en bergrumsanläggning där det pågår en ständig grundvattenbortledning. Bortledningen påverkar grundvattennivån inom delar av området, vilket även påverkar den naturliga grundvattenströmningen.

Grundvattnet är förorenat efter de industrier som funnits på platsen. Det har generellt sett ett kraftigt reducerat skyddsvärde eftersom det ej kan utgöra en dricksvattenresurs. Grundvattnet är endast skyddsvärt som spridningsväg för föroreningar.

Bortledning av grundvatten

Grundvattennivån i bergrumsanläggningen i Finnberget har varit sänkt sedan 1960-talet. I samband med ansökan om miljötillstånd för framtida verksamhet i bergrumsanläggningen kommer tillstånd för vattenverksamhet sökas för fortsatt bortledning av grundvatten.

Hälsa och säkerhet

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består högre belägen mark i planområdets nordvästra delar av berg-i-dagen och morän på berg. Sulfidförekomst har bedömts vid bergsyn (Ramboll, 2022) i intilliggande detaljplan på samma bergsplatå. Berget bedöms inte innehålla betydande mängder sulfider. Kommunen bedömer att det inte går att utesluta högre sulfidhalter vid bergschakt djupare än två meter.

Gammalspektromettermätningar strax utanför planområdet visar att berget kan klassas som normalradonmark.

I de lägre ytorna präglas de geotekniska förhållandena av heterogen löst lagrad blockig fyllning på lera, som i varierande omfattning pressats undan respektive skredat vid utförda utfyllnader. Leran har en extremt låg till låg skjuvhållfasthet. Dess mäktighet varierar. Ställvis förekommer upp till cirka 13 meter lera. Leran är i huvudsak sulfidhaltig och varvig med tunna skikt av silt och/eller finsand.

Planområdet har delvis skapats av utfyllnad i vattenområden samt plansprängning. Utfyllnaderna i Svindersviken har utförts med heterogen fyllning som i varierande omfattning utgörs av kisaska.

Geotekniska risker - ras, skred och erosion

De geotekniska förhållandena är komplexa med branta slänter och utfyllnader. En liten del av området består av naturmark med berg-i-dagen. Risken för ras bedöms som liten.

Lerans skjuvhållfasthet varierar utifrån fyllningsmäktighet, men den är generellt mycket låg till låg. Sättningsegenskaper varierar, men de är generellt benägna till betydande sättningar vid pålastning. Släntstabiliteten i området närmast vattnet är generellt ansträngd, även om inga åtgärder görs. Åtgärder som kan påverka släntstabiliteten måste kontrolleras, exempelvis ändrad marklutning, markhöjning, muddring med mera. På grund av släntstabiliteten måste området hanteras med försiktighet. Skred har skett utmed strandlinjen och det finns en fortsatt skredrisk. Även delar av den låglänta industrimarken är skredbenägen och måste hanteras genom skyddsåtgärder. Risken för skred utreds och hanteras i planskede och genomförande. Konsekvenser redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen.

Vid utredning av konstruktioners beständighet över tid måste hänsyn tas till kisaska och föroreningar inom området.

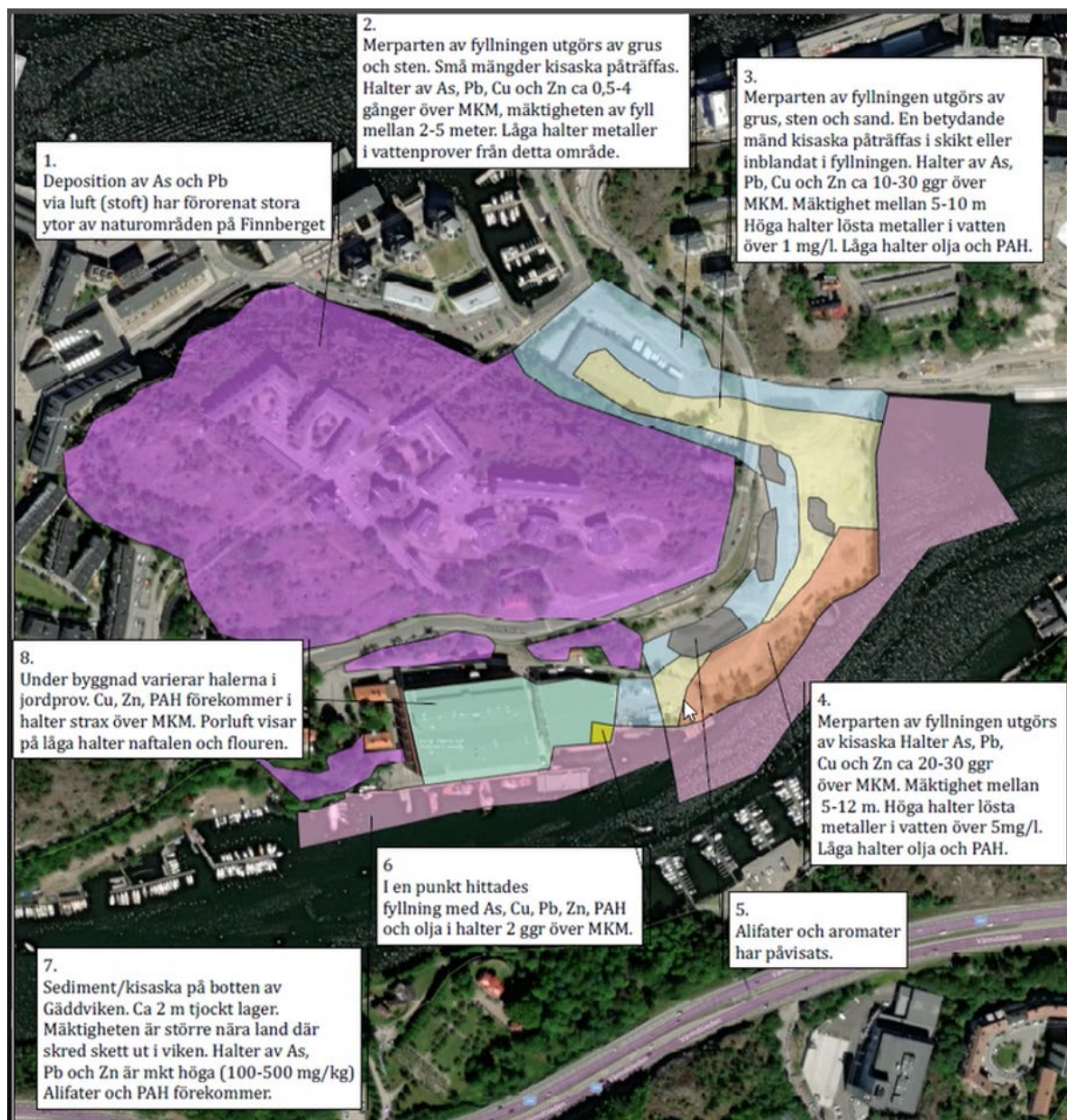
Viss markerosion kan uppstå utmed Kvarnholmsvägen i samband med stora nederbördsmängder från Finnberget utanför och uppströms planområdet.

Konsekvenserna beskrivs i miljökonsekvensbeskrivningen och sammanfattas i planbeskrivningen under avsnitt *Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande* under rubriken *Risk och säkerhet –skred*

Föroreningar

Kvarnholmen har en lång industrihistoria. Inom området Gäddviken, Hästhalmssundet och Finnberget har flera verksamheter bidragit till föroreningssituationen. De verksamheter som främst

påverkat planområdet är beckbruk (1720-talet till sent 1800-tal), Stockholms Superfosfatfabrik samt svavelsyrafabriken (1870-talet till 1960-talet) och senast bensin- och oljedepå vid kajer och i bergrumsanläggningen (1960-talet till 2000-talet). Superfosfattillverkningen och dess tillhörande processer och restprodukter bedöms vara den största källan till föroreningar i planområdet.



Figur 29. Övergripande föroreningssituation. (Wescon, 2026-03-20)

Vid tillverkning av superfosfat bildades stora volymer av en restprodukt (kisaska) som användes som fyllning utmed stranden. Även rökutsläpp från fabriken har påverkat naturmarken i området. Sanering på berget har skett (2016) inom delar av det förorenade området, men vissa ytor lämnades i väntan på att området skulle saneras i samband med kommande detaljplan, då ytorna bedömdes som relativt svårsanerade och delvis otillgängliga.

Till samrådet har analysresultaten från olika miljötekniska utredningar från 2016-2024 för detaljplanområdet sammanställts (Wescon, 2026-01-23b, Wescon, 2025-02-28, Wescon 2026-01-26). Dessa ligger till grund för riskbedömning och åtgärdsförslag.

Mark

Marken är förorenad av främst metallerna arsenik, koppar, bly och zink. Föroreningar har påträffats med stora haltvariationer, på olika djup samt med olika mäktighet.

I östra delen av planområdet finns fyllnadsmaterial med inslag av kisaska med halter som är 10 till 30 gånger högre än riktvärden för MKM. I den sydöstra delen, utmed Svindersviken, förekommer halter i mark (20 till 30 ggr högre än MKM). Halterna kopplas till den kisaska som dominerar i fyllnadsmaterialet. Även i planområdets västra del är fyllnadsmaterialet påverkat av föroreningar, men inte från kisaska. Det finns även aromater, alifater, PCB och PAH i marken. Vid före detta pumpstationen för oljedepån är halterna av oljekolväten förhöjda, även olja i fri fas har noterats (Wescon, 2026-01-23, Wescon 2026-01-26, Wescon, 2025-02-28).

Bly, arsenik och PAH har spridits i naturmark genom deposition via luft från skorstenar. Där skorstenarna stått finns de högsta halterna. Naturmarkens föroreningar kommer både av rökgasutsläpp från produktion och då skorstenarna revs. Då spreds kisaska och tegel ut i närområdet.

Frukt och bär

Vid analyser på frukt och bär i naturmark på Finnberget och Kvarnholmen och på frukt från Finnberget var halten av arsenik och kvicksilver under laboratoriets rapporteringsgräns. Blyhalten underskrider Livsmedelsverkets riktvärde om 0,2 mg/kg TS. Även exponeringen av PAH-H via konsumtion av vilda bär och frukter bedöms som försumbar (Wescon, 2026-01-23).

Porluft

Under delar av detaljplanen finns Finnbergets bergrumsanläggning som använts för lagring av olja. Oljelagringen avvecklades år 2001, sanering avslutades 2016. Rester av petroleum finns kvar i

bergrumsanläggningen. Dessa rester av petroleumprodukt i bergmatrisen förväntas inte påverka boendemiljön. Analyser visar att det inte finns några halter över Naturvårdsverkets riktvärden för inomhusluft (RfC, RISKinh) av samtliga parametrar efter utspädning (1 000 gånger). De föroreningar som förekommer över laboratoriets detektionsgräns är PAH:er, bensen, toluen, alifater och aromater (Wescon, 2026-01-23, Wescon 2025-02-28).

Laboratorieförsök har utförts med syfte att utreda hur kvarvarande föroreningars löslighet kan påverkas av temperaturvariationer, och om det kan spridas till ovan- och närliggande bostadshus. Resultaten visade att någon påverkan på boendemiljön inte förväntas uppkomma. Detta beror på: lång transportsträcka, små porer i berget och hög utspädning (Wescon AB, 2026-02-02).

Orterna i Finnbergets bergrumsanläggning har inte använts för lagring av oljor och mängden föroreningar är lägre än i övriga delar av anläggningen. Ventilering av ortsystem kan dock medföra en påverkan på detaljplanerna av lukt och föroreningsspridning. Påverkan från bergrumsanläggningarna och eventuell framtida föroreningsspridning kommer utredas vidare i en separat tillståndprocess vid ny verksamhet i dessa.

Lakning till grundvatten/ytvatten

Metallernas förmåga att lösa sig i naturmark är små, mindre än 1% av metallerna lakar. De föroreningar som lakar från mark till grundvatten, transporteras med grundvattnet till ytvattnet.

Lakning från fyllnadsmaterial har skett sedan utfyllnaden gjordes. Det bekräftas av de mycket höga halterna i Svindersvikens sediment. Lakningsförutsättningarna från fyllnadsmaterialet har förändrats med tiden. Naturliga processer verkar långsamt för att fastlägga metaller till partiklar, det gäller i den mättade zonen och under syrefattiga förhållanden. I de områden där pH-värdet är lägre (kisaska) finns metaller i hög halt (Wescon, 2026-01-23). Bedömning av lakning till ytvatten ska utredas vidare.

Spridning av fri fas olja förekommer.

Konsekvenserna beskrivs i miljökonsekvensbeskrivningen och sammanfattas i planbeskrivningen under avsnitt *Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande* under rubriken *Föroreningar i mark, ytvatten, grundvatten och sediment*.

Grundvatten

Inom fastigheten Sicklaön 37:40 i östra planområdet förekommer mycket förhöjda halter (Klass 5, enligt SGU, 2013) av främst bly, arsenik, zink och koppar, men även kobolt och kadmium i grundvattnet. Aromater, alifater, bensen och tetrakloreten har påträffats i enstaka punkter. I den

västra delen, inom fastigheten Sicklaön 37:49, är grundvattnet också mycket påverkat av metaller (Klass 5), men främst avseende arsenik, bly och zink. Terpener har påvisats i en punkt. Påverkan av PAH:er och PFAS förekommer i planområdet (Wescon, 2026-01-23, Wescon 2025-02-25, Wescon, 2025-02-28). Förhöjda halter hittas både i ytlig och djup grundvattenakvifär, samt i filtrerade och ofiltrerade prover. I grundvattnet noteras hög halt klorid, natrium och kalium, vilket är ett tecken på att grundvattnet står i kontakt med Saltsjön.

Ytvatten

En förhöjd halt av metallerna koppar och zink kan ses nära strandkanten, de är även högre i förhållande till halter längre ut i Svindersviken. Det kan tyda på läckage av metaller från fyllningen. (Wescon, 2026-01-23). Enligt tidigare beräkning från Wescon är det årliga utläckaget från planområdet till Svindersviken i storleksordningen cirka 380 kg zink och 100 kg koppar årligen.

Sediment

Sedimenten i Svindersviken och Saltsjön är mycket påverkade av mänsklig aktivitet. Bottensediment i Saltsjön och Svindersviken är påtagligt förorenade och utbredningen av förorenat sediment är stor. Strandlinjen utmed Svindersviken är utfylld med bland annat kisaska. Området bedöms ha svag ekologisk status med avseende på arter.

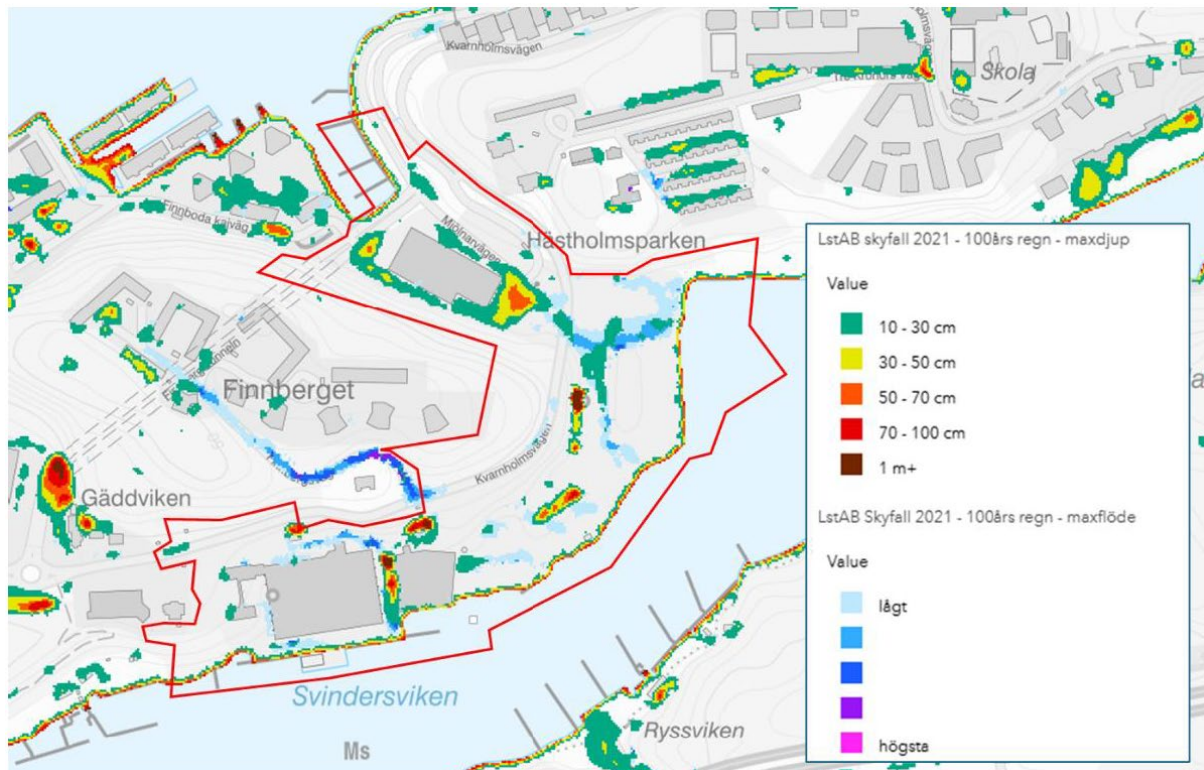
I sedimenten finns förhöjda halter av metaller, tennorganiska föreningar, PAH:er och PCB. De påträffade metallföreningarna i Svindersviken antas härröra från tidigare industriverksamheter inom Gäddviken och framför allt den utfyllnad som utförts inom området med kisaska. För metallerna bly, koppar, zink och kvicksilver var 90 % av proverna i klass 5 (högsta klassen från skala 1–5) och det är en tydlig skillnad i halter mot sediment i Saltsjön. Höga halter av metaller och PAH:er påträffas både inom och utanför planområdet (Wescon, 2026-01-23b).

Översvämning

Planområdet ligger delvis lågt i förhållande till havet. Marknivån i låglänta delar varierar mellan 2,4 och +3,5 meter (höjdsystem RH 2000). Industrikajen vid Kafferosteriet ligger på cirka +2,4 meter.

Skyfall

Den aktuella topografin med branta sluttningar, och flackare låglänt mark i direkt anslutning till strandlinjen innebär att det inte förekommer några instängda områden som ger upphov till några större översvämningrisker i nuläget, se karta över *Beräknade maximala vattendjup* nedan. Mindre vattensamlingar kan uppträda i mindre lågpunkter i de låglänta delarna av området, sannolikt orsakade av sättningar i fyllnadsmassor.



Figur 30. Beräknade maximala vattendjup. Nuläge. Planområdesgräns redovisas med röd linje. Skyfallsanalys (Länsstyrelsen, 2026)

Havsnivåhöjning

De låglänta delarna har en marknivå som varierar mellan cirka +2,4 till +3,5 meter (höjdsystem RH 2000). Området kan med nuvarande marknivåer utsättas för höga havsnivåer både nu och i framtiden. Länsstyrelsen rekommenderar en lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse på +2,7 m (RH 2000). Grunden till en befintlig byggnad, som ska sparas, ligger under rekommenderad nivå med hänsyn till framtida vattennivåer i Saltsjön.

Konsekvenserna beskrivs i miljökonsekvensbeskrivningen och sammanfattas i planbeskrivningen under avsnitt *Detaljplanens innehåll* och under rubriken *Hälsa och säkerhet*.

Buller

Trafikbuller

Delen av planområdet som ligger mot Svinderviken är bullerutsatt från Värmdöleden som passerar cirka 220 meter söder om befintlig och planerad bebyggelse i området. Värmdöleden ligger högt

beläget ovanför Svindersviken ungefär i samma nivå som de övre delarna av planområdet. Längs Värmdöleden finns en cirka 2,5 meter hög bullerskyddsskärm som sträcker sig från Svindersvikens västra ände fram till tvärs över vattnet från korningsfabriken, öster om kafferosteriet. Sträckan tvärs över vattnet från korningsfabriken och vidare österut saknar bullerskydd idag. Enligt Trafikverket, som är väghållare för Värmdöleden, är möjligheten att uppföra bullerskydd längs denna sträcka begränsad. Vägen går på en bro med begränsad bärighet och möjlighet till underhåll av skärmar. Utöver Värmdöleden finns Kvarnholmsvägen som passerar genom planområdet. I de norra delarna av planområdet skärmas buller från Värmdöleden av Finnberget. Primär trafikbullerkälla i dessa delar är Kvarnholmsvägen.

Buller från Saltsjöbanan eller annan spårtrafik har ingen påverkan på den totala trafikbullernivån i någon del av planområdet. Risken är obefintlig för både stomljud och kännbara vibrationer.

Övriga bullerkällor

Bergrumsanläggningen har tre ventilationsintag inom planområdet.

I Svindersviken finns flera småbåtshamnar. Norr om planområdet passerar bland annat kryssningsfartyg och skärgårdsbåtar. Andra verksamheter som kan påverka och som ligger i planområdet, såsom PDL Center Kvarnholmen, Operans hus och hamn för bogserbåtar, kommer att försvinna i samband med att detaljplanen antas.

Flera parallella byggprojekt riskerar att höja de tillfälliga bullernivåerna i området, vilket kan innebära störningar för framför allt närboende under byggtiden. Efter färdigställande förväntas trafikmängden på omkringliggande vägar öka, vilket bidrar till en högre bakgrunds nivå av buller.

Luftkvalitet

Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter för bland annat luftkvalitet. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. I Stockholmsregionen är vägtrafiken den dominerande källan till utsläpp av luftföroreningar och luftkvalitetsnormerna för PM₁₀ (partiklar) och kväveoxid (NO₂) är svårast att klara. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids.

En luftutredning (SLB-analys, 2026-03-19) har tagits fram för detaljplanen. Utredningen redovisar halterna i luften för PM₁₀ och kvävedioxid för nuläge enligt SLB kartläggning år 2020 samt halterna i nollalternativ och i utbyggnadsalternativ för år 2040.

Planområdet är delvis beläget på Finnbergets sydsluttning och vid låglänta områden i Gäddviken samt till en mindre del på Kvarnholmens västra sida. Området är mycket kuperat och innefattar tunnelmynningar. Kvarnholmsvägen som är huvudgata, sträcker sig igenom planområdet. Norra sidan av Kvarnholmsvägen kantas av en bergvägg. Förhärskande vindriktning är sydvästlig. Då emissioner från tunnelmynningar inte är inkluderade i beräkningarna för nuläget är halterna sannolikt något underskattade i anslutning till dem. Detta kan även gälla invid bergväggar som bildar enkelsidiga gaturum.

Inom planområdet är den beräknade dygnsmedelhalten år 2020 för PM₁₀ 20–25 µg/m³ och för kvävedioxid 18–24 µg/m³. Luftkvaliteten inom planområdet bedöms som god. Både miljökvalitetsnormer och nationella miljökvalitetsmål uppfylls med god marginal i hela planområdet. Även Nacka kommuns lokala miljömål för frisk luft uppfylls i planområdet.

Risk för olyckor

Planområdet ligger delvis högt beläget med branta bergssidor där risk finns för fallolyckor.

Farligt gods

Det finns inga målpunkter för farligt gods i planområdet, och inga transportleder för farligt gods i planområdet.

Väg 222 Värmdöleden utgör primär transportled för farligt gods. Väg 222 är belägen 220 meter från både befintlig och planerad bebyggelse i planområdet.

Detaljplanens innehåll



Figur 31. Fotomontage av planförslaget, vy (A) från Svindersviken. (Kjellander Sjöberg, 2026)

Stadsstruktur och planeringsidé

Planförslaget innebär att planområdet omvandlas från verksamhetsområde till blandad bebyggelse med tonvikt på bostäder. Detaljplanen möjliggör ett färdigställande av strandpromenaden runt Svindersviken och skapar en lösning där gamla miljöskulder åtgärdas och där miljöbelastningen på omgivande vattenområden minimeras.

Enligt planförslaget bebyggs området främst med flerbostadshus i en skala om 4–16 våningar. Genomsnittligt våningsantal för den nya bebyggelsen är cirka 8 våningar. Stort fokus har lagt vid att skapa attraktiva gaturum och offentliga platser, att omvandla ytor som idag är förorenade eller hårdgjorda till ny markanvändning som bostadskvarter, gator och parker, samt att anpassa bebyggelsen till områdets dramatiska topografi genom att exempelvis trappa ned bebyggelsehöjderna i mötet med parker och vattenrum.

Det aktuella förslaget innebär att flera av bergsbranterna runt planområdet lämnas obebyggda, både Finnbergets nordöstsida och Kvarnholmens sydvästsida, vilket minskar påverkan på skärgårdslandskapet.

Planförslaget skapar nya parker och vistelseytor på det som idag är otillgängliga industriytor. Vid Kvarnholmsvägens korsningspunkt med strandpromenaden och Södra vägen uppstår en nod, en offentlig plats med parkytor samt ett torg med olika former av service samt en bryggbadanläggning i direkt anslutning till både strandpromenaden runt Kvarnholmen och strandpromenaden runt

Svindersviken. En annan central plats uppstår vid Kafferosteriet där industrikajen blir ett publikt stråk som del av den nya strandpromenaden.

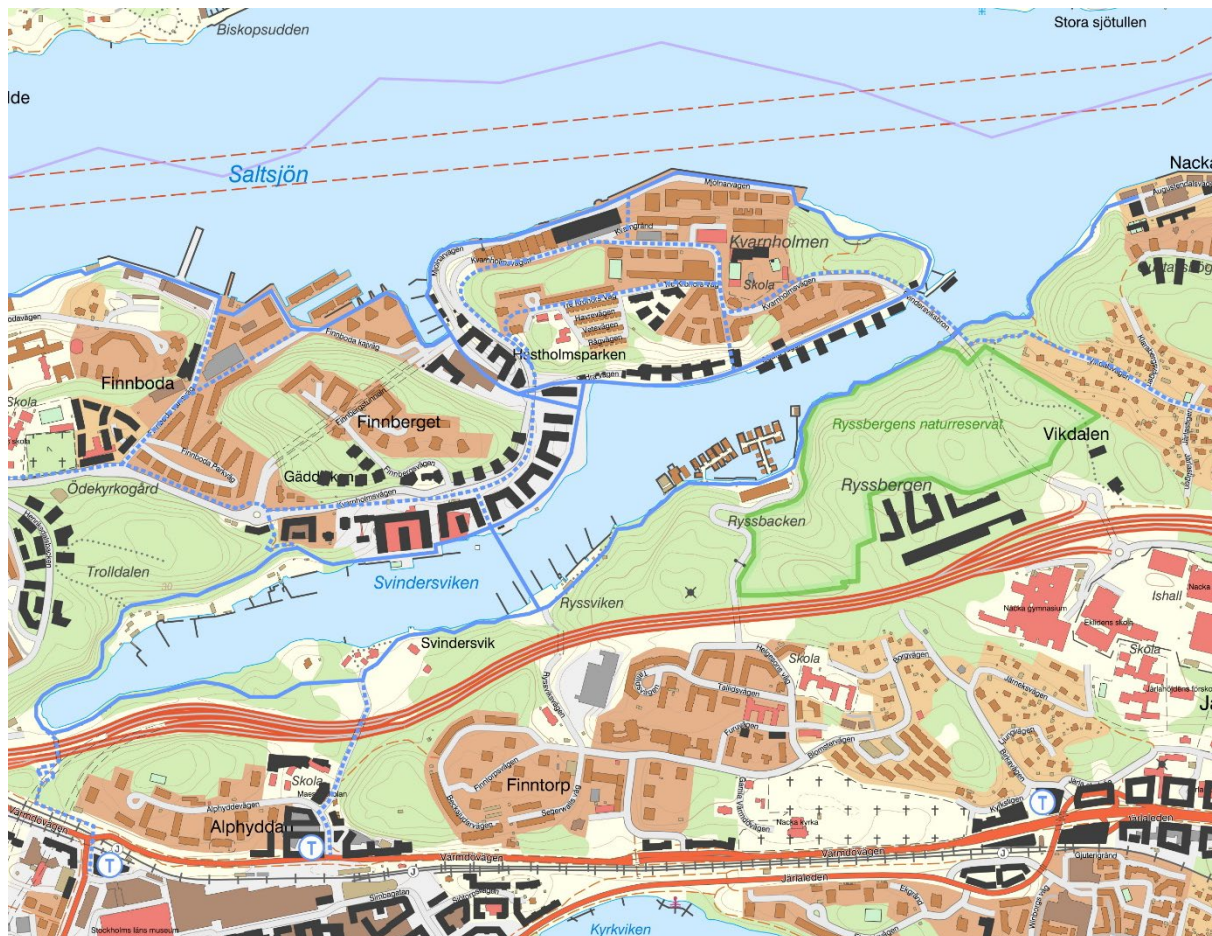


Figur 32. Vy mot Kafferosteriet från den nya strandpromenaden på industrikajen. (Gatun Arkitekter, 2026)

Övergripande trafikstruktur

Planförslaget innebär en ny vägstruktur där Kvarnholmsvägen får en helt ny placering i höjdded och sidled genom planområdet, med anslutning till befintliga Kvarnholmsvägen i anslutning till plangränserna. Sträckan som byggs om är cirka 700 meter. Bron över Hästhalmssundet föreslås rivas, och Kvarnholmsvägen flyttas till ett nytt läge vilket skapar ett enklare och mer lättorienterat trafiknät där de viktigaste stråken möts utan nivåskillnader, i syfte att skapa en mer sammanhängande stad. Bland annat kommer samtliga boende och verksamma i området att kunna ta sig till kollektivtrafiken utan behov av hissar. Se avsnittet *Gator, trafik och parkering* för en mer utförlig beskrivning av Kvarnholmsvägens nya utformning.

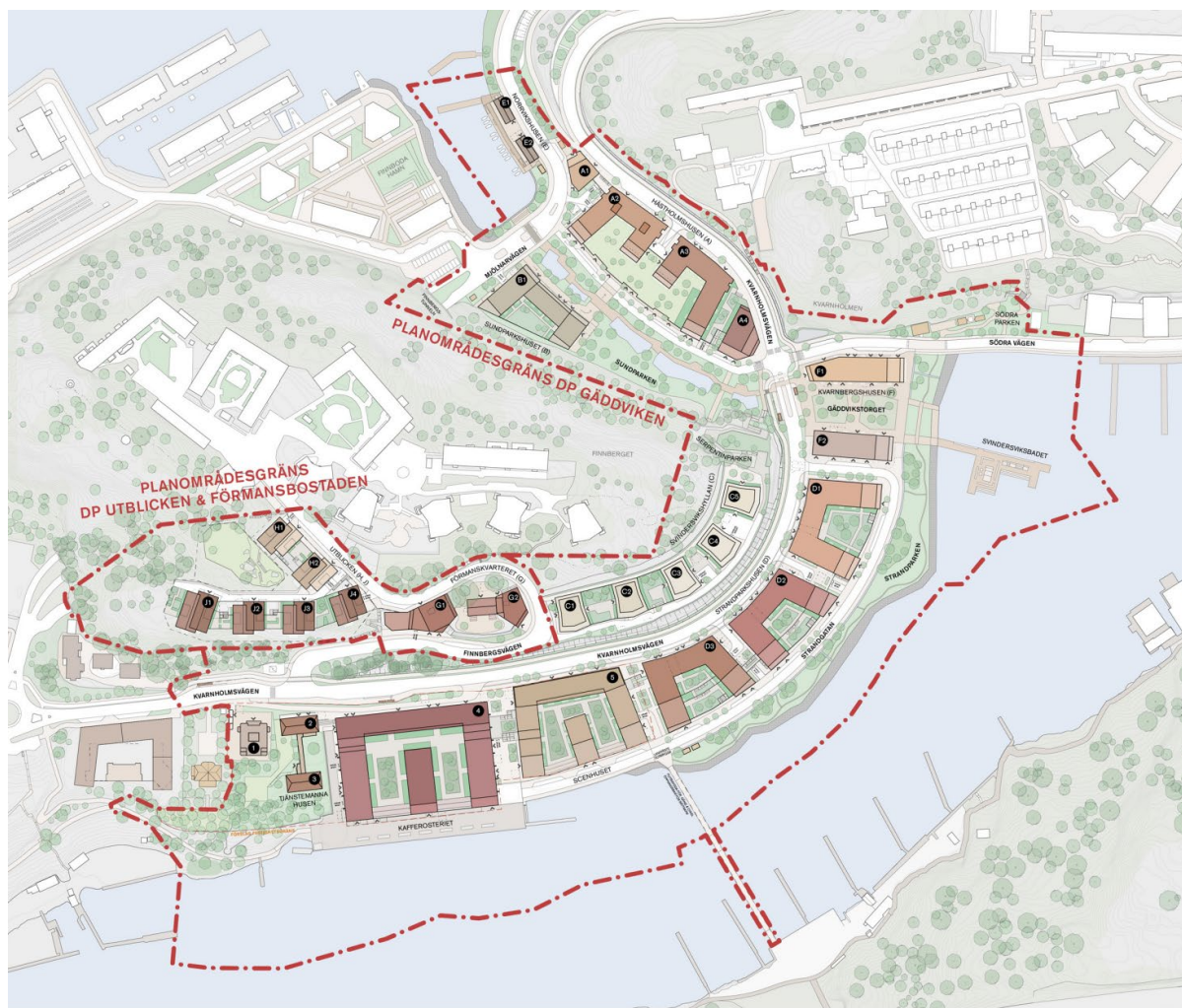
Vid Kvarnholmsvägens korsningspunkt med strandpromenaden och Södra vägen uppstår en nod, en offentlig plats med parkytor samt ett torg med olika former av service, i direkt anslutning till både strandpromenaden runt Kvarnholmen och strandpromenaden runt Svindersviken. Detta är en plats där många stråk naturligt möts och som får goda möjligheter att befolkas en stor del av dygnet.



Figur 33. Förslag för strandpromenader samt viktiga kopplingar för gång och cykel i anslutning till planområdet. Blå heldragen linje visar strandpromenader och promenadstråk på kajnivå. Streckad blå linje visar övriga stråk.
(Nacka kommun, 2026)

När Kvarnholmsvägen flyttas till nytt läge så möter Kvarnholmsvägen de viktigaste gång- och cykelstråken utan nivåskillnader. Till exempel så kommer boende längs med Södra vägen på Kvarnholmsvägen att kunna cykla in på Kvarnholmsvägens cykelbana utan nivåskillnad och därifrån cykla vidare mot exempelvis centrala Stockholm. Med befintlig gatustruktur med bro mellan Finnberget och Kvarnholmen behöver cyklister ta sig mellan nivåerna via ramper eller tvärgator, detta behov försvinner när Kvarnholmsvägen får nytt läge enligt detaljplaneförslaget.

Planförslaget möjliggör även att en flytande och öppningsbar gång- och cykelbro anläggs över Svindersviken i syfte att förbättra tillgänglighet till tunnelbana och service. Detta gör avståndet för gående och cyklister cirka 600 meter kortare mellan planområdet och Sickla, och ger också en betydligt flackare väg utan de branta backar som finns längs dagens gång- och cykelväg. Att gång- och cykelbron är öppningsbar är viktigt för att minimera påverkan på de båtclubbar som finns i Svindersviken. En alternativ placering av bron längre västerut kan också vara aktuell. Denna placering redovisas med illustrationslinjer i plankartan. Exakt placering, teknisk utformning och genomförbarhet för bron ska utredas vidare efter detaljplanesamråd. Fritidsbåtar ska kunna passera bron, även större segelbåtar.



Figur 34. Illustrationsplan av planförslaget. Bilden redovisar även bebyggelseförslag för angränsande pågående detaljplan Utblicken och Förmansbostaden (Kjellander Sjöberg, SWMS arkitektur, Brunnberg & Forshed, Gatun Arkitekter, 2026)

Principer för placering av bebyggelsen

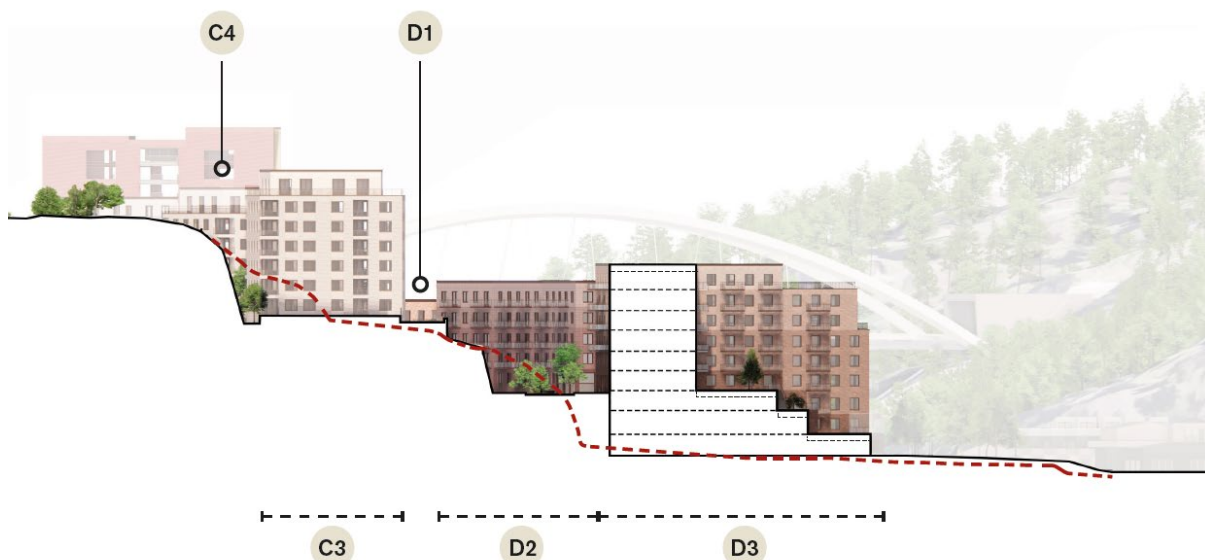
Bebyggelsestrukturen präglas av ett stort antal siktlinjer från Finnberget och Kvarnholmen som ger utblickar både nerifrån strandpromenaden och från vattnet in mot området, och uppifrån bergens olika nivåer. I Hästholmssundet föreslås ett parkstråk som löper från Saltsjön till Svindersviken. Centralt i parken anordnas dammar som anknyter till det tidigare sundet. Både strandpromenaden runt Kvarnholmen och strandpromenaden runt Svindersviken färdigställs i planförslaget. Vid Svindersviken planeras ett torg med service vid Hästholmssundet samt en bryggbadanläggning.

När Kvarnholmsvägen flyttas till nytt läge föreslås nya bostäder på den befintliga vägterrassen på Finnbergets sydöstra del.

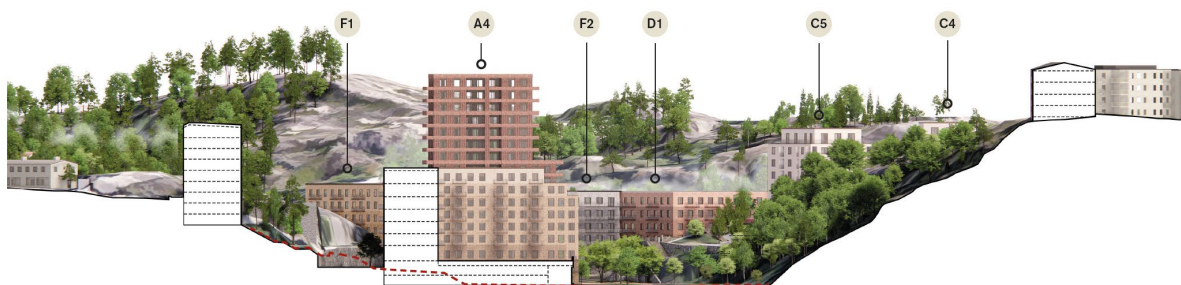
Föreslagna våningsantal

Våningsantalet i planförslaget varierar från 1 våning till 16 våningar, med ett genomsnittligt våningsantal på cirka 8 våningar. Våningsantalet längs huvudgatan Kvarnholmsvägen är på Finnberget 6–7 våningar och sedan tillkommer suterrängvåningar samt trappningar av bebyggelsen ner mot vattnet, i de kvarter som står i sluttning, vilket en majoritet av bebyggelsen gör. Sett från vattnet, exempelvis från andra sidan Svindersviken, är bebyggelsen 6–10 våningar hög. I den direkta anslutningen till strandpromenad, kajer och gator så trappas bebyggelsen mot Svindersviken ned till 5–7 våningar.

Vid sydvästra Kvarnholmen föreslås bebyggelsen utföras i 7–8 våningar längs Kvarnholmsvägen med en accent i form av ett punkthus i 16 våningar. Även här finns två kvarter som står i sluttning eftersom Kvarnholmsvägen på en lång sträcka är belägen ungefär två våningar högre än Sundsparken.



Figur 35. Sektion som visar trappning och volymuppbyggnad i snitten från Finnberget ner mot Svindersviken. Området märkt C3 är befintliga Kvarnholmsvägen som bebyggs med bostadshus. Vid kvarteret märkt D2 syns Kvarnholmsvägens nya läge, på en ny vägterrass som anläggs mellan befintliga Kvarnholmsvägen och den nya strandpromenaden. Kvarter D3 till höger i bilden är sex våningar sett från gatan och nio våningar sett från Svindersviken. Bebyggelsen närmast vattnet är sex våningar hög. Bebyggelsen trappas ner mot vattnet vilket också följer bergets form. Se illustrationsbilagan för fler sektioner. (Kjellander Sjöberg, SWMS arkitektur, Brunnberg & Forshed, Gatun Arkitekter, 2026)



Figur 36. Sektion som visar planförslaget i snittet mellan Kvarnholmen och Finnberget. Kvarnholmen och Tre Kronors väg till vänster i bild, med befintlig förskolebyggnad samt befintligt punkthus. Kvarnholmsvägen är belägen ungefär vid markeringen F1, och är belägen två våningar högre än parken i Hästholmsundet. Bebyggelsen är sju våningar mot Kvarnholmsvägen och har en sockel på två våningar mot parken, kombinerat med flyglar i sju våningar. Sett från parken är kvarteret nio våningar högt. Till höger i bilden syns Sundsparken samt Finnbergets bergssluttning och befintligt bostadshus uppe på Finnberget. Se illustrationsbilagan för fler sektioner. (Kjellander Sjöberg, SWMS arkitektur, Brunnberg & Forshed, Gatun Arkitekter, 2026)



Figur 37. Vy mot planförslaget sett från Djurgården. Närmast i bild syns sjöbodar i en våning med sadeltak. I bakgrunden bebyggelse i nio våningar samt ett punkthus i 16 våningar. (Kjellander Sjöberg, SWMS arkitektur, Brunnberg & Forshed, Gatun Arkitekter, 2026)

Bebyggelsen mot Djurgården och Saltsjön utförs i 8–9 våningar sett från vattnet, dessa kvarter trappas ner i mötet med Sundsparken där bebyggelsen utförs i 7–8 våningar. Invid vattnet vid Saltsjön, längs en brygga tillgänglig för allmänheten, planeras bebyggelse i en våning med sadeltak med karaktären av sjöbodar. På Kvarnholmsvägens befintliga vägterrass föreslås punkthus i 7–8 våningar med indragen takvåning.

Omvandling och rivning av befintlig bebyggelse inom planområdet

I det lummiga området väster om Kafferosteriet, med småskalig industrirelaterad kontors- och bostadsbebyggelse som bevaras, föreslås det nya funkisinspirerade Parkhuset. I detta område planeras en förskola som inryms i befintliga byggnader. Kafferosteriet föreslås att byggas om till ett bostadshus. Magasinet öster om kafferosteriet, samt vissa mindre tegelbyggnader från 1950-talet, rivs och ersätts med ny bebyggelse och tillhörande allmänna platser i form av gata och strandpromenad. Längre österut föreslås tre bostadskvarter på den obebyggda industritomten som tillhört superfosfatfabriken och som senare använts som oljedepå. I Hästholmssundet föreslås den befintliga padelhallen rivas, ursprungligen använd som lagerbyggnad, och ersätts med park och ny bebyggelse.

Bebyggelsemiljöer

Bostäder

Planförslaget möjliggör cirka 1600 bostäder med tillhörande service. Omfattningen av exploateringen har under planprocessens gång anpassats utifrån naturvärden samt stadsbild och riksintresse för kulturmiljö. Riksintresset för kulturmiljövården sätter ramar för vad som är en möjlig exploateringsnivå på platsen. Samtidigt är ett högt antal bostäder avgörande för projektets ekonomiska genomförbarhet, bland annat mot bakgrund av de omfattande markföreningarna samt

de omfattande infrastrukturinvesteringar som krävs. Se även avsnittet *Avvägning mellan motstående intressen* i slutet av planbeskrivningen.

Arbetsplatser och service

Utöver bostäder och service inrymmer förslaget även två förskolor. Det totala antalet arbetstillfällen i planområdet är idag cirka 200, en siffra som beräknas vara ungefär lika hög när detaljplanen har genomförts, trots att ett huvuddrag i detaljplanen är omvandling av verksamhetsbyggnader till bostäder. Detta har att göra med att befintlig verksamhet vid Kafferosteriet är extensiv, det vill säga det är ytkrävande verksamheter som inte sysselsätter särskilt många personer per kvadratmeter. I den nya bebyggelsen kommer att finnas butiker och service som skapar en del arbetstillfällen, och dessutom innebär de två nya förskolorna ett stort antal arbetstillfällen. Vid Gäddvikstorget planeras en centrumbildning där service, däribland en mindre livsmedelsbutik, samlas i direkt anslutning till kollektivtrafik, strandpromenad och bryggbadanläggning.

Förändring av marknivåer

Kartan nedan redovisar förändring av marknivåer som föreslås i planförslaget. Murar som bevaras redovisas i svart färg. Stora delar av området föreslås fyllas upp med cirka 0,5-1,0 meter, detta är i huvudsak för att säkra området mot framtida havsnivåhöjning samt för att minimera schakt och anläggningsarbetet i underliggande förorenad mark. Bergschakter redovisas i rosa färg. Flera befintliga stenmurar föreslås bevaras och flera av dessa säkras även på plankartan med planbestämmelse om rivningsförbud.

Kvarnholmsvägens nya placering i höjddled och sidled innebär behov av att anlägga en ny vägterrass och detta sker både genom sprängning och utfyllnader. Se även

Bebyggelseförslaget beskrivs i detta avsnitt uppdelat på 10 delområden. Delområde 1 och 2 omfattar bebyggelse som föreslås inom en angränsande pågående detaljplan, Utblicken och Förmansbostaden, men redovisas här för att ge en helhetsbild av planerad utveckling i området. Område 3–9 ingår i denna detaljplan och beskrivs nedan. Varje karaktärsområde innehåller även bebyggelse som är namngiven per kvarter. Ett par kvarter har namn som anspelar på det som tidigare stått på platsen (exempelvis Kafferosteriet) medan andra kvarter benämns med en bokstavs- och sifferkombination (exempelvis byggnaderna D1-D3). Samtliga namn redovisas i illustrationsplanen nedan.



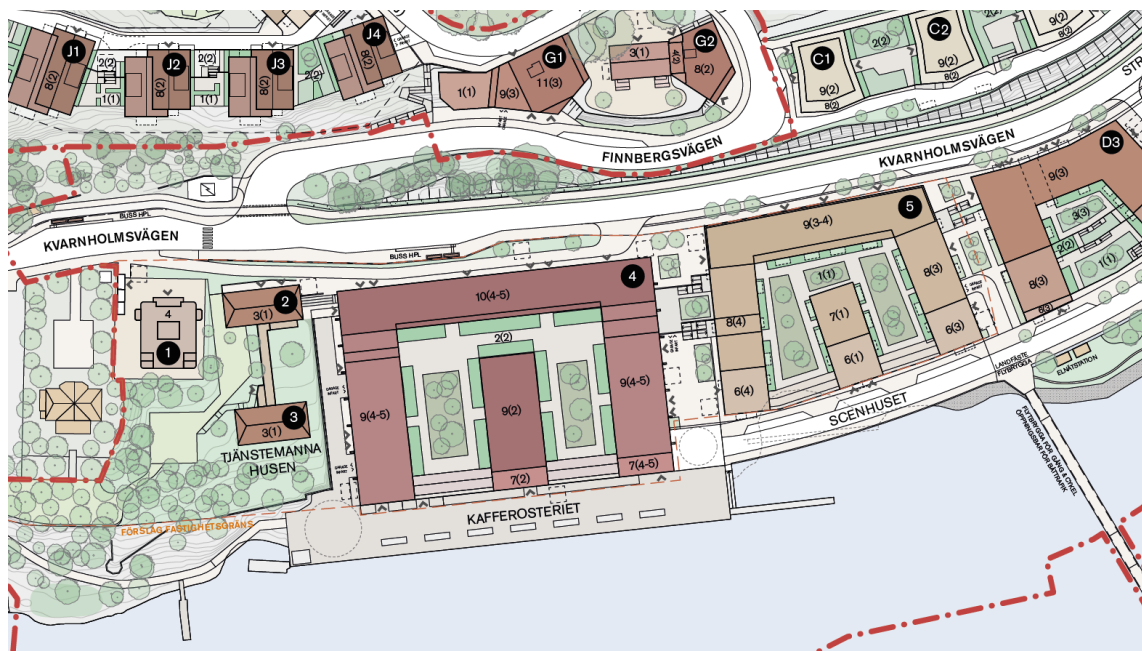
Figur 39. Illustrationsplan av planförslaget som redovisar tio delområden (siffrorna 1–10), och namn på respektive kvarter (exempelvis Scenhuset eller D1). Delområde 3–9 ingår i aktuell detaljplan, och delområde 1–2 ingår i angränsande detaljplanearbete för Utblicken och Förmansbostaden.

Delområde 3 (Tjänstemannahuset och Parkhuset)

Inom område 3 föreslås de befintliga byggnaderna, det vill säga kontorshuset och tjänstemannabostadshuset från slutet av 1940-talet i rött tegel, bevaras. Dessa byggnader omnämns tillsammans som "Tjänstemannahuset" i planförslaget. Byggnaderna föreslås konverteras till förskola med en förskolegård som sträcker sig söderut med utsikt över Svindersviken. Byggnaderna förses med rivningsförbud "r₁" samt skydds- och varsamhetsbestämmelser ("q₂", "k₁" och "k₂") på plankarten. Stenmuren som bär upp terrassen som ingår i förskolegården restaureras och förses med skyddsbestämmelse, "q₃". Väster om 40-talsbebyggelsen, på nuvarande asfalterade markparkeringen, föreslås ett bostadshus i punkthusform i fyra våningar som benämns som Parkhuset. Byggnadens höjd regleras med nockhöjd i plankarten ("h₁"). Byggnaden utformas med en uppbruten byggnadsvolym och ett formspråk som anknyter till funktionalismen.



Figur 40. Möjlig utformning. Slutlig utformning avgörs i bygglovsskedet. Bild från Kvarnholmsvägen vid busshållplats Gäddviken. Bilden mot sydost. Till höger syns förslaget Parkhuset. I mitten syns det befintliga kontorshuset i två våningar. Till vänster syns föreslagen bebyggelse inom område 4, ombyggda Kafferosteriet och Scenhuset. (Gatun Arkitekter, 2026)



Figur 41. Utdrag ur illustrationsplanen som visar föreslagen bebyggelse för delområde 3 och delområde 4. För delområde 3 omfattas hus 1: Parkhuset, hus 2–3: Kontorshuset och Tjänstemannahuset. För delområde 4 omfattar hus 4: Kafferosteriet och Hus 5: Scenhuset. (Tjänstemannahuset och Parkhuset (markerat med siffror 1)) samt område 4 (Kafferosteriet och Scenhuset). (Kjellander Sjöberg, SWMS arkitektur, Brunnberg & Forshed, Gatun arkitekter, 2026)

Delområde 4 (Kafferosteriet och Scenhuset)

Inom område 4 föreslås en omvandling av det före detta kafferosteriet till ett bostadskvarter. För att den storskaliga industribyggnaden ska kunna fungera som en lämplig och attraktiv boendemiljö föreslås utvalda delar av stommen rivas för att skapa bostäder med dagsljus och utblickar samt en bostadsgård. På gården placeras ett friliggande gårdshus. Bebyggelsen ligger i suterräng och föreslås vara i 7–10 våningar med den högsta byggnadshöjden vid gränderna mellan kvarteren. Det befintliga garaget föreslås behållas och utgör en två våningar hög sockel mot vattnet med plats för lokaler. Gården placeras på garagets tak. Mot Kvarnholmsvägen kommer fyra våningar ligga under mark, vilket gör att byggnadshöjden upplevs som sex våningar från Kvarnholmsvägen. Byggnadens och bostadsgårdens höjd regleras med högsta nockhöjd i plankartan ”h₁”.

Omvandlingen av kafferosteriet till ett bostadskvarter avser att ta vara på det industriella uttrycket med rationell fasadutformning och bevarade delar av stommen, exempelvis de karaktärsskapande strävpelarna i betong. Det röda fasadteglet avses återanvändas. Detta regleras i plankartan med varsamhetsbestämmelse (”k₃”).



Figur 42. Möjlig utformning. Slutlig utformning avgörs i bygglovsskedet. Bild hur bebyggelsen inom delområde 3 (Tjänstemannahuset och Parkhuset) och 4 (Kafferosteriet och Scenhuset) kan se ut. Övrig bebyggelse inom delområde 5–9 saknas i denna illustration (Gatun Arkitekter, 2026).



Figur 43. Elevation för nya och befintliga bostadshus sett från Svindersviken. I detaljplanens illustrationsbilaga finns bilden i större storlek. (Kjellander Sjöberg, 2026)

Det befintliga magasinet (Korningsfabriken) öster om kafferosteriet rivs. Undersökningarna av byggnadens tekniska skick har visat att det inte är möjligt att bevara och omvandla byggnaden. Detta beror till stor del på grundläggningen som delvis vilar på pålar i vattnet. Byggnaden ersätts med ett nytt u-format bostadskvarter, benämnt Scenhuset. Det nya kvarteret får ett betydligt större fotavtryck än dagens kvarter och utvidgas norrut jämfört med dagens byggnad. Söder om kvarteret byggs en strandpromenad i form av en brokonstruktion. Bebyggelsen föreslås vara i 6–9 våningar, varav tre våningar utgör suterrängvåningar. Mot vattnet är kvarteret sju våningar och högt och mot Kvarnholmsvägen sex våningar. I gränderna ner mot vattnet är byggnaderna som högst. Gården placeras på en sockelvåning som rymmer garage. På gården placeras ett friliggande gårdshus. Byggnadshöjden är något lägre än Kafferosteriet i syfte att låta Kafferosteriet behålla sin funktion som landmärke vid Svindersviken. Byggnadens och bostadsgårdens höjd regleras o plankartan med bestämmelse om högsta nockhöjd ("h₁"). Scenhuset föreslås få en gestaltning som har ett släktskap med korningsfabriken och fångar det rivna magasinets industriella karaktär. Fasadkulören ansluter till magasinets nuvarande grå betongkulör, medan det röda fasadteglet från magasinets östra gavel avses återbrukas i sockelvåningen.

Ett gemensamt garage anläggs för de två kvarteren Kafferosteriet och Scenhuset och garaget angörs genom trafiktunneln i Finnbergets bergrumsanläggning, vilket bedöms vara positivt då det innebär en minskad biltrafik på markytan. Se avsnittet Parkering.



Figur 44. Vy som visar Kafferosteriet ombyggt till bostäder sett västerifrån. (Gatun Arkitekter, 2026)

Delområde 5 (DI-D3)



Figur 45. Kvarter D2 sett från Kvarnholmsvägen norrifrån. (Kjellander Sjöberg, 2026).

Vid Svindersviken föreslås bostadsbebyggelse i tre u-formade kvarter som öppnar sig mot vattnet med trappande gavlar. Bebyggelsen har en jämn höjdskala längs Kvarnholmsvägen, sex våningar i överkant av varje kvarter samt sju våningar i nederkanten av varje kvarter, eftersom gatan lutar i riktning mot Kvarnholmen och Hästholmssundet.



Figur 46. Elevation för D-kvarteren och Scenhuset sett från Kvarnholmsvägen i riktning mot Svindersviken. I detaljplanens illustrationsbilaga finns bilden i större storlek. (Kjellander Sjöberg, 2026)

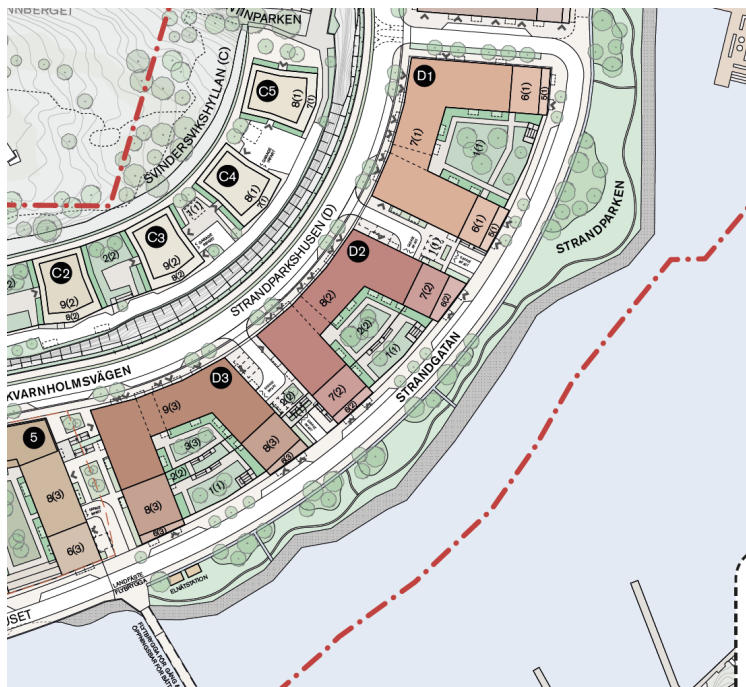
Bebyggelsen inrymmer en del suterrängvåningar som tar upp nivåskillnaden ner mot vattnet. Sett från strandpromenadens nivå är bebyggelsen 6–9 våningar hög inräknat suterrängvåningar, och de fasader som möter vattnet och strandpromenaden är 6-7 våningar höga. Byggnadernas och bostadsgårdars höjd regleras med högsta nockhöjd i plankartan ”h₁”. Färgsättningen samspelar med omgivningen så att kvarteret närmast Scenhuset ges en mellanröd kulör som skapar kontrastverkan till Scenhusets grå fasader. Det mittersta kvarteret ges något dämpad brunröd kulör, medan kvarteret närmast torget utformas i en ljusare tegelkulör som anspelar på den tidigare industribebyggelsen på platsen. Gavlar och gårdsfasader utförs i en sammanhållen, dämpad sockelkulör. Sockelvåningen föreslås ha en något dovare ton, medan bebyggelsens kropp och krona successivt ljusas upp.



Figur 47. Elevation mot nya och befintliga bostadshus sett från östra Svindersviken. D-kvarteren i mitten av bilden. I detaljplanens illustrationsbilaga finns bilden i större storlek. (Kjellander Sjöberg, 2026)



Figur 48. Kvarter D2 sett från Kvarnholmsvägen västerifrån. (Kjellander Sjöberg, 2026)



Figur 49. Utdrag ur illustrationsplanen som visar föreslagen bebyggelse för delområde 5 (byggnaderna D1-D3) samt delområde 6 (Byggnaderna C1-C5) (Kjellander Sjöberg, SWMS arkitektur, Brunnberg & Forshed, Gatun Arkitekter, 2026)

Inom detta område planeras även för en flytande och öppningsbar gång- och cykelbro över Svindersviken. Bron beskrivs i avsnittet *Gator, trafik och parkering*. Längs vattnet planeras en ny park, Strandparken mellan gång- och cykelbron i söder och Södra vägen i norr. Denna park beskrivs i avsnittet *Offentliga rum och rekreationsvärden*.

Delområde 6 (C1-C5)

Inom delområde 6 föreslås fem punkthus på mark som idag utgörs dels av den befintliga Kvarnholmsvägen, dels av Finnbergets bergsbrant. En bergskärning görs i bakkant i nordvästlig riktning för att skapa en större byggbar yta och möjliggöra punkthus och därmed också kunna behålla fler siktlinjer genom kvarteret. Kvarteret benämns Svindersvikshyllan eftersom byggnaderna byggs på befintlig vägterrass. Byggnadshöjden är 7–9 våningar med indragen takvåning. Byggnadernas och bostadsgårdarnas höjd regleras med högsta nockhöjd i plankartan "h₁". Volymhanteringen och de ljusa kulörerna samspelar med de befintliga punkthusen på Finnberget. Balkonger föreslås att utformas integrerade i bebyggelsevolymen för att skapa ett stramt fasaduttryck.

Angöring till bebyggelsen sker från Finnbergsvägen i väst. Inom delområde 6 ligger också Kvarnholmsvägen, vilken föreslås få en helt ny placering i höjddled och sidled genom planområdet. Framför de fem punkthusen inom delområde 6 kommer Kvarnholmsvägen ligga cirka 11–12 meter lägre än marknivån runt byggnaderna. Utrymmet mellan punkthusen och Kvarnholmsvägen föreslås främst utgöras en bergskärning som tar upp den dramatiska höjdskillnaden. Kvarnholmsvägen beskrivs ytterligare under rubrikerna *Kvarnholmsvägen i landskapet* och *Gator, trafik och parkering* nedan. Norr om punkthusen ansluter bebyggelsen till den planerade Serpentinparken som beskrivs under rubriken *Offentliga rum och rekreationsvärden*. Nordväst om punkthusen, ovanför den nya bergskärningen, överförs ett naturområde som idag är privatägt till kommunalt huvudmannaskap.



Figur 50. Illustration av byggnad C5 inom delområde 6, med Serpentinparken och Sundsparken i förgrunden. (Kjellander Sjöberg, 2026)



Figur 51. Möjlig utformning. Visionsbild över byggnad C1 inom område 6, vy från Finnbergsvägen (Kjellander Sjöberg, SWMS arkitektur, Brunnberg & Forshed, Gatun Arkitekter, 2026)

Delområde 7 (BI & FI-F2)

Område 7 ligger i det nu igenfyllda Hästholmssundet i en tydligt markerad dalgång som avgränsas av Finnbergets och Kvarnholmens branta bergssidor och knyter ihop Saltsjön med Svindersviken. Bebyggelsen utgörs av tre mindre kvarter. I områdets västra del nedanför Finnberget intill Finnbergstunneln föreslås ett u-format kvarter i 10 våningar. Byggnadens och bostadsgårdens höjd regleras med högsta nockhöjd i plankartan ”h₁”. Byggnaden har en sammanhållen skala i en varierad stenkulör för att anpassas till bakomliggande berg. Sockelvåningen föreslås ha en något dovare ton, medan bebyggelsens kropp och krona successivt ljusas upp. Detta regleras dock inte i plankartan.



Figur 52. Utdrag ur illustrationsplanen som visar föreslagen bebyggelse för delområde 7 markerat med gul linje. Området omfattar byggnaderna F1-F2 och B1 samt Sundparken och Gäddvikstorget som länkar samman området. (Kjellander Sjöberg, SWMS arkitektur, Brunnberg & Forshed, Gatun Arkitekter, 2026)



Figur 53. Elevation för F-kvarteren och kvarter D1 sett från Kvarnholmsvägen. I detaljplanens illustrationsbilaga finns bilden i större storlek. Bild: Kjellander Sjöberg

Bebyggelsen i områdets östra del utgörs av två huslameller på varsin sida av ett nytt torg, Gäddvikstorget som länkar ihop Strandparken med Sundparken. Den norra byggnaden är i 4–7 våningar med den lägsta delen mot vattnet och trappning upp mot väster. Den föreslås ha en ljusare varmbeige kulör för att möta de befintliga radhusen på höjden på Kvarnholmen. Byggnaden söder om torget föreslås ha 4–6 våningar med trappning av bebyggelsehöjden mot väster. Den föreslås ha

ljusare stenkulörer som relaterar till bergsslutningen vid Serpentinparken. Sockelvåningarna föreslås ha en något dovare ton, medan bebyggelsens kropp och krona successivt ljusas upp. Byggnadernas höjd regleras med högsta nockhöjd i plankartan ”h₁”. Byggnadernas kulörer regleras inte i plankartan.

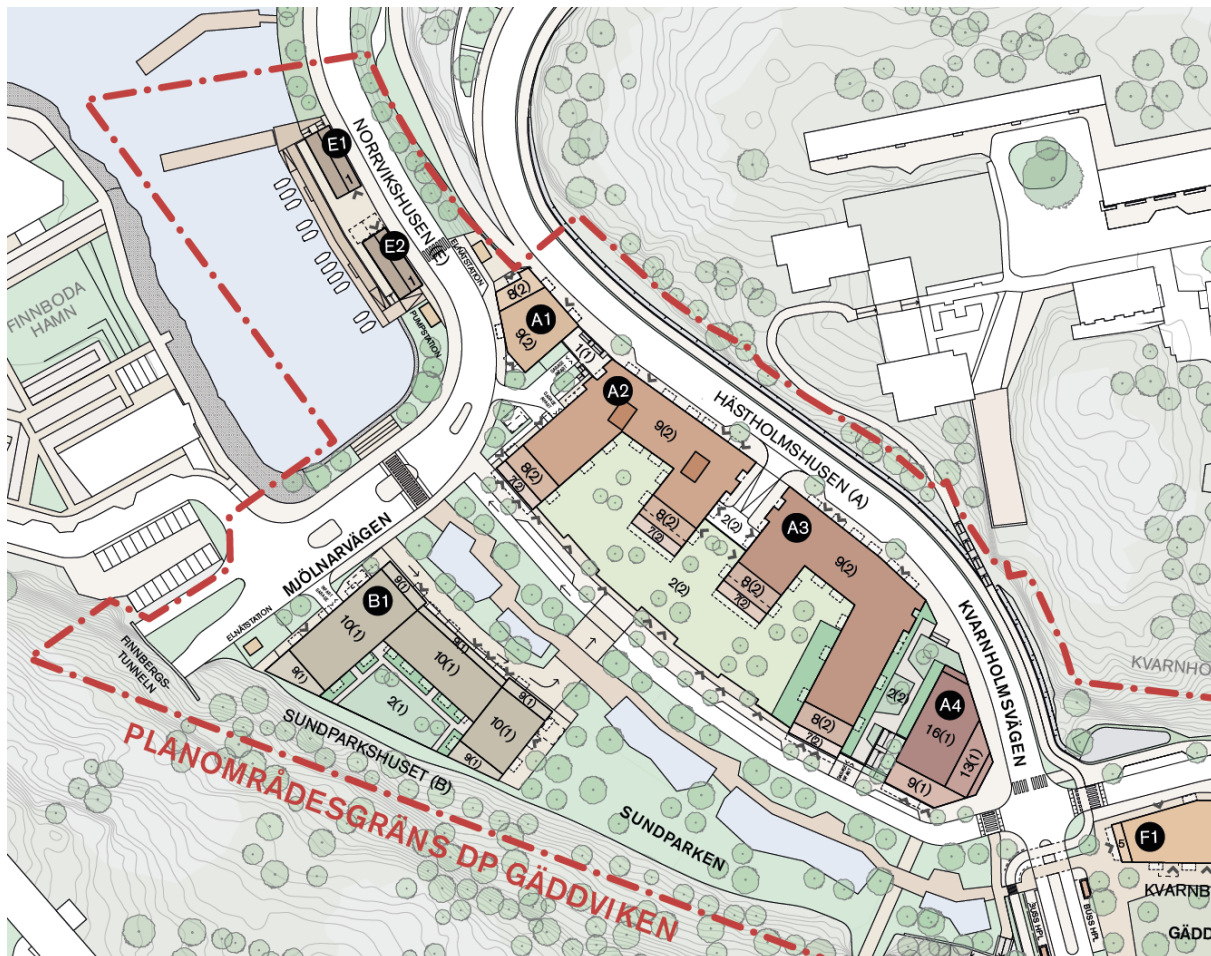


Figur 54. Möjlig utformning. Visionsbild på Gäddvikstorget som är mellan byggnad F1 till höger och byggnad F2 till vänster. Röd byggnad till höger är byggnad A4 och i mitten av bilden syns byggnad B1 (Kjellander Sjöberg, SWMS arkitektur, Brunnberg & Forshed, Gatun arkitekter, 2026)

Delområde 8 (A1-A4)

Inom område 8 som dels ligger i det före detta Hästholmssundet, dels på Kvarnholmens västra sluttning, föreslås två u-formade och sammanbyggda bostadskvarter med anslutande punkthus i norr och i söder. De u-formade kvarteren är i 7–9 våningar på ett två våningar högt garage som bildar gårdsbjälklaget. Genom den upphöjda gården ansluter byggnadernas övre entrévåning till Kvarnholmsvägen på dess nivå. I området föreslås en förskola med förskolegård på den upphöjda bostadsgården. Läget i suterräng speglar sig i bebyggelsen genom att byggnadshöjden vid Kvarnholmsvägen är 7 våningar, medan flyglarna som ramar in kvarteren blir som högst 9 våningar. I norr i suterrängläget ligger ett mindre punkthus i 9 våningar med artikulerad takvåning och vinklad front som bildar fondmotiv vid angöring genom Finnbergstunneln. I söder vid mötet mellan

Sundparken, Kvarnholmsvägen och Södra vägen föreslås ett högt punkthus i 16 våningar. Färgsättningen går i beige-brunt med en ljusare kulör i norr som sedan successivt går mot mer dämpade och rödare kulörer för husen i söder.



Figur 55. Utdrag ur illustrationsplanen som visar föreslagen bebyggelse för område 8 (byggnaderna A1-A4) och område 9 (byggnaderna E1-E2) (Kjellander Sjöberg, SWMS arkitektur, Brunnberg & Forshed, Gatun arkitekter, 2026)

Delområde 9 (E1-E2)

Inom område 9, där en båtklubb tidigare haft sina båtplatser samt sitt klubbhus, föreslås småskalig bebyggelse med karaktären av enkla sjöbodar som anspelar på den tidigare verksamheten på platsen. Längs med vattnet anläggs bryggor som blir tillgängliga för allmänheten dygnet runt. Bebyggelsen föreslås vara i en våning under plåttäckta sadeltak och utformas med träfasader i grafitkulör.

Byggnaderna föreslås få publik användning (centrumändamål) och kan komma att nyttjas för till exempel restaurang, kontor, café, mindre butikslokaler. Detaljplanen tillåter inte att byggnaderna används som bostäder. Det är viktigt att platsen får en publik karaktär och att allmänheten har möjlighet att gå förbi husen på vattensidan. I anslutning till hus E1 och E2 föreslås en mindre gästhamn med samma fastighetsägare som sjöbodarna. Avsikten är inte att bryggorna ska användas för en båtklubb utan fastighetsägarens intention är en gästhamn öppen för besökare till Kvarnholmen men med möjlighet att abonnera platser, exempelvis kan båtuthyrning vara en möjlig användning i någon av lokalerna i sjöbodarna.

Delområde 10 Alternativ placering av gång- och cykelbro

Kommunen samråder om två placeringar av gång- och cykelbro över Svindersviken. Huvudalternativet redovisas på plankartan. En alternativ placering av gång- och cykelbro ligger längre västerut och skapar en rak förbindelse mellan Kafferosteriet och Svindersviks gård.



Figur 56. Karta över alternativa placeringar av gång- och cykelbron. Grönt område redovisar ytan som regleras med GCVÄG₁ i plankartan. Röda linjer redovisar utredningsområdet för alternativ placering för bron. Vit streckad linje redovisar närmaste gångväg till framtida tunnelbanestation i Sickla (den östra uppgången vid Alphyddan). (Nacka kommun, 2026)

Förskola och utomhusvistelse

Detaljplanen innehåller två förskolor med tillhörande förskolegårdar. Den västra förskolan ligger inom delområde 3 och inryms i det tidigare tjänstemannabostadshuset samt kontorshuset, två byggnader i tegel i 2–3 våningar som enligt kommunens och fastighetsägarens bedömning är väl anpassade till omvandling för förskoleverksamhet. Bland annat finns på fastigheten en lummig miljö med stora uppväxta träd och en parkliknande miljö, vilket skapar ett bra mikroklimat.

Förskolegården planeras bli cirka 2 600 kvadratmeter i den del som är användbar som lektyta och som klarar gällande bullerkrav och som inte heller används för andra ändamål som barnvagnsparkering och förråd. Förskolan planeras för 160 barn, vilket innebär en lektyta på cirka 16 kvadratmeter per barn. Gården ligger i ett läge som är bullerutsatt från Värmdöleden och en förutsättning för förskolan är därför att bullerskärmar uppförs inom förskolefastigheten. Detta beskrivs utförligare under aktuellt avsnitt *Detaljplanens innehåll* och rubriken *Trafikbuller, förskolor* nedan.

Förskolan i norra delen av planområdet ligger inom delområde 8. Förskolan placeras i byggnaderna A2-A3 och förskolans gård föreslås placeras på en förhöjd gård underbyggd av garage.

Förskolegården planeras bli cirka 1900 kvadratmeter, räknat på den del som är användbar som lektyta. Barnvagnsparkering och förråd räknas inte in i denna yta. Förskolan planeras för 120 barn vilket innebär en lektyta på drygt 15 kvadratmeter per barn.

Anpassningar med utgångspunkt i riksintresset för kulturmiljövård samt landskapsbild

Det har tagits fram ett tiotal förslag för platsen sedan tidigt 2000-tal, med stora inbördes variationer. Vissa förslag innefattade stora utfyllnader för att möjliggöra nya bostadskvarter i Svindersviken, och sådana utfyllnader ingår inte i aktuellt planförslag. Det aktuella förslaget innebär att flera av bergsbranterna runt planområdet lämnas obebyggda, både Finnbergets nordöstsida och Kvarnholmens sydvästsida, vilket minskar påverkan på skärgårdslandskapet. I flera tidigare förslag sprängdes bebyggelse in i berget på dessa platser. Vidare har våningsantalet anpassats både utifrån påverkan på befintliga bostäders utsikt och påverkan på vyer från det omgivande landskapet, sett ur ett mycket stort antal punkter.

Ett ytterligare skäl till att delar av Kvarnholmens sydvästsida hållits fri från ny bebyggelse är för att bevara siktlinjer från vattnet till de befintliga funktionalistiska radhusen från 1929–1930 som är viktiga i relation till riksintresset och som även utgör byggnadsminne.

Vidare hålls Hästhalmssundet i aktuellt förslag till stor del öppet som en större grön parkyta, vilket möjliggör flera långa siktlinjer genom sundet samt gör Finnbergets nordöstsida direkt synligt i

gaturummet på en lång sträcka. Även i vyerna från östra Svindersviken syns Finnbergets nordöstsida med sin karga skärgårdskaraktär. Att denna del av Hästholmssundet bevaras obebyggt bedöms vara mycket positivt ur riksintressesynpunkt.

Den sydvästra delen av fastigheten Sicklaön 37:49 reserveras för förskoleändamål, och två befintliga byggnader, kontorshuset och tjänstemannabostadshuset bevaras. Befintlig lummig vegetation på platsen kommer att bevaras till stor del inom förskolefastigheten, och söder om förskolan planläggs ett lummigt skogsområde som idag är privat industrimark som kommunalt naturområde. Områdets lummiga trädgårdskaraktär har koppling till tidigare faser i områdets industrihistoria.

Kafferosteriets tongivande volym var i tidigare planeringsskeden tänkt att rivas. Det var inte heller självklart att industrikajen framför huset skulle finnas kvar.

I aktuellt förslag sker ett återbruk av betongstommen i Kafferosteriet och byggnadens fotavtryck och planform bevaras. Byggnaden får en ny planform på de övre planen och även om byggnadens funktion ändras till bostäder och får en ny fasad, så bedöms även den framtida byggnaden ha en tydlig industrikaraktär, och återbruket av betongstommen, gavlarna med betongstöd och bevarandet av industrikajen bedöms vara positivt både ur ett resurshushållningsperspektiv och ett riksintresseperspektiv.

Hur gestaltning av ny bebyggelse regleras i detaljplanen

Fasadmaterial och färgsättning regleras ej i samrådshandlingen. Detta kommer att regleras till detaljplanens granskningsskede. Planförslaget redovisar volymer och möjliga utformningar av fasader, balkonger och bostadsgårdar, men utan att reglera att byggnaderna faktiskt utformas så som illustreras. Anledningen till detta är att kommunen behöver få tydligare visshet i hur Länsstyrelsen bedömer bebyggelsens placering, våningsantal och typologi innan kommunen går vidare med en mer detaljerad bebyggelseutformning.

Balkonger redovisas i stort antal på många av de föreslagna husen. Planbestämmelser ger också mycket generösa möjligheter till att balkonger får kraga ut över både kvartersmark och allmän plats. Kommunen önskar i samrådet få prövat om utanpåliggande balkonger i det antal och den utformning som redovisas i planhandlingen är förenligt med platsens kulturmiljövärden i relation till riksintresset för kulturmiljö. Det kan konstateras att stora och många balkonger är vanligt förekommande på nybyggda bostadshus och att många boende ser balkonger som en stor boendekvalitet. Detta behöver vägas mot behovet av att på vissa platser inordna balkongerna i fasaderna exempelvis för att få en högre grad av industrikaraktär i fasader och volymer. En sådan

lösning föreslås för Kafferosteriet där många av balkongerna ut mot Svindersviken utformas som loggior (inbyggda balkonger).

Kvarnholmsvägen i landskapet

Kvarnholmens nya föreslagna sträckning innebär att den befintlig Hästholmsbron rivs och att vägen får en ny placering och höjdsättning genom landskapet, med en placering i markplan i Hästholmssundet.

Kvarnholmsvägen kommer placeras i ett sydligare läge jämfört med idag mellan delområde 3 och Parkhuset i väst fram till det norra brofästet i norr, vilket påverkar hur vägen förhåller sig till landskapet. Den befintliga terrängen faller brant nedåt från Kvarnholmsvägens nuvarande höjd framför Parkhuset och längs Kafferosteriets norra fasad. Här planeras marken fyllas upp för att Kvarnholmsvägen ska kunna utformas med en tillgänglig lutning ner mot Hästholmssundet. Längs Kafferosteriets norra fasad anläggs en kvartersgata. Längs denna sträcka kommer Kvarnholmsvägen ligga ett par meter högre än kvartersgatan. Väster om Scenhuset ansluter kvartersgatan till Kvarnholmsvägen åter i samma höjd, och Kvarnholmsvägen fortsätter slutta ner mot lågpunkten i det tidigare Hästholmssundet. Längs denna sträcka kommer Kvarnholmsvägen omslutas av bebyggelse längs vägens södra och östra sida, med siktninjer mot Svindersviken i öppningarna mellan kvarteren. Mot norr kommer en bergskärning ta upp höjdskillnaden mellan Kvarnholmsvägen och delområde 6 (kvarteren C1-C5) vilka placeras på Kvarnholmsvägens tidigare vägterrass, cirka 11–12 meter högre i terrängen.

Nere i Hästholmssundet kommer Kvarnholmsvägen möta Södra vägen och den nya Sundsparksvägen i en ny korsning under den plats som Hästholmsbron står idag. Norr om denna korsning föreslås Kvarnholmsvägens klättra upp till den befintliga vägens nivå, vilket innebär att befintliga bergskärningar nära Södra vägen och Kvarnholmsvägens nya lågpunkt kommer omfatta en större höjdskillnad än dagsläget. Höjdskillnaden söder om Kvarnholmsvägen i detta läge kommer tas upp av ny bebyggelse inom delområde 8 (kvarter A1-A4).

För ytterligare beskrivningar av Kvarnholmsvägens sträckning och områdets trafik, se rubriken *Gator, trafik och parkering* nedan.

Natur- och rekreationsvärden

Naturvärden

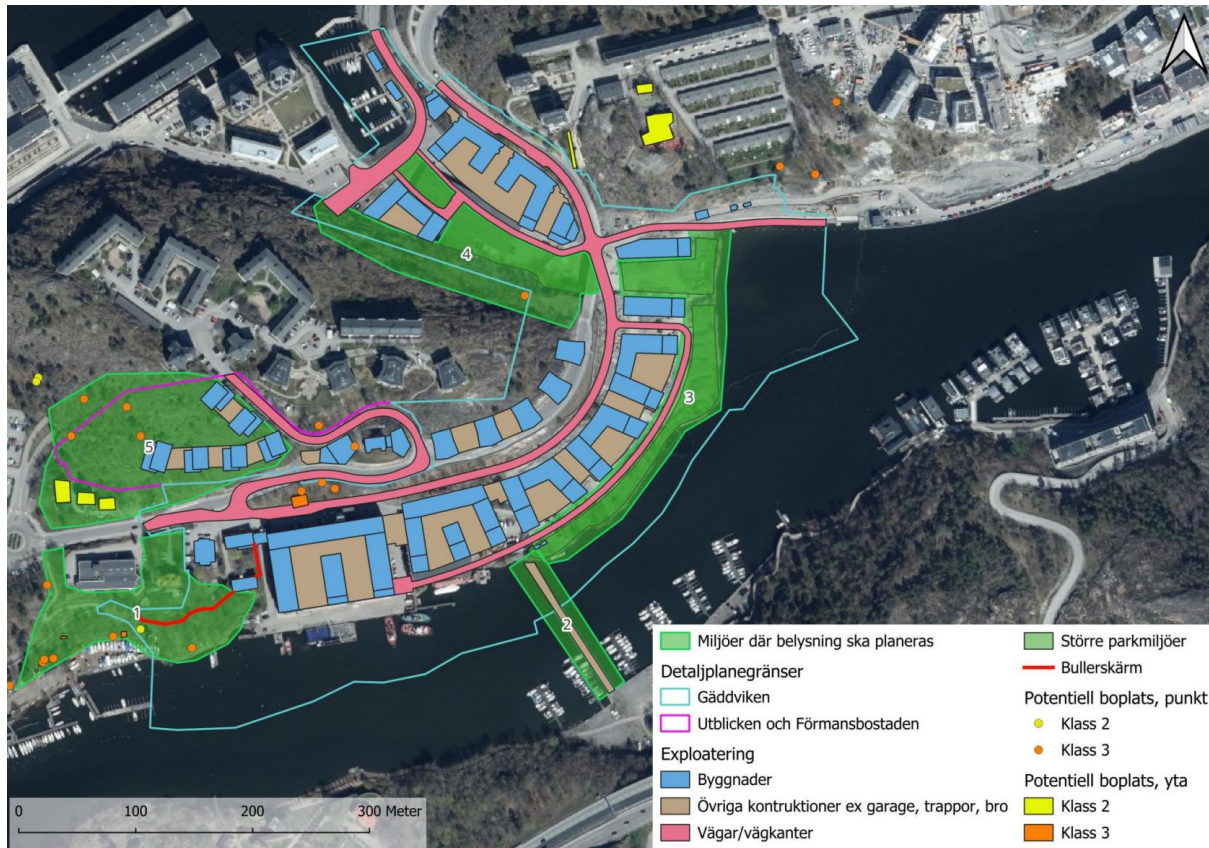
Gäddvikens planerade bebyggelse är framför allt förlagd på redan bebyggd eller på annan ianspråktagen mark. Den exploatering som sker på naturmark sker främst i områden med visst naturvärde (naturvärdesklass 4) samt kommer trädfällning behöva ske vid Kvarnholmsvägen i samband med omläggningen. Området kring Finnberget och Kvarnholmen har redan idag svaga ekologiska spridningssamband i både nord-sydlig och öst-västlig riktning, och när träd avverkas och byggnader uppförs riskerar dessa samband att försvagas ytterligare. Att flera hårdgjorda ytor omvandlas till parkmark bedöms dock som positivt för platsens lokala ekologi. För att stärka de ekologiska spridningssambanden behöver vilda inhemska arter väljas till de planerade parkytorna.

Av naturvärdesträden inom planområdet är det minst 10–15 träd som bedöms behöva avverkas eller som påverkas negativt enligt nuvarande bebyggelseförslag. Ett av dessa är ett hålträd söder om Kvarnholmsvägen är klassat som särskilt skyddsvärt träd och nedtagning av ett sådant omfattas av samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken, vilket planeras ske mellan samråd och granskning. Detta träd ingår även i den trädrad som, om den bedöms vara en allé, omfattas av generellt biotopskydd. Avverkning av ett eller flera biotopskyddade alléträd måste föregås av en dispensansökan enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Kommunen avser att genomföra ett så kallat 12:6-samråd mellan samråd och granskning.

Föroreningar förekommer inom naturmarken. För att behålla platsens höga naturvärden inom planområdet behöver sanering ske med hänsyn till naturmiljön. Marksaneringen kopplad till exploateringen väntas trots detta ha en tydligt negativ påverkan på platsens biologiska mångfald genom att flora och fauna avlägsnas i de områden som saneras. På förskolegården i västra delen av planområdet föreslås att särskilt värdefulla träd bevaras genom försiktiga saneringsmetoder. Eventuella administrativa åtgärder kommer utredas efter detaljplanesamråd. Även träd som planeras att bevaras kan ta skada av planerade marksaneringsåtgärder. Genom att endast sanera delar av naturmarken, samt främst avlägsna finkornigt material och ytlig jord på klipp hållar, medan träd bevaras i så stor utsträckning som möjligt, kan saneringens negativa påverkan minska. På detta sätt kan naturvärdena med högst skyddsvärde troligtvis sparas samtidigt som en acceptabel riskreduktion uppnås. Vid återfyllnad av skrevor kan sand och organiskt material användas för att gynna pollinatörer och andra insekter, vilket även på sikt kan ha en positiv inverkan på fågel- och fladdermusfaunan. Föroreningssituationen och planerad åtgärd i naturmark beskrivs i miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) och i planbeskrivningen under avsnittet *Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande* under rubriken *Föroreningar*.

Fladdermöss

I samband med detaljplanens genomförande finns risk för att individer av fladdermöss dödas vid avverkning av träd som nyttjas som övervintrings- eller vilomiljöer. Inom planområdet finns några träd med löst sittande bark och/eller håligheter/skrevor som skulle kunna användas som viloplatser dagtid för enstaka fladdermöss, dessa träd finns markerade i figur 57 och återfinns främst i skogsområdet vid vattnet i västra delen av planområdet samt mellan Kvarnholmsvägen och vägen ned mot Kafferosteriet. Fyra av dessa träd bedöms behöva avverkas för att möjliggöra utbyggnad av Kvarnholmsvägen enligt planförslaget. Avverkning av utpekade träd ska föregås av en kontroll om trädet nyttjas av fladdermöss. Avverkning ska planeras tidigt så att genomförandet sker under meteorologisk vintertid då det under denna period inte är sannolikt att träden används som viloplatser.



Figur 57. Potentiella boplat-vilomiljöer i form av hålträd, byggnader, stenrösen och bergsskrevor, samt utpekade områden där belysning ska anpassas. Tre till fyra potentiella boplatmiljöer berörs på ett direkt sätt av planförslaget, varav två till tre "klass 3"-miljöer och en "klass 2"-miljö. (Väg & Miljö, 2026-02-26)

Risken för störning av fladdermöss inom planområdet är främst kopplad till ökade ljusföroreningar, särskilt i grönstråk och vid vattenmiljöer som används för förflyttning och födosök. Detta gäller samtliga noterade arter. Vissa arter, såsom brunlångöra, vattenfladdermus och mustasch-/tajgafladdermus, är särskilt ljuskänsliga och påverkas negativt av ny belysning i tidigare mörka miljöer. Övriga identifierade arter är mindre känsliga, men kan ändå missgynnas av stark belysning, framför allt under kolonitid. Den största risken för störning bedöms uppstå vid den planerade bron över Svindersviken. Den planerade bron bör också få anpassad utformning som inte innebär en negativ påverkan på fladdermössens födosöksområden, se figur 57.

Risk för störning finns även i befintliga grönstråk i den sydvästra delen av planområdet, söder och sydväst om planerade byggnader benämnda Tjänstemannahusen och Parkhuset. Motsvarande situation finns i naturmarken i den norra delen där Sundsparken planeras. Dessa områden är idag relativt mörka, och ökad belysning riskerar att negativt påverka födosökande och förflyttande individer. I övriga delar av planområdet bedöms risken som låg, då miljön redan är starkt belyst och exploaterad, förutsatt att ljusnivåerna inte ökar markant. De parkmiljöer som planeras bör om möjligt planteras med blommande växter som attraherar pollinatörer vilket kan ha en förstärkande effekt på fladdermössens födotillgång.

Även bullrande arbeten kan innebära störning för fladdermöss. Då planområdet redan idag präglas av hög exploateringsgrad och bullernivåerna efter genomförda åtgärder förväntas minska i stora delar, bedöms risken för störning från buller som relativt liten.

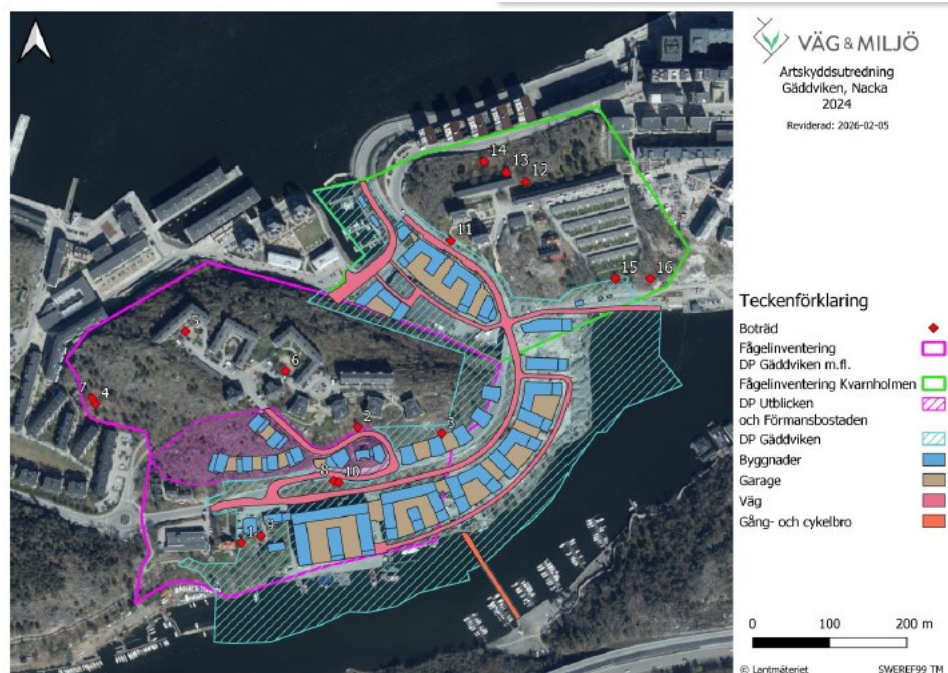
På regional och nationell nivå bedöms planförslagens påverkan på fladdermöss som försumbar, eftersom liknande och lämpliga födosöksmiljöer finns i stor omfattning utanför planområdet.

För att bevara fladdermössens kontinuerliga ekologiska funktion krävs försiktighet vid avverkning, anpassning av belysning och begränsning av buller. Träd som kan fungera som viloplatser ska i möjligaste mån sparas och endast tas ned vintertid om avverkning är nödvändig. All belysning måste planeras så att mörka stråk bevaras framförallt utmed vattnet och intill naturmark. Om buller ökar jämfört med dagens nivåer påverkas fladdermössen negativt och störande arbeten under detaljplanens genomförande ska därför undvikas kvälls- och nattetid under fladdermössens aktiva period. Skyddsåtgärder måste genomföras för att detaljplanen inte ska aktivera förbud enligt artskyddsförordningen.

Fågel

I planarbetet har två fågelinventeringar för Gäddviken respektive Kvarnholmen utförts (Väg & Miljö, 2023-08-11 och Väg & Miljö, 2025-01-20). Områdets artsammansättning bedöms som typisk för

regionen och områdets naturtyper. Arterna som påträffats utgörs till stor del av generalistarter som kan nyttja olika biotoper. Flera av arterna som påträffats bedöms också häcka i området. Inom ramarna för inventeringen avgränsades ett antal områden och strukturer som bedöms viktiga för områdets fåglar, sex boträd noterades inom planområdet varav minst tre bedöms behöva avverkas. Då det finns prioriterade fågelarter i planområdet har en artskyddsutredning (Väg och miljö, 2026) tagits fram som har identifierat ett antal områden och strukturer som bedöms viktiga för fågelfaunan inom och utanför planområdet samt estimerat revir för de identifierade fågelarterna. Totalt påträffades åtta prioriterade fågelarter varav sex är nationellt rödlistade; kråka (NT), svartvit flugsnappare (NT), grönfink (EN), ärtsångare (NT) och stare (VU). Ingen av arterna är upptagna i Fågeldirektivets bilaga 1. Ytterligare två arter, sädesärla och skata, kan anses prioriterad utifrån deras signifikant negativa populationsutveckling. Av de utredda fågelarterna i Artskyddsutredningen bedöms följande ha revir inom detaljplanen; björktrast, fiskmås, kråka, skata, stare, svartvit flugsnappare, sädesärla och ärtsångare. Tillkommande parkmiljöer och övriga nyskapade grönytor kan med god planering och medvetna växtval inverka positivt på fåglarna i området.



Figur 58. Inom ramarna för fågelinventeringarna har totalt 16 boträd pekats ut. (Väg & Miljö 2026)

Vid avverkning av träd och buskar inom utpekade livsmiljöer föreligger risk för att individer av fåglar, i synnerhet fågelungar, dödas. Detta eftersom många fågelarter i hög omfattning placerar sina bon i dessa miljöer. Denna risk gäller ett stort antal av de arter som häckar inom detaljplaneområdet.

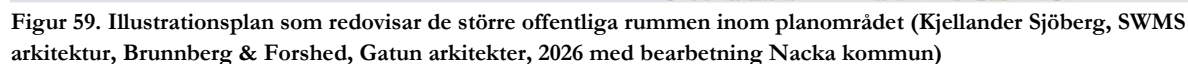
För vissa arter kan även rivning av byggnader utlösa samma form av förbud, när bon förekommer på byggnader. Detta är aktuellt för ett fåtal arter som häckar i området, såsom fiskmåsar och sädesrälar. För tio av de bedömda fågelarterna bedöms påverkan av exploateringarna uppstå i den grad att skyddsåtgärder är aktuella för att undvika att förbuden i 4 § ASF. Arbeten som riskerar att skada fåglars bon, ägg eller ungar, eller störa pågående häckning, ska undvikas under fåglarnas huvudsakliga häckningsperiod från 15 mars till 15 augusti. Detta gäller främst avverkning och röjning av träd och buskar i särskilt utpekade livsmiljöer samt rivning av byggnader där fåglar kan häcka på tak. Åtgärden är nödvändig för att följa gällande bestämmelser efter EU-domstolens dom i augusti 2025. För att undvika överträdelser av artskyddsreglerna behöver även bon som sannolikt återanvänds skyddas, vilket innebär att träd med större risbon ska sparas vid exploatering.

Offentliga rum och rekreativsvärden

Planförslaget omfattar ett flertal större offentliga rum, både i form av gator, parker och naturmark. Planförslaget innehåller även tre nya parker med arbetsnamnen Strandparken, Sundsparken och Södra parken samt ett parktorg, Gäddvikstorget. Kvarnholmsvägens nya sträckning passerar genom hela området och knyter tillsammans med Strandparken samman området.

Gatorna i området kommer till stor del att innehålla anläggningar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), där dagvattnet i området kommer att renas och fördröjas. I enlighet med Nacka kommuns riktlinjer ska de första 10 mm dagvatten med klimatkoefficient renas och fördröjas innan det når recipient. LOD-lösningar kan se ut på olika sätt och kombineras med fördel med trädplanteringar. I möjligaste mån ska gatuträd planteras på gator för att sträva efter att nå Nackas mål om 30% krontäckning inom planområdet. Även där LOD inte är möjligt ska ambitionen vara att plantera träd i gaturummet för att få en grön inramning, ta ner skalan på gaturummet, förbättra mikroklimat och skapa trivsel. Gatuträd kan vara exotiska arter för att klara de levnadsförhållanden det innebär att stå i hårdgjord miljö som dessutom behöver hantera dagvatten från området.

Framkomlighet för cyklister, gående och kollektivtrafik är viktig och såväl gaturum som parkmark ska ha hög fokus på trygghet och tillgänglighet inom gränsen för vad den naturliga topografin tillåter. Ur trygghetssynpunkt kan stora delar av området idag upplevas otryggt kvällstid då det är inhägnat samt att möjligheten att ta alternativa vägar genom området är begränsade. Den nya bebyggelsen och de allmänna platserna i planområdet kommer att utformas utifrån högt ställda krav på gestaltning och med en väl genomtänkt belysning. Gångbanor och parkytor placeras i nära anslutning till bostäder vilket ökar tryggheten kvällstid. Stråk och platser utformas så att det finns möjlighet att ta alternativa vägar mellan målpunkter.



Strandparken är belägen mellan Strandgatan och Gäddviken. Parkens möte med vattnet planeras i huvudsak följa dagens strandlinje. Parken föreslås ingå i ett sammanhängande system av parker, torg och stråk och utgöra en länk mellan bland annat Gäddvikstorget, Sundsparken och Södra parken. Parken är även en del av den sammanhängande vattennära promenaden längs Nackas norra kust och kommer utgöra en sista pusselbit i ett 8 kilometer långt promenadstråk längs med vattnet från Nacka strand i öst till Danvikstull i väst.

Strandparken planeras som ett långsträckt vattennära parkrum med öppna gräsytor, trädgrupper, planteringar och mindre vistelseytor. Utformningen avses vara flexibel, med fokus på rekreation och vistelse snarare än specifika, i förväg bestämda aktiviteter.

Parken föreslås nås från gångvägen längs Strandgatan som löper väster om parken, kompletterad med informella gångstråk genom parken. I parken påförs cirka en meter planterbar jord som översta lager, och används även för att omhänderta och rena dagvatten från angränsande gaturum och bebyggelse. Gräsklädda stråk av makadam integreras i parkens gestaltning och samlar upp dagvattnet innan det leds vidare till recipienten Svindersviken.

Sundsparken



Figur 60. Möjlig utformning av Sundsparken. Vy mot sydöst. Finnberget till höger i bild. Vid Finnbergets fot, i mitten av bilden, skymtas även Serpentinparken (Kjellander Sjöberg, 2026)

Sundsparken är arbetsnamnet på den nya parken som föreslås i Hästholmssundet i en tydligt markerad dalgång som avgränsas av Finnberget och Kvarnholmens branta bergssidor och knyter ihop Saltsjön och Svindersviken. Parken planeras som en vattenpark som knyter an till platsens

vattenhistoria och samtidigt hanterar dagvatten från omgivningen. Idag upptas en stor del av ytan av en padelhall, som rivs och ersätts med en parkmiljö samt nya bostäder.

Utformningen av parken avses ta hänsyn till kulturmiljön, dalgångens karaktär, befintlig naturmiljö samt spår av tidigare industriell verksamhet. Kvarvarande strukturer såsom murar, brofästen och ramper ska, där så är möjligt, användas i den nya gestaltningen. Dessa regleras med skyddsbestämmelsen ”q₁” i plankartan. Föreslagna materialval, exempelvis tegel, stål, grusade ytor och stenmurar, anknyter till platsens industriella historia.

Sundsparken planeras som en grön park med ett anlagt vattenrum i mitten, gångstråk och vistelsezoner längs dalgångens centrala stråk. Parken föreslås utgöra ett viktigt grönrum och gångsamband mellan Strandparken, Gäddvikstorget, Finnboda och Nackas norra kust. I parkens östra del sker intag av dagvatten från omgivningen. En täckt cistern samlar upp slam innan vattnet leds vidare genom en sekvens av öppna vattenytor i dagvattenparken. Bräddning och utlopp sker mot norr och Saltsjön via ledning under Mjölnavägen. En körbar parkväg och en lågfartsgata genom parken möjliggör nödvändig angöring, men körtrafiken avses underordnas gång- och cykelrörelser. Sundsparken och Gäddvikstorget ska utformas som en samordnad helhet.



Figur 61. Möjlig utformning av Sundsparken. Vy mot nordväst. (Kjellander Sjöberg, 2026)

Serpentinparken

Serpentinparken ligger nordöst om bebyggelsen i delområde 6. Parken sluttar mot norr och tar upp höjdskillnaden mellan den nya bebyggelsen och lågpunkten nere vid Sundsparken. Parken omfattar de södra delarna av Hästholmsbron som planeras rivas. De befintliga brofästena och tillhörande stödmurar planeras tillvaratas och integreras i parkens utformning. Detta i syfte att bidra till att stärka läsbarheten av platsens infrastrukturhistoriska sammanhang och för att möjliggöra att brofästena fortsatt kan upplevas som en del av områdets kulturmiljö. Samtidigt skapas en offentlig parkmiljö där befintliga stödmurar och nivåskillnader används som gestaltningsmässiga och rumsliga kvaliteter.

Arbetsnamnet Serpentinparken har sin bakgrund i den ramp med stenmurar som finns på platsen, där trafiken till fabriksområdet i Gäddviken körde i en hårnålskurva för att överbrygga nivåskillnaderna. Detta var när Hästholmsundet fortfarande var ett öppet vattenområde vilket gjorde att trafiksystemet såg annorlunda ut på platsen. Murarna kommer att bevaras och blir ett tydligt sätt att synliggöra industrihistorien på platsen.

Södra parken

Södra parken är arbetsnamnet på den nya park som anläggs på Kvarnholmens södra sida, nedanför bergspartier med ett större inslag av befintliga träd än i övriga delar av planområdet. Parken har goda solförhållanden och utblickar mot Svindersviken, vilket avses tas till vara i utformningen. Norr om parken finns bergsbranter, vilket gör att parken får en väldigt tydlig avgränsning norrut.

De södra delarna av området regleras som park, och de norra delarna omfattas av naturmark. Ambitionen är att det ska bli en plats för rekreation med grupper av träd, planteringar anpassade till klimatläget och öppna gräsytor för lek och spontana aktiviteter. Gångstråk med möblerade vistelseplatser föreslås ge god tillgänglighet. Naturområdet är en mycket brant bergssluttning, i huvudsak naturlig med inslag av sprängt berg, vilket gör naturområdet svårt att röra sig igenom. För att ta sig mellan nivåerna anläggs en trappa i planområdets östra hörn, som även ansluter till den gröna promenaden runt Kvarnholmen som genomförs i pågående utbyggnad av Kvarnholmen.

I parkens norra del finns infart till Kvarnholmens bergrumsanläggning samt tekniska anläggningar, vilket innebär viss körtrafik genom parken. Dessa körytor planeras utformas som lågfartsgator integrerade i parkrummet, med parklika markmaterial och möblering. Trafiken bedöms bli av sällankaraktär vilket gör att trafikfunktionerna får underordna sig parkkaraktären på platsen.

Gäddvikstorget

Gäddvikstorget är arbetsnamnet på det nya torget beläget i dalgångens mitt. Gäddvikstorget planeras bli en central offentlig plats inom planområdet. Torget föreslås knyta samman Strandparken,

Sundsparken och Södra parken samt rörelser längs Kvarnholmsvägen och Södra vägen, med busshållplats vid Kvarnholmsvägen.

Torget har goda solförhållanden och utblickar både mot vattenrummet i öster och mot dalgången i nordväst. Torget omges av bebyggelse med lokaler i bottenvåning, där uteserveringar kan ordnas. Tillfart till ett mindre antal parkeringsplatser för personer med nedsatt rörelseförmåga kan ske över torget i låg hastighet.

Gäddvikstorget föreslås få en grön, parklik karaktär med träd och planteringar, utformad i samklang med Sundsparken. Belysning och ett stort inslag av sittplatser planeras stödja trygghet, vistelse och socialt liv.

Övriga offentliga rum

Planområdet innehåller även ett antal mindre ytor som omfattar park, främst i gränserna mot omkringliggande områden. Större delen av dessa ytor omfattar grönska i slänter mellan gator och vattenområden. I den norra viken planeras även för ett smalt område park mot vattnet, för att möjliggöra ett grönnare möte mellan Mjölnarvägen och vattenlinjen samt sittplatser vid vattnet.

Påverkan på landskapsbild och kulturmiljö

Bedömningen av bebyggelseförslagets eventuella påverkan på kulturmiljön är gjord utifrån Riksantikvarieämbetets handbok för riksintressen. En central utgångspunkt för bedömningen är den fortsatta läsbarheten av de för riksintresset bärande nyckelbegreppen skärgårdsmiljö och industrimiljö. Bedömningen redovisas i sammandrag under avsnittet *Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande* samt i sin helhet i rapporten *Kulturmiljöutredning och konsekvensbedömning. Detaljplaner för Gäddviken samt Utblicken och Förmansbostaden (Ekologigruppen och Pantzar Jancke, 2026-03-19)*

Vattenområden

Tidigare småbåtshamn i den norra viken föreslås tas bort. Båtklubben är uppsagd av fastighetsägaren. En bryggdel föreslås sparas och en ny långsgående brygga planeras. Planerad användning för bryggorna är gästhamn med möjlighet att betjäna de verksamheter som möjliggörs i planerade intilliggande byggnader. Bryggan längs med stranden ska vara tillgänglig för allmänheten och utgör en del av strandpromenaden runt Kvarnholmen. För vattenområdet som avses för bryggor regleras i plankartan med bestämmelsen **W₂ – Småbåtshamn** som kompletteras med bestämmelse om upphävande av strandskydd.

En större allmän badanläggning, ett flytande bryggbad, planeras i Svindersviken i östra delen av planområdet. Här är vattenområdet öppet i nuläget. Området regleras i plankartan med bestämmelsen **W₁ – Bryggor** som kompletteras med bestämmelse om upphävande av strandskydd. Badbryggorna kommer att innebära vissa inskränkningar i båtlivets möjligheter att röra sig fritt på vattnet i denna del av Svindersviken. Föroreningar i sediment kommer att åtgärdas, vilket på sikt minskar spridningsrisken och gynnar miljön. Läs mer om föroreningar under rubriken *Föroreningar*. I badanläggningens närhet finns även ett dagvattenutsläpp som kan påverka badande och ett vrak på Svindersvikens botten. I intilliggande detaljplan österut (DP 567) planeras en småbåtshamn i relativ närhet till badanläggningen. Säkerheten för de badande behöver studeras vidare. Det finns även befintliga bryggor längs med strandkanten, främst planområdets västra strandlinje. Det är inte omöjligt att dessa kommer användas som badbryggor av boenden.



Figur 62. Vy från föreslagen bryggbadanläggning i Svindersviken mot den föreslagna nya bebyggelsen. (Kjellander Sjöberg, 2026)

Mellan Strandgatan/Strandparken och Nacka båtklubb planeras en flytbrygga för gång- och cykeltrafik över Svindersviken. Bryggan är öppningsbar vilket gör det möjligt för båtar att ta sig

igenom, även segelbåtar, även om det innebär en begränsning att ta sig fritt över vattnet med båt jämfört med idag. Större pråmar och fartyg kommer inte att kunna passera bron. Anläggningen möjliggörs i plankartan med bestämmelsen **GCVÄG₁** – *Öppningsbar gång- och cykelbro*. En alternativ placering av bron längre västerut kan också vara aktuell. Denna placering redovisas med illustrationslinjer i plankartan. Placeringen av bron ska utredas vidare mellan samråd och granskning. Placering, teknisk utformning och genomförbarhet för gång- och cykelbron utreds vidare efter detaljplanesamrådet. För att kunna anlägga en gång- och cykelbro krävs även tillstånd avseende vattenverksamhet.

Vattenområdet väster om den öppningsbara gång- och cykelbron planläggs till största del som öppet vattenområde. Båtklubbarna längre västerut i Svindersviken, utanför planområdet, kommer att kunna ha kvar sin verksamhet likt idag eftersom bron blir öppningsbar. Två mindre bryggor inom befintlig industrifastighet bekräftas i detaljplanen genom bestämmelsen **W₁** – *Bryggor* som kompletteras med bestämmelse om upphävande av strandskydd. Båtplatserna för större fartyg och pråmar vid Kafferosteriets industrikaj föreslås tas bort, bland annat eftersom den nuvarande användningen längs industrikajen med hamnverksamhet blir omöjlig att fortsätta med när bostäderna har byggts, med tanke på bland annat verksamhetsbuller från båtarna.

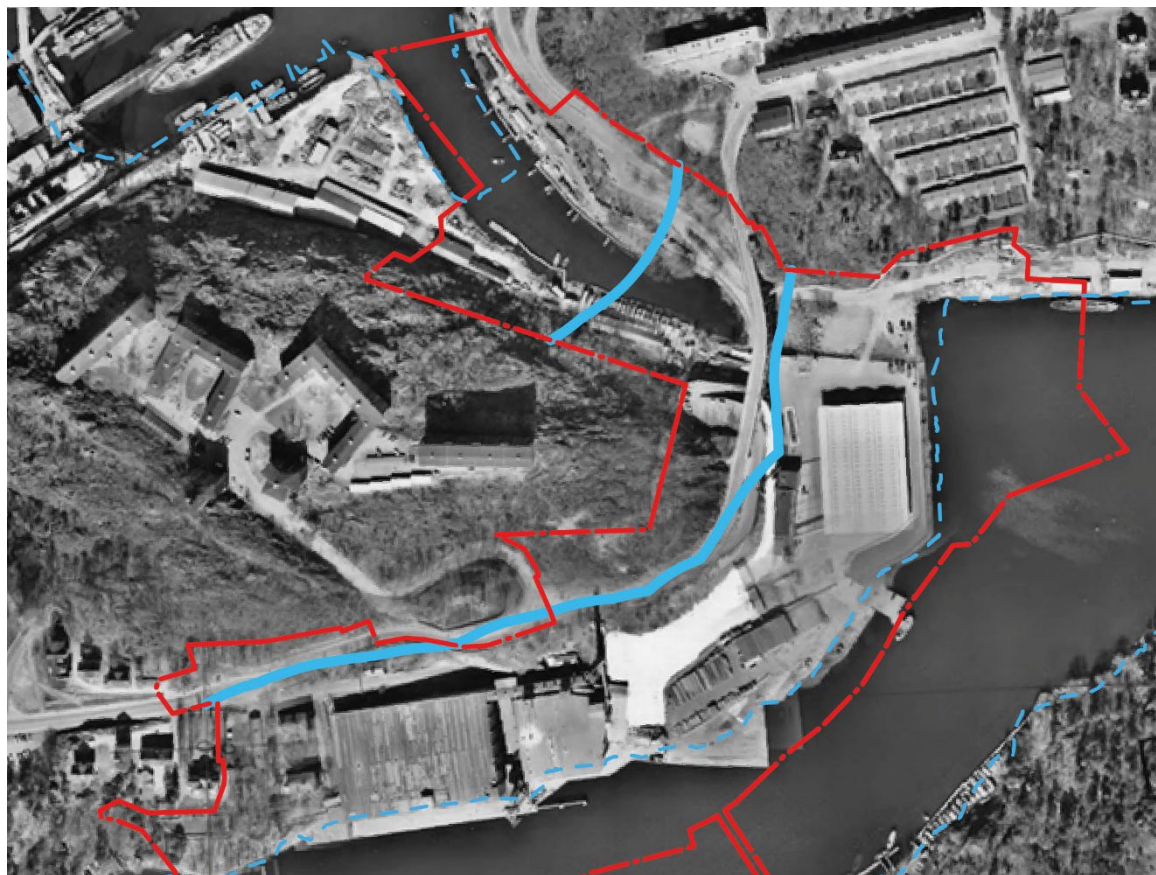
Arbeten i vatten behöver ske längs delar av Svindersviken inom planområdet för att möjliggöra bland annat lokalgatan Strandgatan samt Strandparken. Tillstånd för vattenverksamhet avses sökas för de arbeten som planeras. Om tillstånd medges villkoras det med olika skyddsåtgärder för berört vattenområde, vilket innebär att eventuell påverkan på vattenområdet kommer att hanteras inom ramen för tillståndet. Inom vattenområdet finns flertalet fornlämningar. Läs mer om fornlämningar under rubriken *Fornlämningar*.

De nya anläggningarna bidrar positivt till ökad vattenkontakt i området. Båtlivet påverkas negativt, men annat friluftsliv, som exempelvis möjligheten till bad och tillgängligheten till grönområden, bedöms påverkas positivt. Strandskydd föreslås upphävas för de nya och befintliga anläggningarna, se avsnitt *Strandskydd*. Verksamhetsutövaren ansvarar för att bedöma om ansökan om vattenverksamhet behövs för övriga vattenanknutna anläggningar.

Strandskydd

Strandskydd om 100 meter från strandlinjen råder inom en stor del av planområdet. Strandskyddet föreslås upphävas inom de delar av planområdet som utgör kvartersmark samt för allmän plats, gata eller torg, och för vissa vattenområden, se karta nedan. Det föreslås även upphävas för två mindre ytor allmän plats, park, som underlagras av bergrumsanläggning reglerad som kvartersmark.

Stora delar av planområdet har varit ianspråktaget för olika typer av verksamheter sedan innan det generella strandskyddet om 100 meter infördes år 1975, jämför figur 64 nedan.



Figur 64. Flygbild över området år 1968. Röd linje redovisar planområdesgräns. Streckad blå linje redovisar dagens strandlinje och heldragen blå linje redovisar strandskyddslinjen 100 meter på land från strandlinjen. (Nacka kommun, 2026)

Kvartersmark för byggnaderna A1 – A3

Marken består i nuläget huvudsakligen av hårdgjorda ytor och gatumark. En remsa med naturmark med visst naturvärde berörs. Marken är allemansrättsligt tillgänglig, men bedöms inte vara attraktiv för friluftsliv. Sammantaget bedöms värdena för strandskyddets syften vara låga. Huvuddelen av berört område har varit påverkat sedan innan strandskydd infördes på platsen. Strandskyddet bedöms kunna upphävas då en större del av området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, i enlighet med 7 kap. 18 e § punkt 1 MB.

Kvartersmark för byggnad B1

Berörda markytor är huvudsakligen hårdgjorda, och här finns en hall med padelbanor. Marken är allemansrättsligt tillgänglig, men bedöms inte hysa värden för friluftsliv. Huvuddelen av marken har varit påverkad sedan innan strandskydd infördes på platsen och värdena för strandskyddets syften

bedöms vara låga. Strandskyddet bedöms kunna upphävas då en större del av området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, i enlighet med 7 kap. 18 e § punkt 1 MB.

Kvartersmark för byggnaderna C1 – C5

Endast en mindre del av kvarteret ligger inom strandskyddat område. Marken består huvudsakligen av befintlig sträckning av Kvarnholmsvägen. Vägen har legat där sedan innan strandskyddet infördes. Strandskyddet bedöms kunna upphävas då området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, i enlighet med 7 kap. 18 e § punkt 1 MB. Dessutom bedöms området som upphävandet avser genom det instängslade verksamhetsområdet söder om kvarter C vara väl avskilt från stranden, i enlighet med 7 kap. 18 e § punkt 2 MB.

Kvartersmark för byggnaderna D1 – D3

Marken består av en instängslad större öppen grusad yta som varit påverkad sedan innan strandskydd infördes. Värdena för strandskyddets syften bedöms vara obetydliga. Strandskyddet bedöms kunna upphävas då området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, i enlighet med 7 kap. 18 e § punkt 1 MB.



Figur 65. Instängslat tidigare verksamhetsområde längs Svinderviken. (Nacka kommun)

Kvartersmark för byggnaderna E1 – E2

Platsen har använts som båtklubb. En smal vegetationsremsa med visst naturvärde ingår i ytan. I anslutning till planerad bebyggelse passerar en befintlig strandpromenad. Historiskt har marken och strandremsan varit påverkad av byggnader och båtverksamhet sedan innan strandskydd infördes. Ytan är allemansrättsligt tillgänglig, och bör i praktiken fortsatt kunna vara det, men tillgängligheten

säkerställs inte på samma sätt som om den hade utgjorts av allmän plats. Befintlig strandpromenad blir dock oförändrad och bedöms kunna tillgodose möjligheten till passage längs stranden. Sammantaget bedöms värdena för strandskyddets syften vara låga. Strandskyddet bedöms kunna upphävas då en större del av området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, i enlighet med 7 kap. 18 e § punkt 1 MB.

Kvartersmark för byggnaderna F1 – F2 samt allmän plats, torg

Planerad kvartersmark samt torg (allmän plats) avses placeras på en större öppen grusad yta som tidigare varit verksamhetsområde. Ytan är instängslad. Marken har varit påverkad sedan innan strandskydd infördes på platsen, och värdena för strandskyddets syften bedöms vara obetydliga. Strandskyddet bedöms kunna upphävas då området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, i enlighet med 7 kap. 18 e § punkt 1 MB.

Kvartersmark för Scenhuset och Kafferosteriet

På berörd mark finns två större byggnader som nu används som verksamhetslokaler, gatumark samt en mindre tidigare grindstuga. En liten del av en vegetationsklädd sluttning med lågt naturvärde berörs också. Området är instängslat, utom mot vattnet. En grind, som är öppen dagtid, finns mot Kvarnholmsvägen. Som helhet bedöms stängslet dock vara avhållande. Marken inom området har varit påverkad sedan innan strandskydd infördes på platsen och värdena för strandskyddets syften bedöms vara låga. Strandskyddet bedöms kunna upphävas då en större del av området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, i enlighet med 7 kap. 18 e § punkt 1 MB.

Kvartersmark för Tjänstemannabostäderna och kontorshuset

Befintliga byggnader och ytorna intill planeras för förskoleanvändning. Marken består huvudsakligen av gräsytor med lågt naturvärde och naturmark med värdefulla träd och påtagligt naturvärde. Viloplatser för fladdermöss finns strax utanför området. Terrängen är bitvis svårframkomlig. Delar av naturmarken antas ha vissa värden för allmänheten, men allmänhetens tillgång är begränsad då berörd yta ligger inom samma instängslade område som Scenhuset och Kafferosteriet, se ovan.

Tjänstemannabostäderna och kontorshuset har legat på platsen sedan innan strandskydd infördes. Planerad förskolegård behöver inhägnas. Bedömningen är därmed att även den framtida tillgängligheten blir begränsad. På grund av marksanering av förskolegården behöver vegetation tas bort, men ambitionen är att befintliga större värdefulla träd sparas. För naturvärdena bedöms således viss negativ påverkan ske. Anpassningar av belysningen kommer att ske för att minimera påverkan på fladdermössen. Strandskyddet bedöms sammantaget kunna upphävas då området i huvudsak redan

har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, i enlighet med 7 kap. 18 e § punkt 1 MB.

Kvartersmark för Parkhuset

Marken består av en parkeringsyta som ligger inom samma instängslade område som Scenhuset och Kafferosteriet, se ovan. Marken har varit påverkad sedan innan strandskydd infördes på platsen.

Värdena för strandskyddets syften bedöms vara obetydliga. Strandskyddet bedöms kunna upphävas då området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, i enlighet med 7 kap. 18 e § punkt 1 MB.

Allmän plats, Kvarnholmsvägen

Kvarnholmsvägen föreslås byggas om, delvis med något justerad sträckning. I norr ingår vägen i befintlig detaljplan dp 570, och betecknas allmän plats, huvudgata respektive gc-väg. Inget strandskydd råder, men vid planläggning inträder det. Berörda markytor i den sydliga delen består främst av ett inhägnat tidigare verksamhetsområde, men även av två vegetationsområden med lågt – visst naturvärde, enligt genomförda naturvärdesinventeringar. Träden i det västra vegetationsområdet har, förutom att de bedömts ha värden i sig, även bedömts ha värden för fladdermöss och fåglar. Ett flertal skyddsåtgärder kommer att behöva vidtas för att minimera påverkan (se även under *Naturvärden*).

En stor del av de berörda ytorna har varit påverkade sedan innan strandskydd infördes på platsen. Det bedöms finnas värden för strandskyddets syften, och speciellt för det biologiska syftet sker viss negativ påverkan. Med anpassningar, och då biologiska värden också stärks inom planområdet som helhet, bedöms påverkan vara acceptabel. Allemansrättslig tillgänglighet för gatan säkerställs genom allmän plats. Strandskyddet bedöms kunna upphävas då området i huvudsak redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, i enlighet med 7 kap. 18 e § punkt 1 MB. Därutöver bedöms även det särskilda skälet enligt 7 kap. 18 e § punkt 2 MB vara tillämpligt i den sydvästra delen av vägdragningen eftersom aktuellt område bedöms vara väl avskilt från stranden av befintliga byggnader.

Allmän plats, övriga lokalgator

Berörd del av Finnbergstunneln och Mjölmarvägen och blivande berörd del av Sundsparksvägen i norr består av asfalterade ytor. Befintlig del av Södra vägen och ytor för den blivande Strandgatan består av asfalt/grus, och Strandgatan ligger inom ett instängslat område. Inom aktuella områden finns i stort sett ingen vegetation. Ytorna bedöms ha obetydliga värden för strandskyddets syften. Allmänhetens tillgänglighet säkerställs genom allmän plats. Strandskyddet bedöms kunna upphävas

för gatumarken då områdena redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften, i enlighet med 7 kap. 18 e § punkt 1 MB.

Kvartersmark för teknikanläggningar och bilpoolsparkering

Flera E-områden för tekniska anläggningar som exempelvis transformatorstation eller pumpstation, samt P-områden för bilpoolsparkering planeras. Huvudsakligen berörs hårdgjorda ytor eller ytor bestående av tidigare verksamhetsområde eller byggarbetsplats. Någon mindre yta med naturmark berörs. Flera av ytorna har varit påverkade sedan innan strandskydd infördes på platsen.

Strandskyddet bedöms kunna upphävas då ytorna i huvudsak redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften, i enlighet med 7 kap. 18 e § punkt 1 MB.

Även det särskilda skälet enligt 7 kap. 18 e § punkt 5 MB bedöms vara aktuellt, det vill säga att ytorna behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Anläggningarna behövs för planerad tillkommande bebyggelse, och behöver ligga inom strandskyddat område för att ligga ändamålsenligt till.

Brygganläggning i viken i norr

Föreslagen ny brygganläggning ligger i anslutning till kvarter E, där centrumverksamhet planeras, och är avsedd som gästbrygga. Viken är starkt påverkad av mänsklig aktivitet och föroreningar, och inga särskilda naturvärden noterades vid genomförd inventering. Allmänhetens möjlighet att fritt röra sig på vattnet i viken bedöms ha varit begränsad. På senare år av brygganläggningen, men innan dess av mindre omfattande småbåtsanläggningar, och värdena för friluftslivet bedöms vara begränsade. Det bedöms vara motiverat att de planerade verksamheterna på platsen kan få tillgång till en gästbrygga inom ett område som nyttjats för likvärdig verksamhet tidigare. Naturvärdena är obetydliga.

Sammantaget bedöms strandskyddet kunna upphävas då berörda delar av viken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften, i enlighet med 7 kap. 18 e § punkt 1 MB.

Flytande bryggbad

I anslutning till kvarter F och parktorget föreslås ett flytande bryggbad för allmänheten på ett vattenområde som i nuläget är öppet, men inte särskilt attraktivt. Svindersviken är här starkt påverkad av mänsklig aktivitet. Inga särskilda naturvärden har noterats på platsen, men fladdermöss rör sig över Svindersviken och därför bör belysningen av bryggan anpassas för att undvika negativ påverkan på fladdermössens livsmiljö. De förorenade bottensedimenten i området gör det olämpligt att bada på grunt vatten, och det är på många ställen svårt att ens nå vattnet från land, på grund av otillgängliga strandområden. Bryggbadet kommer här att inskränka båtlivet, men det kommer

samtidigt att öppna upp möjligheterna för vattenkontakt och bad, även för de som inte har tillgång till båt. Den förbättrade vattenkontakten blir särskilt värdefull i en tätbebyggd stadsdel med många boende som har brist på stora näraliggande rekreations- och grönområden. Badbryggans placering innebär minimerad risk för sedimentkontakt. Värdena för strandskyddets syften bedöms vara låga. Sammantaget bedöms anläggningen vara positiv för den allemansrättsliga tillgängligheten och friluftslivet. Strandskyddet bedöms kunna upphävas då området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området, i enlighet med 7 kap. 18 e § punkt 3 MB.

Flytbrygga för gång- och cykeltrafik

Över Svindersvikens öppna vattenområde planeras en flytbrygga för gång- och cykeltrafik som kommer att innebära en genare väg till exempelvis andra kommunikationer, service eller naturområden. Inga särskilda naturvärden har noterats i den norra delen av vattenområdet. Den södra delen antas ha likvärdiga förhållanden. Fladdermöss rör sig över Svindersviken.

Anläggningen planeras bli öppningsbar, men den bedöms innebära en inskränkning för båtlivet. Dock tillgängliggörs naturområden på den södra sidan av Svindersviken. Nödvändiga skyddsåtgärder (anpassad belysning) behöver vidtas för fladdermössen för att inte förbud enligt artskyddsförordningen ska utlösas. Under förutsättning att de genomförs bedöms strandskyddet kunna upphävas då området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området, i enlighet med 7 kap. 18 e § punkt 3 MB. För att anläggningen ska vara ändamålsenlig behöver dess placering vara inom strandskyddat område. Även särskilt skäl enligt 7 kap. 18 e § punkt 5 MB bedöms vara aktuellt, det vill säga att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. För att anläggningen ska kunna fungera som en gen väg till natur, rekreation och service för befintliga och nytillkommande boende i Henriksdal samt på Finnberget och Kvarnholmen, behöver dess placering vara inom strandskyddat område.

En alternativ sträckning av flytbryggan, placerad längre västerut, ska utredas mellan samråd och granskning. Denna sträckning är markerad med illustrationslinjer i plankartan. Strandskyddet bedöms kunna upphävas för båda alternativen.

Mindre brygganläggningar i Svinderviken

Söder om det planerade Parkhuset finns en brygga med grind, och i anslutning till den östra delen av kajen nedanför byggnaden Kafferosteriet finns en mindre pirliknande konstruktion. De har bägge funnits sedan innan strandskyddet inträdde. Att döma av den naturvärdesinventering som gjorts

intill, och då Svindersviken är kraftigt förorenad, bedöms värdena för strandskyddets biologiska syfte vara obetydliga. Inga förändringar sker av allmänhetens tillgänglighet till vattenområdet.

Strandskyddet bedöms kunna upphävas då de aktuella vattenområdena redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften, i enlighet med 7 kap. 18 e § punkt 1 MB.

Möjlighet till fri passage

Stora delar av strandområdena inom planområdet är inte tillgängliga för allmänheten då de är instängslade, och de har inte heller varit det under en längre period. Ett genomförande av planen skulle innebära att den nya strandpromenaden knyts ihop med befintlig strandpromenad i området. Den planerade strandparken kommer att tillskapa biologiska värden på ytor som idag är grusade. Längs den norra viken säkerställs inte tillgängligheten med allmän plats närmast stranden, men då befintlig strandpromenad blir oförändrad bedöms den kunna tillgodose möjligheten till passage längs stranden. Fri passage enligt 7 kap. 18 i § MB är möjlig eller tillskapas där den saknats för de olika delområdena.

Intresseavvägning mellan detaljplanen och strandskyddet

Några mindre ytor med naturmark går förlorade för att bebyggelse och anläggningar ska kunna uppföras på ett ändamålsenligt sätt. För stora delar av de aktuella ytorna är värdena för strandskyddets syften generellt sett begränsade. Det finns dock områden, som kring Kvarnholmsvägen, med högre biologiska värden som bedöms påverkas negativt. Det gäller främst träd och deras funktioner för växt- och djurliv mer allmänt, men även specifikt för fåglar och fladdermöss. Området är generellt sett ett mindre lämpligt habitat för fladdermöss, men skyddsåtgärder krävs ändå för att inte förbud enligt artskyddsförordningen ska utlösas. Skyddsåtgärderna kommer att regleras i avtal. Positivt, ur biologisk synvinkel, är att nya naturvärden kommer att tillföras planområdet både på kvartersmark på gårdar, och på allmän plats i parker, på ytor som i nuläget är asfalterade eller grusade. Med genomtänkta växtval bedöms den biologiska mångfalden kunna gynnas och ekologiska spridningssamband stärkas inom planområdet.

Kring Tjänstemannahuset kan viss naturmark som bedömts ha påtagligt naturvärde (klass 3) utsättas för negativ påverkan på grund av behovet av sanering på den blivande förskolegården. Saneringen planeras genomföras med hänsyn till de mest värdefulla träden. Att föroreningar tas omhand inom planområdet innebär minskad föroreningsbelastning, vilket på sikt torde gynna det biologiska syftet.

Stora delar av planområdet har låg eller ingen tillgänglighet för allmänheten och intresset av att vistas där bedöms som lågt. Med ett genomförande av detaljplanen skulle områden öppnas upp för

allmänheten. Nya anläggningar inom vattenområdet innebär fysiska inskränkningar i möjligheterna att röra sig fritt, men de bedöms ändå gynna allmänheten på flera betydande sätt (badmöjligheter, vattenkontakt, genare tillgång till rekreationsområde och service), vilket gör att de bedöms vara acceptabla ur strandskyddssynpunkt.

Kommunen bedömer sammantaget att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet för ovanstående områden enligt 7 kap. 18 e § MB och att intresset av att ta områdena i anspråk på de sätt som avses i planen enligt 4 kap. 17 § PBL väger tyngre än strandskyddsintresset. Upphävandet regleras i plankartan med tre separata egenskapsbestämmelser som gäller inom allmän platsmark ("a₂"), vattenområden ("a₄") respektive kvartersmark ("a₅"):

Strandskydd som bibehålls

Blivande parkmark inom strandskyddat område består i nuläget huvudsakligen av hårdgjorda eller grusade ytor. Sett i ett långsiktigt perspektiv bedöms det vara lämpligt att låta strandskyddet ligga kvar inom blivande parkmark. Genomförandet av planen innebär då att strandskyddsdispens kan behöva sökas för exempelvis planteringar på mark som i nuläget saknar grönska eller anläggandet av en strandpromenad. Dessa åtgärder kommer dock att gynna strandskyddets syften. Strandskydd föreslås ligga kvar på allmän plats, inom park- och naturmark, en gc-väg samt inom öppna vattenområden.

Inom vissa av de områden i aktuell plan som betecknas Natur/Park bibehålls den naturmark som finns i nuläget.

Ett par mindre bryggor i planområdets sydliga del tas bort, och ytorna betecknas i plankartan som öppet vattenområde, "W₁".

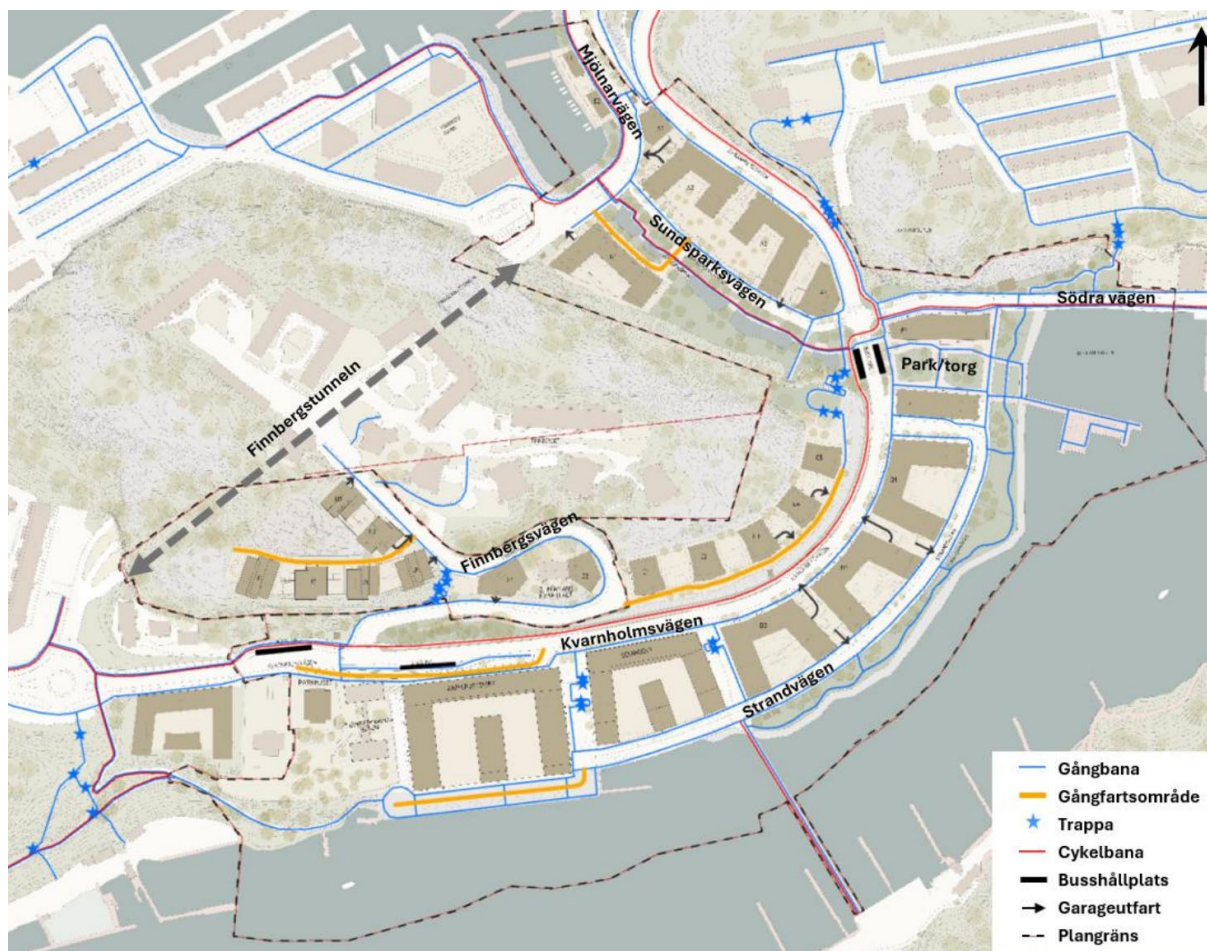
Gator, trafik och parkering

Kvarnholmsvägen föreslås få en helt ny placering i höjddled och sidled genom planområdet, för en beskrivning av detta se rubriken *Övergripande trafikstruktur* ovan.

Halvön Henriksdal-Kvarnholmen trafikförsörjs via Kvarnholmsvägen som ansluter till omgivande vägnät vid Henriksdalskorset i väster och trafikplats Kvarnholmen i öster. Kännetecknande för halvön är att det bara finns två kopplingar till det övergripande trafiknätet, vilket har topografiska orsaker. Trafiksituationen i området präglas av köer i rusningstid och brister i gång- och cykelsäkerhet. En trafikutredning har gjorts som visar att åtgärder krävs för att hantera både nuvarande och framtida trafik. Åtta fysiska åtgärder längs Kvarnholmsvägen samt kompletterande insatser för gång-, cykel- och kollektivtrafik föreslås. Med föreslagna åtgärder kan restider hållas kring

dagens nivå, trots ökad trafik när nya bostäder tillkommer, men det förutsätter att samtliga åtgärder genomförs samt att insatser görs avseende mobilitetsåtgärder i den tillkommande bebyggelsen. För mer information se trafikstrategin för Henriksdal-Kvarnholmen (*Sweco, 2025-12-16*).

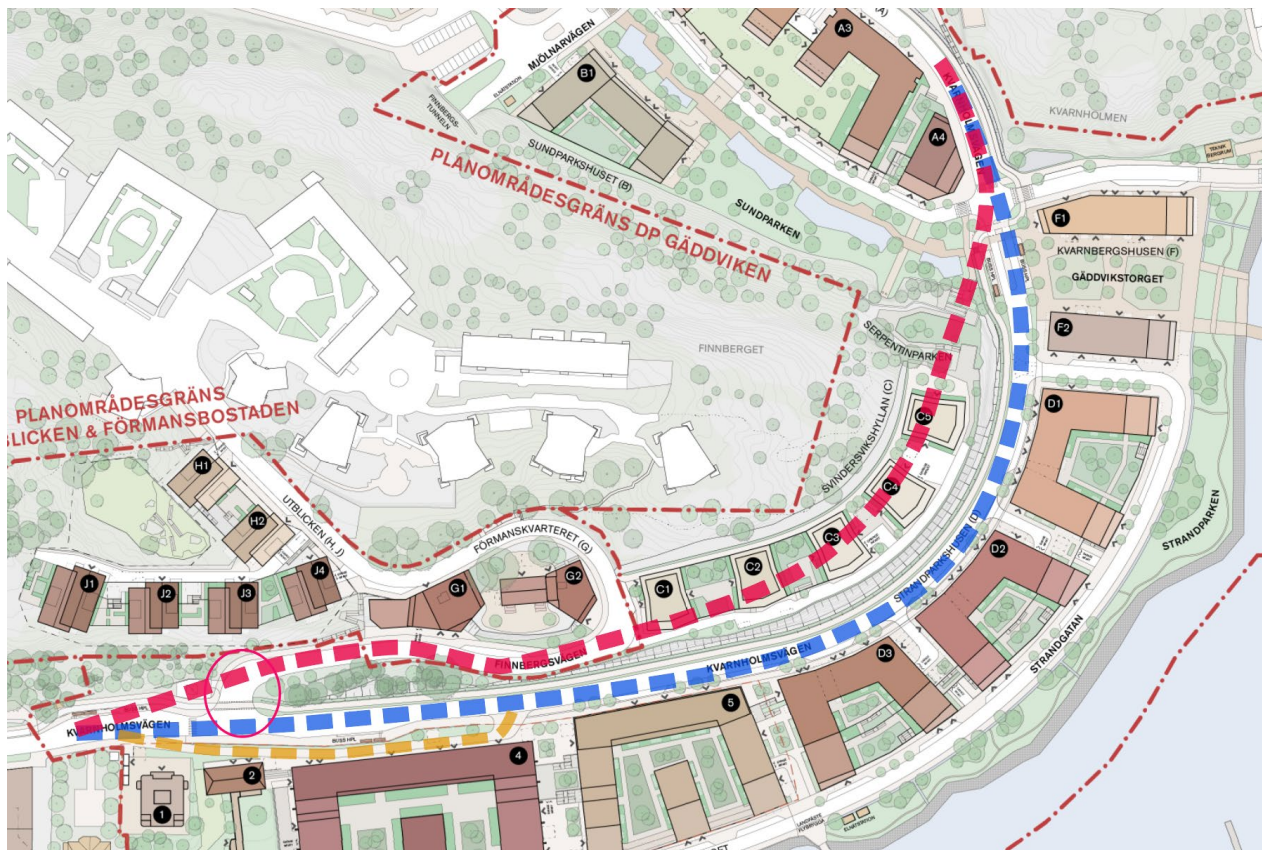
Med mobilitetsåtgärder som byggaktörerna vidtar, samt med föreslagna åtgärder inom Henriksdal-Kvarnholmen i form av exempelvis förbättrad infrastruktur för cykeltrafik längs Kvarnholmsvägen och ny gång- och cykelförbindelse över Svindersviken, bedöms det vara möjligt att bygga bostäderna inom planområdet utan större påverkan på bilköer vid Henriksdalskorset eller på Kvarnholmen.



Figur 66. Karta över övergripande trafikstruktur (Tyréns, 2026-02-23)

Den valda trafikstrukturen baseras på studier av alternativa lösningar där olika gatutyper, kopplingar och trafikslag prövats. Den föreslagna utformningen har bedömts ge bäst balans mellan framkomlighet, trafiksäkerhet, stadsmiljökvaliteter och tillgänglighet för olika trafikantgrupper.

Kvarnholmsvägens nya sträckning gör att det blir möjligt för cyklister och gående att ta sig utan trappor från Kvarnholmsvägen till viktiga stråk som strandpromenaden samt Södra vägen på Kvarnholmen. Detta kommer att underlätta exempelvis cykelresor till centrala Stockholm för de boende inom planområdet samt längs Södra vägen.



Figur 67. Utsnitt ur illustrationsplanen. Röd streckad linje redovisar Kvarnholmsvägens nuvarande sträckning, och blå streckad linje redovisar Kvarnholmen enligt planförslaget. Röd ring markerar den nya korsningen mellan Kvarnholmsvägen och Finnebergsvägen. Orange linje redovisar kvartersgatan mellan Parkhuset (1) och Kafferosteriet (4). (Kjellander Sjöberg, SWMS arkitektur, Brunnberg & Forshed, Gatun arkitekter, 2026 med bearbetning Nacka kommun)

I samband med detaljplanearbetet har även möjligheten att ersätta den befintliga Hästholmsbron med en ny bro utretts. Bron närmar sig sin tekniska livslängd samt uppfyller inte dagens krav enligt Nacka kommuns standard för gång- och cykelbanor. En ny bro skulle också innebära omfattande

miljöpåverkan, bland annat på grund av stora mängder betong i konstruktionen samt schaktarbeten i förorenad mark under grundvattennivån. Planförslaget innebär att bron rivs och inte föreslås återuppbyggas. Kvarnholmsvägen flyttas i höjdlid och sidled och möter i Hästholmssundet gatunätet utan nivåskillnader.

Vid Parkhuset skapas en ny korsning mellan Kvarnholmsvägens nya sträckning och en sträcka av den befintliga Kvarnholmsvägen som i framtiden planeras utgöra en del av Finnbergsvägen. En mindre kvartersgata föreslås också längs med Parkhuset och Kafferosteriet, detta främst för att ta upp nivåskillnader där gatan angör befintliga byggnader men även för att möjliggöra fler angränsningsplatser.

Planförslaget möjliggör även att en flytbrygga i form av en och öppningsbar gång- och cykelbro anläggs över Svindersviken i syfte att förbättra tillgänglighet till tunnelbana och service. Detta gör avståndet för gående och cyklister cirka 600 meter kortare mellan planområdet och Sickla, och ger också en betydligt flackare väg utan de branta backar som finns längs dagens gång- och cykelväg. Att gång- och cykelbron är öppningsbar är viktigt för att minimera påverkan på de båtklubbar som finns i Svindersviken. En alternativ placering av bron längre västerut kan också vara aktuell. Denna placering redovisas med illustrationslinjer i plankartan. En placering längre västerut innebär att avståndet för gående från detaljplanens södra del till tunnelbana och service blir ytterligare något kortare. I det västra läget har kommunen dock inte rådighet vilket gör att överenskommelse skulle behöva träffas med berörd markägare för Svindersviks gård. Placeringen av bron ska utredas vidare mellan samråd och granskning. Placering, teknisk utformning och genomförbarhet för bron ska utredas mellan samråd och granskning. Fritidsbåtar ska kunna passera bron, även större segelbåtar. Större bogserbåtar och pråmar och dylikt kommer sannolikt inte att kunna passera bron, vilket dock på längre sikt inte bedöms vara ett problem eftersom den kvarvarande industrihamnen i Svindersviken ingår i planområdet och föreslås omvandlas till bostadsanvändning (Kafferosteriet).

Många av de som kommer att bo nere på strandpromenadens nivå på Kvarnholmen samt i Gäddviken kommer med gång- och cykelbron att kunna ta sig till tunnelbanan med endast en backe längs vägen, nämligen sträckan från Svindersviks gård upp till Värmdövägen. Förbindelsen bedöms göra det attraktivt att cykla till närmaste tunnelbanestation i Sickla, och kombinationsresor bestående av cykel plus tunnelbana blir ett snabbt och kapacitetsstarkt sätt att ta sig från planområdet till stora delar av regionen. Detta bidrar i sin tur till en kraftig minskning av behovet av att resa till och från området med bil, vilket bidrar till att göra det möjligt att bygga bostäderna i Gäddviken utan större påverkan på bilköer vid Henriksdalskorset. Detta beskrivs utförligt i Trafikstrategi Henriksdal-Kvarnholmen (*Sweco, 2025-12-16*).

Gångtrafik

Kvarnholmsvägen föreslås få ändrad sektion med enkelsidig gångbana i stället för dagens dubbelsidiga. Gångbanan föreslås anläggas intill den nya bebyggelsen vilket innebär att gång- och cykelbanor växlar sida vid Södra vägen. Sundsparksvägen har i förslaget enkelsidig gångbana närmast entréer. Intill Sundsparksvägen ligger Sundsparken där ett friliggande gångstråk planeras, dessutom föreslås ett kortare gångfartsområde intill den planerade förskolan i parkens nordvästra del. Strandvägen har dubbelsidig gångbana och dessutom parallellt en parkstig i grönytan mot Svindersviken. Via Strandvägen nås den föreslagna gång- och cykelbron över Svindersviken, vilken bidrar till betydligt genare gångresor till Sickla köp kvarter och kommande tunnelbanestation. Södra vägen och Mjölnavägen, som byggs om som en del inom redan antagna detaljplaner på Kvarnholmen, har båda dubbelsidiga gångbanor.

På flera platser är nivåkillnaderna så stora att de endast kan överbryggas med trappor, detta gäller exempelvis kopplingen mellan Sundsparken och de nya punkthusen längs med Kvarnholmsvägen, kopplingen mellan Kvarnholmsvägen och Tre Kronors väg, samt de västra kopplingarna mellan Kvarnholmsvägen och Strandvägen. Ett par lämpliga lägen för korsningspunkter har i detta skede kunnat identifieras på Kvarnholmsvägen, dessa återfinns i anslutning till busshållplatser.

Cykeltrafik

På Kvarnholmsvägen föreslås cykelbana som liksom idag är dubbelriktad och placerad på ena sidan av gatan, men i förslaget byter den sida jämfört med idag. Cykelbanan är ett huvudcykelstråk och föreslås göras 2,5 meter bred. Dubbelriktad, separerad cykelbana är sedan tidigare utbyggd på Södra vägen och Mjölnavägen. I Sundsparken finns förutsättningar att skapa ett cykelstråk i det planerade parkstråket. På intilliggande Sundsparksvägen avses cykling att ske i blandtrafik. Över Svindersviken föreslås en ny gång- och cykelbro som möjliggör för kortare och snabbare gång- och cykelresor mot Sickla köp kvarter och kommande tunnelbanestation. Cykling i blandtrafik föreslås även på den relativt lågtrafikerade gatan Strandgatan. Gatan gränsar mot park och det kan finnas möjlighet att bredda planerad gångbana så att även cykeltrafik rymms.

Förslaget innebär att bebyggelsen längs med Kvarnholmsvägen inte har direkt koppling mellan entré och cykelbana, gatorna måste först korsas. Ordnade korsningspunkter (exempelvis cykelöverfarter) föreslås i anslutning till busshållplatser. Det finns skäl till att Kvarnholmsvägens cykelbanor som princip har placerats på motsatt sida av gatan från gångbana och bebyggelse. Kvarnholmsvägen kommer att luta 5% på långa sträckor vilket gör att cyklister kan uppnå hög hastighet i nedförsbackar, och vissa fordon som exempelvis lastcyklar kan ha en lång bromssträcka vid höga

hastigheter särskilt vid halt väglag. Det finns då en olycksrisk kopplad till att exempelvis barn på gångbanan springer ut i cykelbanan, eller att bilister slår upp dörrar från angöringsplatser och kliver ut i cykelbanan. Med föreslagen placering av cykelbanan uppnås en god trafiksäkerhet och god framkomlighet för cyklister och konflikter med andra trafikslag minimeras.

På östra Kvarnholmen finns ett exempel byggt på 2010-talet på liknande placering av cykelbana på motsatt sida från bebyggelsen, i en nedförsbacke som lutar ungefär lika brant som i detaljplaneområdet, en lösning som bedöms fungera väl på platsen.

Busstrafik

Förslaget innebär att befintliga hållplatser på Kvarnholmsvägen ersätts. Hållplatsen Gäddviken får ungefär samma läge för västergående bussar som idag, läget för östergående bussar flyttas cirka 300 meter österut. Hållplatsen hamnar därmed i direkt anslutning till den föreslagna flyttade korsningen Kvarnholmsvägen/Finnbergsvägen. Båda hållplatslägena utformas med hållplatsficka. Hållplatserna Finnbergsvägen och Mjölnarvägen utgår och ersätts av en ny hållplats i anslutning till den föreslagna korsningen Kvarnholmsvägen/Södra vägen. Hållplatserna föreslås utformas som enkla stopphållplatser. Trafiksimuleringar visar att risken för köbildningar vid korsningar och busshållplatser är liten utifrån de trafikmängder som beräknas för området. När Kvarnholmsvägen flyttas till nytt läge så blir den befintliga Kvarnholmsvägen en lokalgata i den del som ansluter till Finnbergsvägen. När denna del av Kvarnholmsvägen blir lokalgata utformas den så att den även fortsättningsvis har tillräcklig standard för busstrafiken upp till Finnberget, linje 55 och 469.

Biltrafik

Kvarnholmsvägen utgör huvudgata genom området. Kvarnholmsvägen föreslås utformas med en 7,0 meter bred körbana uppdelad på ett körfält per riktning. Korsningspunkter med Finnbergsvägen, Strandgatan och Södra vägen/Sundsparksvägen utformas som enkla 3-/4-vägs-korsningar. Strandgatan föreslås som en lågtrafikerad gata vars syfte är att koppla samman ny bostadsbebyggelse med Kvarnholmsvägen och utformas med en 5,5 meter bred körbana. Södra vägen föreslås bli en lågtrafikerad gata vars syfte är att koppla samman ny bostadsbebyggelse på södra Kvarnholmen med Kvarnholmsvägen och förses med en 6,0 meter bred körbana uppdelad på ett körfält per riktning. De nya bostadshusen på Finnberget i C-kvarteret ansluts till Finnbergsvägen via ett gångfartsområde där breddmättet möjliggör för en skyddad zon för fotgängare närmast fasaderna.

Sundsparksvägen rymmer dubbelriktad trafik på en cirka 5,5 meter bred körbana. Sundsparksvägen blir öppen för biltrafik i båda riktningar men eftersom breddmättet hålls nere och hastighetsgränsen föreslås bli låg bedöms risken för omfattande genomfartstrafik på gatan vara relativt låg.

Sundsparksvägen kommer dock att fylla en funktion som omledningsväg eller alternativ resväg om exempelvis en trafikolycka skulle blockera Kvarnholmsvägen i och med att gatan utgör en bra koppling till Finnbergstunneln som utgör en alternativ resväg jämfört med Kvarnholmsvägen genom Gäddvikens planområde.

Trafikutredningen redovisar en prognos med framtida trafikflöden på 2 600 – 5 100 fordon per dygn på Kvarnholmsvägen genom planområdet (i dagsläget 1500 – 1800), 900 – 1 300 fordon per dygn på Sundsparksvägen, 300 – 1 000 fordon per dygn på Finnbergsvägen och 500 – 900 fordon per dygn på Strandgatan. Övriga gator och gångfartsområden blir mycket lågtrafikerade. Trafikprognosen baseras på ett maximalt utvecklingsscenario och omfattar inte enbart aktuell detaljplan utan även övrig planerad bebyggelse inom Kvarnholmen och Henriksdalsområdet. Prognosen avser ett framtidsscenario år 2040 och omfattar fyra scenarier som skiljer sig åt avseende antagen trafikallsträng samt genomförande av kapacitetshöjande åtgärder på Kvarnholmsvägen. Kapacitetsutredning har gjorts för de större korsningarna inom planområdena. Resultatet visar att föreslagna utformning fungerar mycket väl med prognosticerade trafikflöden, det vill säga att det inte finns risk för någon omfattande köbildning inom detaljplaneområdet.

Trafikfunktionen har analyserats även i relation till angränsande vägnät (*Sweco, 2025-12-16*).

Analyserna visar att trafiksystemets funktion är starkt beroende av åtgärder i nyckelpunkter, framför allt i Henriksdalskorset. Om inga åtgärder genomförs ökar restiderna tydligt, men med de i Trafikutredningen och Trafikstrategin föreslagna åtgärderna, kan restiderna hållas ungefär på dagens nivå trots tillkommande bebyggelse. Acceptabel framkomlighet för biltrafik förutsätter att de i trafikutredningarna identifierade åtgärderna genomförs och att trafikallsträngen begränsas genom ett aktivt arbete med hållbara resalternativ.

Statligt vägnät

Väg 222 Värmdöleden är inte längre riksintresse (utöver delarna som omfattas av Södra länken) men utgör en viktig länk i det statliga vägnätet. Planförslaget påverkar inte väg 222. Idag finns bullerskärmar längs delar av väg 222 vilket är till fördel för möjligheterna att bygga bostäder i planområdet. Dessa skärmar är cirka 2,5 meter höga och finns längs delar av sträckan, i området kring Svindersviks gård. På bron över Ryssviksvägen saknas bullerskärmar idag.

Parkering

Parkeringslösningen har valts för att minska markanspråk, skapa en mer sammanhållen stadsmiljö och stödja ett transporteffektivt resande. Lösningen är förenlig med kommunens trafikstrategiska mål om ökad andel resor med gång, cykel och kollektivtrafik.

Boendeparkering, inklusive parkering för rörelsehindrade, föreslås ordnas i garage. Majoriteten av garagen är gemensamma för flera byggnader. I de fall garage saknas inom kvarteret kan det bli aktuellt att ordna enstaka parkeringsplatser för rörelsehindrade på tomtmark, inom 25 meter från entré.

Ett gemensamt garage anläggs för de två kvarteren Kafferosteriet och Scenhuset. Garaget kommer att angöras genom befintlig trafiktunnel som utgör en del av Finnbergets bergrumsanläggning. Tunneln leder från cirkulationsplatsen väster om planområdet in under detaljplaneområdet för den pågående detaljplanen Utblicken och Förmansbostaden vidare till Kafferosteriet. Det blir möjligt för personbilar att angöra garaget via trafiktunneln, men trafiktunneln kommer inte att vara öppen för allmänheten och det kommer inte att vara möjligt att gå eller cykla i trafiktunneln. Denna trafiklösning gör att flera hundra fordonsrörelser per dygn försvinner från trafikinätet på ytan eftersom bilarna i stället använder tunneln, vilket medför lägre bullernivåer och lägre biltrafikflöden på markytan.

Övriga kvarter mellan Kvarnholmsvägen och Strandgatan får samlad parkering i två garage som båda har två plan, där det övre planet får utfart mot Kvarnholmsvägen och det under planet får utfart mot Strandgatan. Bebyggelsen längs med Sundsparksvägens östra sida får samlad parkering med utfarter mot Sundsparksvägen och Mjölmarvägen. Den planerade förskolan vid Sundsparken får parkeringsplatser i garage med utfart mot Mjölmarvägen. Förskolan i västra delen av området kommer att ha angöringsmöjlighet för till exempel leveranser längs en kvartersgata parallellt med Kvarnholmsvägen.

Utöver boendeparkering ger förslaget möjlighet att vid behov skapa gott om angöringsplatser i ficka längs med Kvarnholmsvägen, Finnbergsvägen, Strandgatan, Sundsparksvägen och Södra vägen. Det bedöms vara möjligt att ordna angöring inom 25 meter från all planerad bebyggelse och från nästan samtliga illustrerade entréer.



Figur 68. In och utfarter till parkeringsgarage möjliga angöringsplatser i gata och 25-meterscirklar från föreslagna entréer (Tyréns, 2026-02-23)

Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov för bostäder ska följas, den anger riktlinjer för både bil- och cykelparkering. Kommunens parkeringstal för bostäder är dynamiska och flexibla vilket innebär att parkeringsbehovet kan förändras under projektets gång, exempelvis om förhållandet mellan stora och små lägenheter förändras. Projektet har utgått ifrån att reducera behovet av parkeringsplatser inom området med 10 % genom mobilitetsåtgärder, bland annat bilpoolsplaceringar inom kvartersmark och lättillgängliga cykelplatser. I mobilitetsutredningarna redovisas ytterligare åtgärder som inte kan regleras i detaljplanen (Holmén Projektutveckling AB, 2026-01-23, Tyréns, 2025-05-23). En avstämning av parkeringstal görs i bygglovsskedet.

Kommunen har inga fastställda parkeringstal för andra användningar än bostäder, då ska istället ett rimligt parkeringsbehov utredas och bedömas i samband med detaljplanen för att se att behovet kan tillgodoses. Enligt mobilitetsutredningarna som tagits fram bedöms det vid full utbyggnad behövas

cirka 1000 bilparkeringsplatser och cirka 4600 cykelparkeringsplatser. Bebyggelsens parkeringsbehov ska i sin helhet lösas inom kvartersmark, i huvudsak i garage under marknivå. Parkeringsplatser på allmän plats tillgodoser ett allmänt behov av angöring, tillgänglighet och parkering och kan inte tillgodoräknas vid bygglov.

Teknisk försörjning

Utbyggnad av kommunalt VA-nät

Detaljplanen är en förutsättning för att möjliggöra utbyggnaden av ett kommunalt VA-nät för befintliga bostadsrättsföreningar på Finnberget, som är belägna utanför planområdet. Detta eftersom gator och allmänna platser genom detaljplanen övergår i kommunal ägo vilket ger kommunen rådighet över den mark som ledningarna kommer att förläggas i. Mot bakgrund av föroreningssituationen i området behöver efterbehandling ske innan det blir möjligt att bygga ut ledningsnätet.

En VA-utredning har tagits fram som visar möjligheterna att försörja både planområdet och dess omgivning. Förslaget innebär att befintlig sjöledning under Svindersviken ersätts med ny sjöledning i nytt läge, i närheten av den föreslagna gång- och cykelbron, att några nya pumpstationer anläggs som säkras genom byggrätter i plankartan, samt att ett nytt ledningsnät anläggs inom ett stort område som både omfattar planområdet och dess omgivning. Det finns inte möjlighet att närmare redovisa kartorna över det framtida planerade ledningsnätet i samrådet för detaljplanen mot bakgrund av säkerhetsklassning av kartor som visar ledningsnätet. Berörda fastighetsägare och boende i närområdet som har frågor avseende framtida anslutning till kommunalt VA-nät uppmanas att kontakta kommunen eller NVOA för vidare dialog.

El, värme och fiber

Detaljplanen kommer att innebära omfattande nybyggnation, vilket innebär att det kommer finnas ett ökat behov av teknisk försörjning av el, värme och fiber i området. Ledningssamordning kommer att ske med berörda ledningsägare. Nacka Energis befintliga starkströmsledning i Kvarnholmsvägen kommer troligen att behöva flyttas på del av sträckan.

Behovet av transformatorstationer för elnätet har stämts av med Nacka Energi. Plankartan redovisar fem lägen för transformatorstationer varav en är befintlig (vid Södra vägen på Kvarnholmen) och en ersätter en befintlig elnätstation som föreslås rivas (vid planområdets västra kant intill arbetarbostäderna, fastigheten Sicklaön 37:47).

Avfallshantering

Behovet av avfallshantering i området har utretts i två avfallsutredningar (*Holmén Projektutveckling AB, 2026-01-08* och *Gatun Arkitekter, 2025-03-04*). Avfallsutrymmen avses att placeras i kvarteren utifrån gångavstånd för boende om 50 meter från bostadsentré och avstånd från hämtningsfordon om 10 meter. Placering föreslås genomgående från anslutande gata som innehåller möjligheter till uppställning av hämtningsfordon. Planområdet kommer att byggas ut i etapper under en längre tid, i dagsläget är det inte relevant att bedöma enskilda fraktioner som kommer att genereras vid tiden för bygglov. I dagsläget minskar mängden returpapper samtidigt som mängden emballage har ökat kraftigt, dock kommer troligtvis den ackumulerade mängden inte förändras i stort. Utifrån storlek på avfallsutrymmen på närliggande Kvarnholmen bedöms ytbehovet för en fastighet om 100 lägenheter till cirka 50–70 m². Majoriteten av fastigheterna ligger lokaliserade mot Kvarnholmsvägen i ett ljudutsatt läge med ytor på gatunivå som inte lämpar sig för bostäder. Dessa ytor är lämpliga att användas till bostadskomplement såsom avfallsrymmen. Lokaler kommer behöva hanteras separat vid genomförandeskedet då dessa ackumulerar olika mängd avfall och olika typer av fraktioner. Små lokaler kan hanteras som del i bostadsfastigheten, men större lokaler som dagligvaruhandel och restaurangverksamhet behöver hantera avfall inom egen verksamhetsyta. Hämtning av avfall planeras ske via Kvarnholmsvägen och via lokalgata i blivande Sundparken, dessa vägar är genomfartsvägar och eliminerar behovet av vändytor, eller minimerar risken för backrörelser. Längs dessa vägar planeras fickor för hämtning samt lossning och lastning. Hämtning av avfall bedöms kunna ske en gång i veckan för bostäder per avfallsfraktion och en till två gånger i veckan för kommersiella lokaler samt förskola.

Ytvatten, dagvatten och grundvatten

Dagvatten

För planförslaget har två dagvattenutredningar utförts. NIRAS Sweden AB (2025-02-21) har utrett dagvattensituationen för den del av planområdet som omfattar delområde 3 och 4, vilket inkluderar Parkhuset, Tjänstemannahuset, Kafferosteriet och Scenhuset. För resterande planområdet har WSP (2026-02-20) utrett dagvattensituationen.

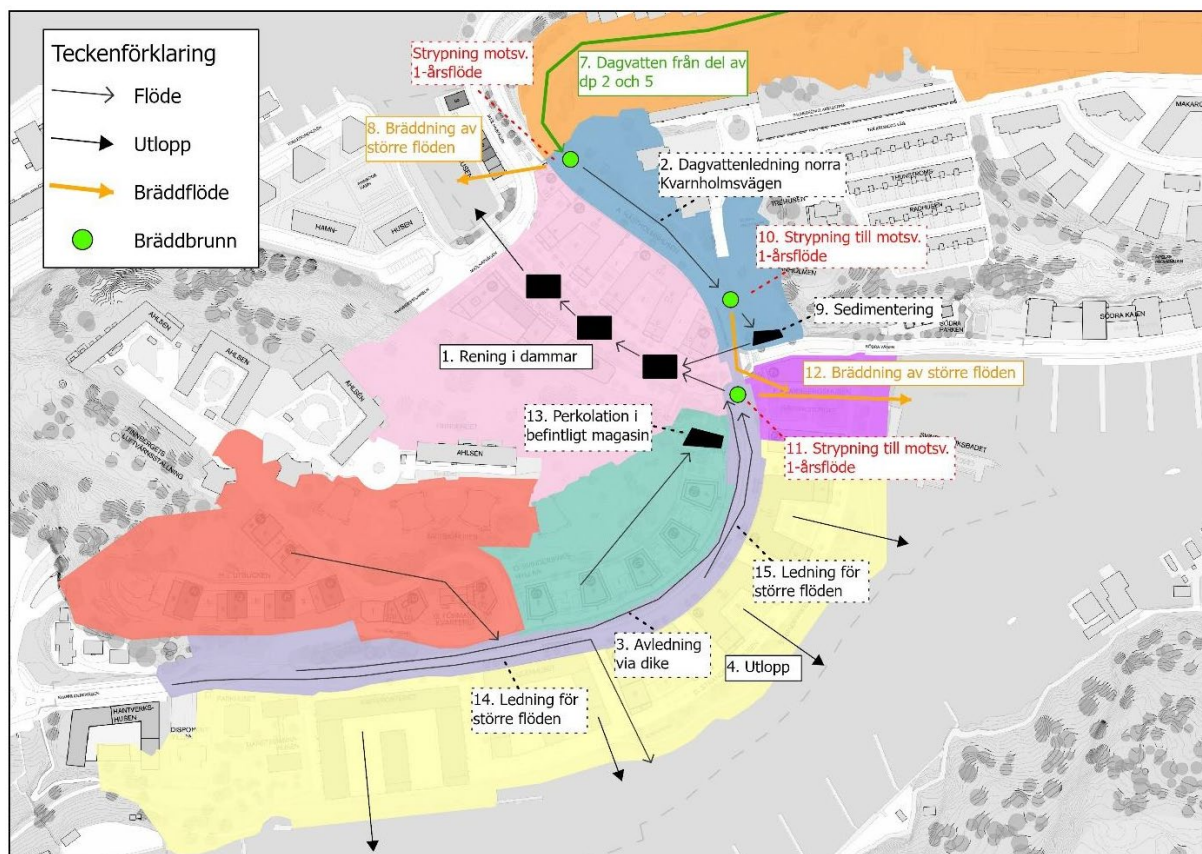
Planområdet ligger inte inom befintligt verksamhetsområde för dagvatten, varken för *dagvatten*, *fastighet* eller för *dagvatten*, *gata*. Föreslagen dagvattenhantering innebär att verksamhetsområde behöver inrättas för både *dagvatten*, *fastighet* och *dagvatten*, *gata* som omfattar samtliga fastigheter och allmän platsmark inom planområdet. Fortsatt utredning, sker mellan samråd och granskning, om eventuellt undantag för kvarter Kafferosteriet och Scenhuset ska omfattas av verksamhetsområde för *dagvatten*, *fastighet*.

Dagvatten från planerad bebyggelse kommer, efter rening motsvarande kommunens åtgärdsnivå, att avledas via nyanlagda dagvattensystem som dimensioneras för planerade förhållanden. Det finns inte behov av ytterligare flödesutjämning då någon kapacitetsbrist inte förväntas föreligga. Utlopp för dagvattensystem kommer ske till Svindersviken och Saltsjön. Bottensedimenten i Svindersviken är påverkade av tidigare industrier, och innehåller förhöjda halter av föroreningar. En grundläggande förutsättning för att bebygga området är att sanering och andra skyddsåtgärder utförs i erforderlig utsträckning. Den planerade miljöbarriären kommer att täcka botten en bit ut från nuvarande strandlinje och botten kommer även att skyddas av utfyllnadsmaterial och tryckbankar. Bottensediment med föroreningar kommer skyddas mot mekanisk nötning och erosion. Läget för redovisade dagvattenutlopp ses över efter samråd, och justeras vid behov. För större utsläppspunkter kan hastighetsdämpande åtgärder vidtas för att begränsa risken för höga hastigheter och erosion.

Kommunens krav på rening av 10 mm nederbörd innebär att lokala reningsåtgärder med en ytlig fördröjningsvolym på 350 m³ behöver skapas i avrinningsområdet till Saltsjön, och 210 m³ i avrinningsområdet till Svindersviken. Kvartersmarkens andel av dessa volymer är 126 m³ respektive 66 m³. För Vasakronans fastighet har magasinbehovet beräknats till 139 m³ (Niras 2025-02-21). För att säkerställa tillräckliga åtgärder finns det i plankartan följande planbestämmelse: *Kvartersmark ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor.*

De stora dragen i föreslagen dagvattenlösning framgår av den schematiska illustrationen i figur 69. I efterföljande avsnitt redovisas åtgärderna på såväl allmän platsmark som inom kvartersmark.

Ett allmänt dagvattensystem byggs ut i Kvarnholmsvägen och leder ut dagvattnet till en serie dagvattendammar i Sundparken (1). Lokala dagvattenåtgärder för Kvarnholmsvägen utgörs av trädplanteringar med skelettjord, regnbäddar eller vegetationsklädda svackdiken. Utöver ledningar (2, 14, 15) samt dike längs Kvarnholmsvägen södra del (3), utgörs dagvattenanläggningen av uppsamlade ledningar från bebyggelse till utlopp i Sundparkens (1) dammar och i Strandparken (4).



Figur 69. Schematisk illustration över föreslagen dagvattenhantering. Siffror motsvara de som nämns i texten (WSP, 2026-02-20).

Från norr ansluts en befintlig dagvattenledning i Kvarnholmsvägen (7) till planerad ny ledning i Kvarnholmsvägen (2). Ledningen avleder dagvatten från uppströms delar av bebyggelse kring nordligaste delen av Kvarnholmsvägen. Detta ger ett tillskott av ej lokalt renat dagvatten som kommer att renas i dammarna i Sundparken (1). Ledningen transporterar förhållandevis stora flöden. Då kostnadseffektiv rening enbart kan ske för betydligt mindre flöden än dimensionerande flöden för ledningsnätet, föreslås att större flöden bräddas direkt till recipient via befintlig (eventuellt omlagd) utloppsledning (8).

En sedimenteringsdamm (9) planeras vid korsningen med Södra vägen. Här sker försedimentering och viss fördröjning av samlade flöden från Kvarnholmsvägens norra delar innan dagvattnet leds ut i dagvattenanläggningen i Sundparken (1).

Från söder leds vatten från Kvarnholmsvägen efter lokala åtgärder direkt till dagvattenanläggningen i Sundsparken (1). Avledning sker via dike (3) som dimensioneras för begränsade flöden. Större dagvattenflöden avleds i ledning (14, 15). Dagvattensystemet avleder även dagvatten från delar av Finnberget.

För att få en god och kostnadseffektiv rening begränsas inflödet till dagvattenanläggningen (10, 11) genom att större flöden bräddas via nya ledningar till Svindersviken (12)

På Parktorget skapas vegetationsytor som även fungerar som dagvattenlösningar.

I stora delar av planområdet är naturliga jordlager mycket begränsade, och infiltration är därför begränsad. För kvartersmarken föreslås huvudsakligen lokal rening och fördröjning ske genom regnbäddar/biofilter innan avledning sker till allmän dagvattenledning. Dessa lösningar kan också tillämpas ovanpå betongbjälklag. Om infiltration är möjlig i befintliga eller anlagda marklager, såväl hydrogeologiskt som markmiljömässigt, kan detta tillåtas som ett efterföljande reningssteg.

Bebyggelsen inom område 6 (byggnader C1-C5) föreslås nyttja det befintliga perkolationsmagasinet (13) vid södra brofästet.

Dammlösningen i Sundsparken

Den föreslagna dammlösningen i Sundsparken utgörs av en serie dammar med varierande djup. Damarna har en primär sedimenteringsfunktion som förstärks genom mikrobiella fastläggnings- och omvandlingsprocesser samt växtupptag. Damarna ska ha riklig vegetation.

Till dammen leds dagvatten från en total area på cirka 12 hektar, motsvarande en reducerad area på 7 hektar. Dagvatten från Kvarnholmsvägen södra och norra delar leds till en serie dagvattendammar i Sundsparken. Dagvatten som uppkommer från allmän plats inom planområdet har redan genomgått lokal rening. Dagvatten från uppströms ytor från Kvarnholmen i norr har ej tidigare genomgått lokal rening. Även dagvatten från områden uppströms planområdet vid Kvarnholmsvägens södra delar leds till Sundsparken. Om angränsande pågående detaljplan Utblicken och Förmansbostaden genomförs kommer detta dagvatten att vara lokalt renat. Till Sundsparken leds även vatten från närliggande kvartersmark kring parken.



Figur 70. Illustration över dammanläggningens avrinningsområde, dels det totala avrinningsområdet för vilket rening sker (till vänster), dels det närliggande avrinningsområde från vilket skyfall avleds till dammanläggningen (till höger). (WSP, 2026-02-20).

I parken finns utrymme för en reningsanläggning med sammanlagt cirka 750 m² permanent vattenyta. Det ger en yta som motsvarar cirka 1% av avrinningsområdets reducerade area. Normalt rekommenderas ett värde i intervallet 1,5 - 2,0%. Genom att tillrinnande dagvatten i stor utsträckning redan genomgått lokal rening görs bedömning att även en något mindre anläggning bidrar med en god kompletterande rening.

Anläggningen dimensioneras för rening av normala dagvattenflöden (6 - 12 månaders återkomsttid). Större flöden leds direkt till recipient via bräddledningar. Utformningen av utloppet under vägen mellan parken och recipienten (mot Saltsjön) är under utredning.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Beräkningarna har utförts med dagvatten- och recipientmodellen StormTac version (v24.3.1). Verktöget utgår schablonvärden för halter av ämnen i dagvatten från olika marktyper och markanvändning, som baseras på resultat från ett stort antal studier som sammanställts i en databas.

Beräkningarna visar att den förändrade markanvändningen medför att föroreningsbelastningen generellt sett ökar för Saltsjön, men minskar för Svindersviken. Den samlade belastningen på

Strömmen (Svindersviken och Saltsjön) minskar dock för samtliga ämnen. Efter föreslagna dagvattenåtgärder minskar belastningen ytterligare.

Ämne	Enhet	Befintlig situation	Planerad situation utan dagvattenåtgärder	Förändring utan rening (%)	Planerad situation med dagvattenåtgärder	Förändring efter rening (%)
Fosfor (P)	kg/år	6,37	4,6	-28%	2,2	-63%
Kväve (N)	kg/år	56	55	-2%	31	-39%
Bly (Pb)	kg/år	0,416	0,32	-23%	0,087	-78%
Koppar (Cu)	kg/år	0,94	0,62	-34%	0,24	-73%
Zink (Zn)	kg/år	4,72	2,05	-57%	0,48	-89%
Kadmium (Cd)	kg/år	0,0292	0,0142	-51%	0,004	-85%
Krom (Cr)	kg/år	0,332	0,33	-1%	0,14	-59%
Nickel (Ni)	kg/år	0,346	0,218	-37%	0,067	-80%
Kvicksilver (Hg)	kg/år	0,00187	0,00145	-22%	0,0008	-56%
Suspenderad substans (SS)	kg/år	2180	1540	-29%	500	-76%
Olja	kg/år	48,3	19,3	-60%	6,2	-87%
PAH16	kg/år	0,0235	0,0169	-28%	0,0038	-82%
BaP	kg/år	0,00299	0,00156	-48%	0,00031	-89%

Tabell 1. Förväntade årliga mängder i dagvattnet från planområdet vid befintlig situation, planerad situation och planerad situation med åtgärder. Summerade värden för Strömmen (Svindersviken + Saltsjön). (WSP, 2026-02-20)

Planen bedöms inte medföra risk för otillåten försämring av vattenförekomstens status, och äventyrar inte heller möjligheten att uppnå beslutade miljö kvalitetsnormer för vatten.

Bortledning av grundvatten

I samband med ansökan om miljötillstånd för framtida verksamhet i bergrumsanläggningen kommer tillstånd för vattenverksamhet sökas för fortsatt bortledning av grundvatten.

Hälsa och säkerhet

Geotekniska förhållanden

Berget är generellt klassat som normalradonmark, men stora bergschakter kan innebära att annat berg kommer i dagen. Radonmätningar ska utföras innan byggnation för att säkerställa att byggnader förses med erforderligt radonskydd.

Ras, skred och erosion

Resultaten från den geotekniska utredningen (ELU Konsult AB, 2026-01-15) visar att marken i utredningsområdet bedöms som lämplig för planerat ändamål under förutsättning att åtgärder och rekommendationer i upprättade PM följs och säkerställs i detaljplanen.

Utförda stabilitetsutredningar visar att området i befintlig situation har en otillfredsställande stabilitet och att stabilitetshöjande åtgärder erfordras för såväl befintlig som planerad situation. Åtgärder som kan påverka släntstabiliteten, såsom markhöjning, muddring, med mera, måste kontrolleras. Förstärkningsåtgärder, såsom en kombination av tryckbank och djupstabilisering i vattenområdet, ska vara utförda innan markexploatering inleds.

Platsen är ett utpekat aktsamhetsområde för skredrisk, ras och erosion. Ändring av lutningar, marknivåer, pålastning, muddring, grundläggning med mera, är typiska åtgärder som måste utredas.

Området närmast vattnet har ansträngd släntstabilitet, detta skall beaktas vid val av åtgärder. Den lera som finns inom området är generellt benägen till betydande sättningar vid pålastning.

Sättning väntas uppkomma i området till följd av planerade upp- och utfyllnader. Området är mycket skred- och sättningskänsligt. Därför behövs kontroll, även vid mindre laster och uppfyllnader i utbyggnads- och driftsskedet, för att inte försämra förhållanden med avseende på stabilitet och sättningar. Plankartan innehåller en planbestämmelse som anger villkor att marklov även krävs för att påföra laster eller fylla upp marken mindre än 0,5 meter inom skred- och sättningskänsligt område ("a₁").

På grund av områdets otillfredsställande stabilitet i såväl befintlig som planerad situation ska stabilitetshöjande åtgärder utföras innan exploatering påbörjas, om inte annat kan påvisas i kompletterande stabilitetsutredning. Plankartan innehåller en planbestämmelse som anger villkor för att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän tillfredsställande stabilitet kan påvisas inom områden markerade med "a₃".

Kisaska och föroreningar ska beaktas vid bedömning av konstruktioners långsiktiga beständighet.

De skyddsåtgärder som utförs ska verifiera tillfredsställande släntstabilitet enligt gällande normer. Marken i utredningsområdet bedöms som lämplig för planerat ändamål förutsatt att geotekniska åtgärder och rekommendationer följs. Släntstabiliteten måste beaktas i dagsläget, byggskedet samt driftsskedet.

I samtliga vattenområden finns stabilitetsproblematik och olika typer av åtgärder kommer att behövas i stora delar av vattenområdena för att säkra stränderna mot risk för skred, samt för att minimera risken för spridning av föroreningar. Plankartan innehåller en planbestämmelse som anger att anläggningar i vattenområden ska utföras på ett sådant sätt att risk för ras, skred eller erosion minimeras samt så att risk för spridning av föroreningar minimeras ("b₃").

Den geotekniska utredningen (*ELU Konsult AB, 2026-01-15*) anger även rekommendationer som inte bedöms vara möjliga att säkra med hjälp av detaljplan. Det handlar bland annat om förbud mot att muddra efter att anläggningarna i vattnet har färdigställts. Kommunen bedömer att bestämmelser om marklov eller utökat marklov inte är tillämpliga i vattenområden, vilket gör att det inte bedöms vara möjligt att på plankartan föreskriva ett visst vattendjup eller ange begränsningar i hur muddring och anläggningsarbeten får ske. Andra vägar för att säkra detta, exempelvis avtal, kommer att undersökas inför detaljplanens granskningsskede. Kommunen kommer att äga samtliga områden med öppet vatten eller bryggor efter att detaljplanen genomförs, vilket minskar risken för att muddring och andra arbeten i vatten utförs på ett sätt som skulle kunna utgöra risker ur geoteknisk synpunkt. Det enda vattenområde som avses vara privatägt efter genomförd detaljplan (markerat W2 på plankartan) bedöms inte vara skredbenäget på ett sätt som gör att kommunen skulle behöva vara fastighetsägare för vattenområdet.

Bergutfall

Höjdsättningen av området innebär både temporära- och permanenta bergskärningar. Vid planering av nya bergskärningar i området behöver hänsyn tas till spricksystem i området, både vid val av släntlutning och vid utformning av förstärkningar för att minska mängden bergförstärkningar samt minska risken för bergutfall. En utredning av bergtekniska förhållanden med hänsyn till eventuellt behov av förstärkning vid bergsskärningar bör ske mellan samråd och granskning.

Blocknedfall

För att förhindra eventuell risk för blocknedfall i samband med sprängning behöver lösa block i riskområden säkras innan sprängning. Detta ska utredas mellan samråd och granskning.

Föroreningar

Föroreningar förekommer i hela planområdet med stor variation i halter avseende främst metaller. Föroreningarna har en negativ påverkan på Svindersvikens ytvattenkvalitet och marina ekosystem, de medför också en risk ökad exponering som kan påverka människors, men främst barns, hälsa.

All kvartersmark inklusive förskolegård ska uppfylla känslig markanvändning (KM) i jord 0–1 meter under planerad marknivå. Kommunen bedömer att förslag på platsspecifika riktvärden på djupnivå (>1m under markytan) behöver utredas vidare i granskningsskedet.

Ämne	Kvartersmark 0-1 m (generella KM)	Naturmark sammanvägd PSRV
Arsenik	10	30
Bly	50	300
Kadmium	0,8	7,7
Kobolt	15	40
Koppar	80	160
Krom	80	160
Kviksilver	0,25	5,6
Zink	250	500
PAH-L	3	6
PAH-M	3,5	50
PAH-H	1	5

Tabell 2. Förslag på riktvärden motsvarande känslig markanvändning för kvartersmark inklusive förskola. Förslag på platsspecifika riktvärden (PSRV) i naturmarken och parkmark inom planområdet. Lägsta halten av riktvärdet för hälsa eller miljö styr det sammanvägda riktvärdet. Halter anges i mg/kg TS. Tabell från: Wescon Miljökonsult AB, 2025.

Naturmark ska uppfylla föreslagna platsspecifika riktvärden (PSRV) i tabellen nedan. PSRV har beräknats för vistelse i naturmark på Kvarnholmen och Finnberget avseende bly, arsenik, PAH-H, den baserats på platsspecifik oral biotillgänglighet. Främst förekommer arsenik, bly och PAH-H. Dessa riktvärden baseras på platsspecifik oral biotillgänglighet. Detta säkerställs i plankartan med bestämmelse för hela planområdet som anger att startbesked inte får ges förrän markföroreningar har avhjälpits inom planområdet. Efterbehandlingsbehov, åtgärdsalternativ och -mål ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

Exponeringsrisken för föroreningarna är idag högre än vad som bedöms vara acceptabelt. De har en negativ påverkan på vattenkvaliteten, därför krävs riskreducerande åtgärder i kvartersmark inklusive

förskola, parkmark samt i en del av naturmarken. Föroreningssituationen och hur den avses att hanteras beskrivs utförligt i miljökonsekvensbeskrivningen.

Åtgärder kvartersmark

All kvartersmark ska åtgärdas, antingen genom teknisk schakt eller via efterbehandling. Åtgärder för bostadshus omfattar teknisk schakt vid anläggning av byggnader. Majoriteten av bostadsbebyggelsen kommer att anläggas med garage eller grundläggas på berg (teknisk schakt ned till berg) eller pådäck (minimerar inträngning av flyktiga föroreningar genom ventilerad grund), vilket minimerar exponering av föroreningar. Vissa byggnader föreslås bevaras, vilket begränsar möjligheten för schaktsanering under byggnaden. Vid ombyggnation kan tekniska åtgärder behövas för att minska risken för inträngande ångor och luktproblem.

Föreslagen förskola med tillhörande förskolegård i det nordöstra planområdet är placerad på en innergård med underbyggt garage. Efterbehandlingsåtgärd för denna förskola inkluderar därmed endast teknisk schakt för anläggande av byggnaden. Efterbehandlingsåtgärd på förskolegården i västra planområdet kommer kräva schakt av jord ovan berg. Djup till berg är grunt och åtgärdsbehov bedöms vara cirka 0,5 meter, med några mindre undantag där särskilt skyddsvärda träd bevaras.

Schakt under grundvatten kan syresätta kisaskan, vilket kan öka dess lakningsbenägenhet. I granskningsskedet utreds vika åtgärder som krävs för att undvika schakt i kiska under grundvattenytan och om tekniska ingrepp krävs för att begränsa en exponering av eventuella föroreningar i ångfas i de byggnader som ska bevaras. När kiska schaktas krävs behandling inför deponering, vilket också kommer utredas i granskningsskedet.

Åtgärder parkmark

I parkmark föreslås en miljöbarriär i mark som utförs genom schaktsanering och återfyllnad med massor som klarar åtgärds målen. Denna miljöbarriär kommer skapa ett skydd mot att människor exponeras för föroreningar, dels genom att stora mängder föroreningar avlägsnas, dels då kvarlämnade föroreningar täcks med ett skyddande lager. Miljöbarriärernas maktighet kommer utredas efter detaljplanesamråd, men förslag på barriären under markytan är cirka 1,5 eller 3 meter.

För att skapa nya marknivåer inom planområdet kan det innebära att massor enbart behöver påföras inom vissa områden. I andra områden behövs både schakt och återfyllning, för att uppnå önskad maktighet av miljöbarriären. Schaktdjupet anpassas till att vara ovanför grundvattenytan.

Parkmark där det endast finns tunna jordlager eller hållmark, exempelvis stråk, grillplatser, lekytor, utsiktsplatser med mera, kommer att kräva ytliga åtgärder.

Åtgärder naturmark

Det bedöms inte finnas något åtgärdsbehov för att skydda markmiljön i naturmarken. För att minska hälsoriskerna för människor som vistas i den, samtidigt som naturmark med höga oersättliga naturvärden inte ska påverkas mer än nödvändigt, har riskreducerande åtgärder utretts. För att minska risken för en negativ påverkan på människors hälsa i naturmiljön och samtidigt tillvarata andra intressen såsom naturmiljö, ekonomi, landskapsbild föreslås att efterbehandling utförs på cirka 50 % av naturmarken. Åtgärderna innefattar att avlägsna damm och partiklar från berghällar, samt återföring av nytt material för att underlätta återetablering av växter.

Naturmarken i sluttningen i planområdet sydvästra hörn, mellan en föreslagen förskolegård och en gång- och cykelväg, bedöms inte behöva efterbehandling eftersom den är mycket otillgänglig och brant samt kommer avskiljas mot vattnet med robust staket av säkerhetsskäl.

Åtgärd grundvatten / Spridning av föroreningar

Risken för spridning av föroreningar genom lakning från naturmark till ytvatten bedöms som försumbar, och den risken blir ännu mindre då cirka 50% av naturmarken saneras. Däremot sprids föroreningar från förorenade fyllningsmassor till grundvatten och ytvatten. Högst halter läcker ut från fyllnadsmaterial med kisaska. En miljöbarriär av bentonitgranulat föreslås i strandlinjen. Syftet med den är att hindra utbytet av grundvatten och ytvatten och därmed minska spridning av föroreningar. Miljöbarriären ska också buffra surt vatten och fastlägga lösta metaller. Kommunen bedömer att utbredningen av miljöbarriären längs med strandlinjen behöver utredas vidare i granskningsskedet.

Sediment

Bottensedimenten i Svindersviken är kraftigt förorenade och föroreningarna har stor spridning. Tryckbankar ska anläggas på vissa ytor inom detaljplanens vattenområde för att säkerställa att marken stabiliseras. Täckning av sediment föreslås även vid planerad badbrygga för att undvika kontakt med förorenat sediment vid bad. Det föreslås ingen generell sedimenttäckning i vattenområdet. Kommunen bedömer att sedimenttäckningens utbredning behöver utredas vidare mellan samråd och granskning.

Cirkulär masshantering

Detaljerad provtagning kommer att utföras för klassning av massorna. Detta ska ligga till grund för avfallsklassificering inför deponering, men även för bedömning om massorna är så pass rena att de kan återanvändas.

En ambition i genomförandet av detaljplanen bör vara att sträva efter att minimera uppkomst av massor samt att uppnå massbalans inom projektet så långt det är möjligt med planerad bebyggelse och aktuell förekomst av föroreningar. För att skapa förutsättningar för cirkulär masshantering bör etableringsytor samt ytor för masshantering och massupplag säkerställas inom planområdet. En massbalansanalys bör utföras mellan samråd och granskning. En del av planområdet har använts för masshantering och krossning under utbyggnad av Kvarnholmen, och en ambition i projektet är att kunna krossa berg på platsen i genomförandet av detaljplanen, i syfte att minimera tunga transporter till och från planområdet.

Översvämning

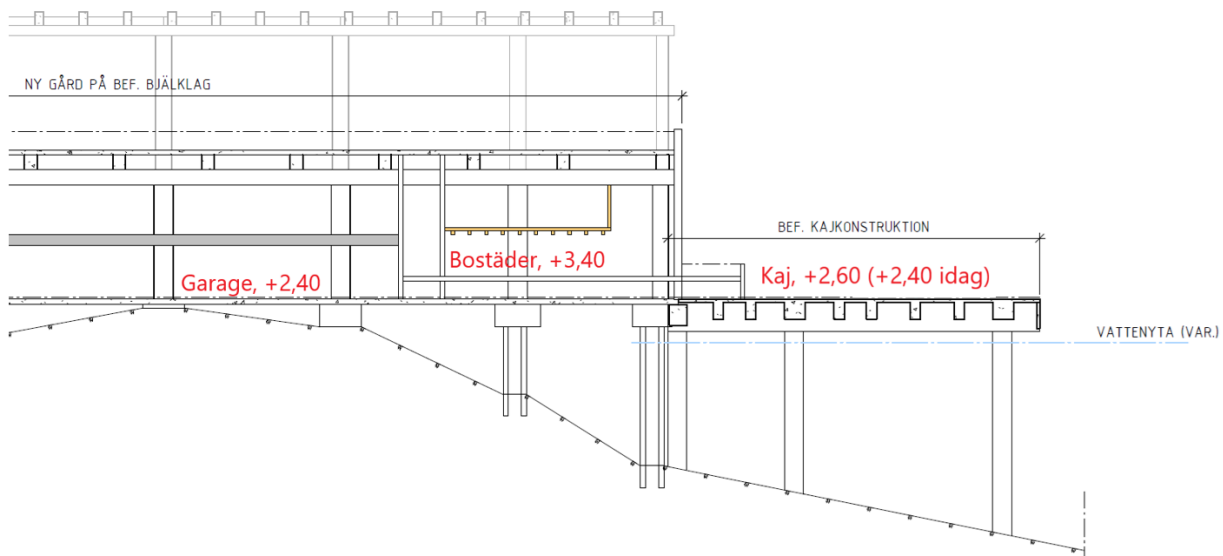
Havsnivåhöjning

Marknivån i de låglänta delarna varierar mellan cirka +2,50 till +3,50 (höjdsystem RH 2000). Länsstyrelsen rekommenderar en lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse på +2,70 meter. I området finns befintlig bebyggelse och anläggningar som ligger på en lägre nivå än Länsstyrelsens rekommendationer och som avses bevaras av kulturmiljö- och resurshushållningsskäl. En fördjupad beskrivning av konsekvenserna avseende havsnivåhöjningen redovisas i detaljplanens miljökonsekvensbeskrivning. Enligt miljökonsekvensbeskrivningen motsvarar ett högsta högvatten år 2150 en nivå på +2,54.

De byggnader som planeras nära havsnivån måste säkras så att extrema kortvariga havsnivåhöjningar inte kan skada dessa. Även garage och andra utrymmen på kajnivå bör förses med trösklar i garageportar och entréer så att varken nederbörd eller annat vatten kan rinna in. För byggnader som delvis ligger under rekommenderad nivå behöver byggnadsdelarna utformas så att konstruktionen inte skadas vid eventuella högvatten. Planbestämmelse **"b₁"** anger att *"Byggnaden och dess grundläggning ska utföras så att konstruktionen inte skadas av stående vatten upp till en nivå om +2,70 meter över angivet nollplan."* De kvarter som berörs av bestämmelsen är Kafferosteriet samt kvarter B i norra delen av Hästholmssundet, som föreslås få en lågt liggande garagevåning.

Industrikajen vid Kafferosteriet har en överkant på cirka +2,40 och kajen föreslås bevaras, vilket är viktigt med utgångspunkt i riksintresset för kulturmiljö. Föreslagen framtida markhöjd på kajen är +2,60 och detta regleras på plankartan. Detta är en höjning med cirka 20 cm vilket kan göras utan att äventyra kajens bärlast och konstruktion. Kafferosteriets befintliga golvnivå är cirka +2,40. Från ett resurshushållningsperspektiv är det viktigt att möjliggöra återbruk av byggnadens betongstomme. Syftet är att kraftigt minska klimatpåverkan från uppförandet av de nya bostäderna i kvarteret. Byggnaden står redan i dag i vatten och de delar som står i vatten eller ligger under kajnivån har en konstruktion som tål vatten. Nya bjälklag kommer att anläggas för att säkra både lokaler, entréer och

bostäder i Kafferosteriet från framtidens höjda havsnivåer. Nya bjälklag för bostäder föreslås på nivå +3,40. Detta kan innebära behov av att anlägga ramper på industrikajen för att angöra den bostadsentré som läggs mot kajen. I Kafferosteriet föreslås garage att ligga i bakkant av kvarteret och garageinfart kommer inte att ske från kajnivån. Se även figur 71 som redovisar de upphöjda uteplatser som bostäderna är tänkta att ha mot industrikajen, där nivån på uteplatsen motsvarar golvnivån i lägenheterna.



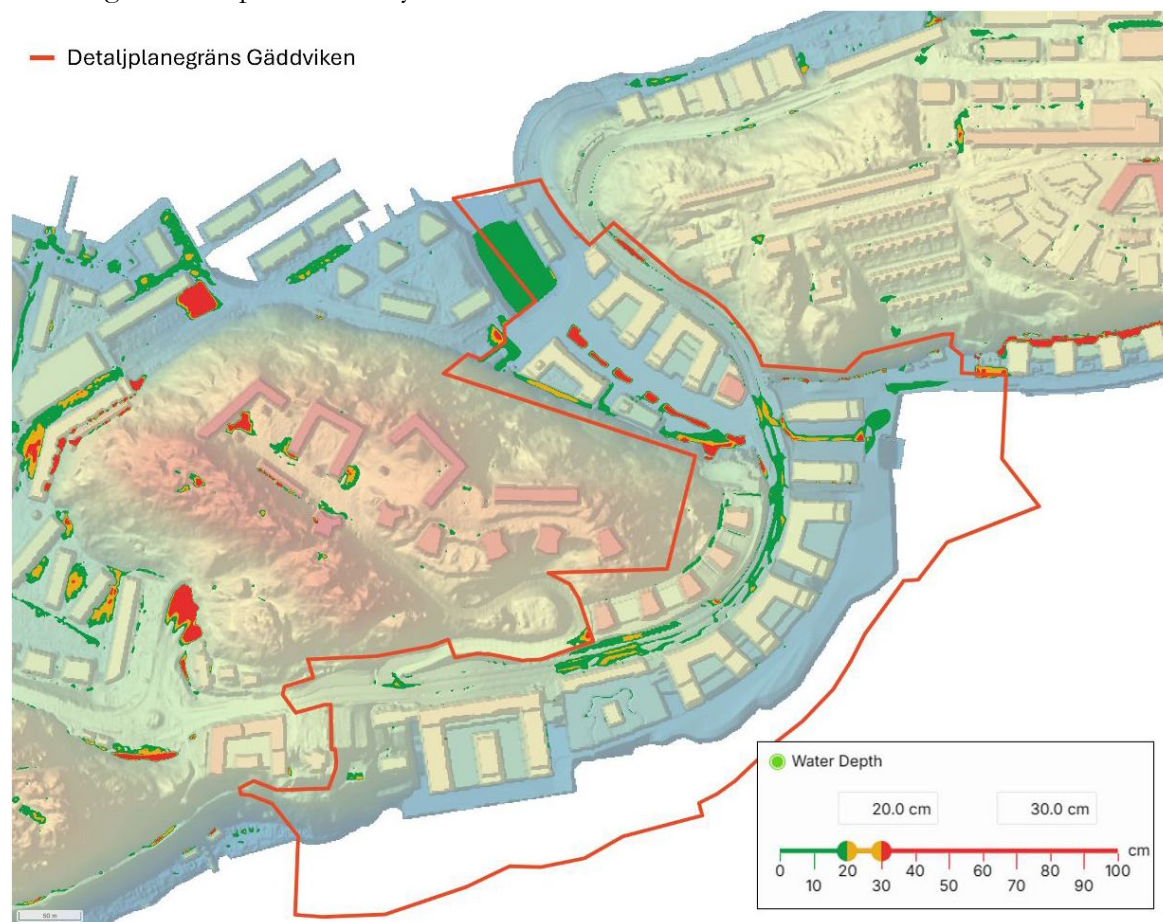
Figur 71. Tvärsektion genom Kafferosteriet. Nya bjälklag för bostäder redovisas längs med fasaden mot kajen. Längre bak i kvarteret föreslås garage på befintlig nivå men med garageinfart från högre nivå.

Befintlig byggnad har en grundläggningsnivå som ligger kring +2,00 i de delar som ligger på mark, och de delar av byggnaden som är grundlagd i vatten har en grundläggningsnivå som ligger under havsytan. Detta understiger kraftigt Länsstyrelsens rekommenderade nivåer för grundläggning. Kommunen bedömer att det ur resurshushållningsperspektiv och klimatperspektiv är av extremt stort värde att kunna återanvända befintlig betongstomme, i synnerhet eftersom byggnaden är väldigt stor och därmed innebär en mycket stor besparing av naturresurser och utsläpp jämfört med rivning och nyproduktion. Kommunen bedömer att det inte är rimligt att tvinga fastighetsägaren att riva byggnaden för att höja grundläggningsnivån vid en ombyggnation till bostäder. Dessutom har byggnaden ett kulturmiljövärde kopplat till riksintresset för kulturmiljö vilket också talar för ett bevarande av stommen. Detaljprojektering av Kafferosteriets bebyggelse i relation till framtida havsnivåhöjning, samt detaljprojektering av industrikajen, kommer att ske mellan samråd och granskning. Kommunen önskar samråda om avvägningen mellan att bevara befintliga konstruktioner

och att nyanlägga konstruktioner såsom industrikajen på en högre nivå vilket skulle innebära en mycket stor klimatpåverkan men en högre grad av klimatanpassning.

Skyfall

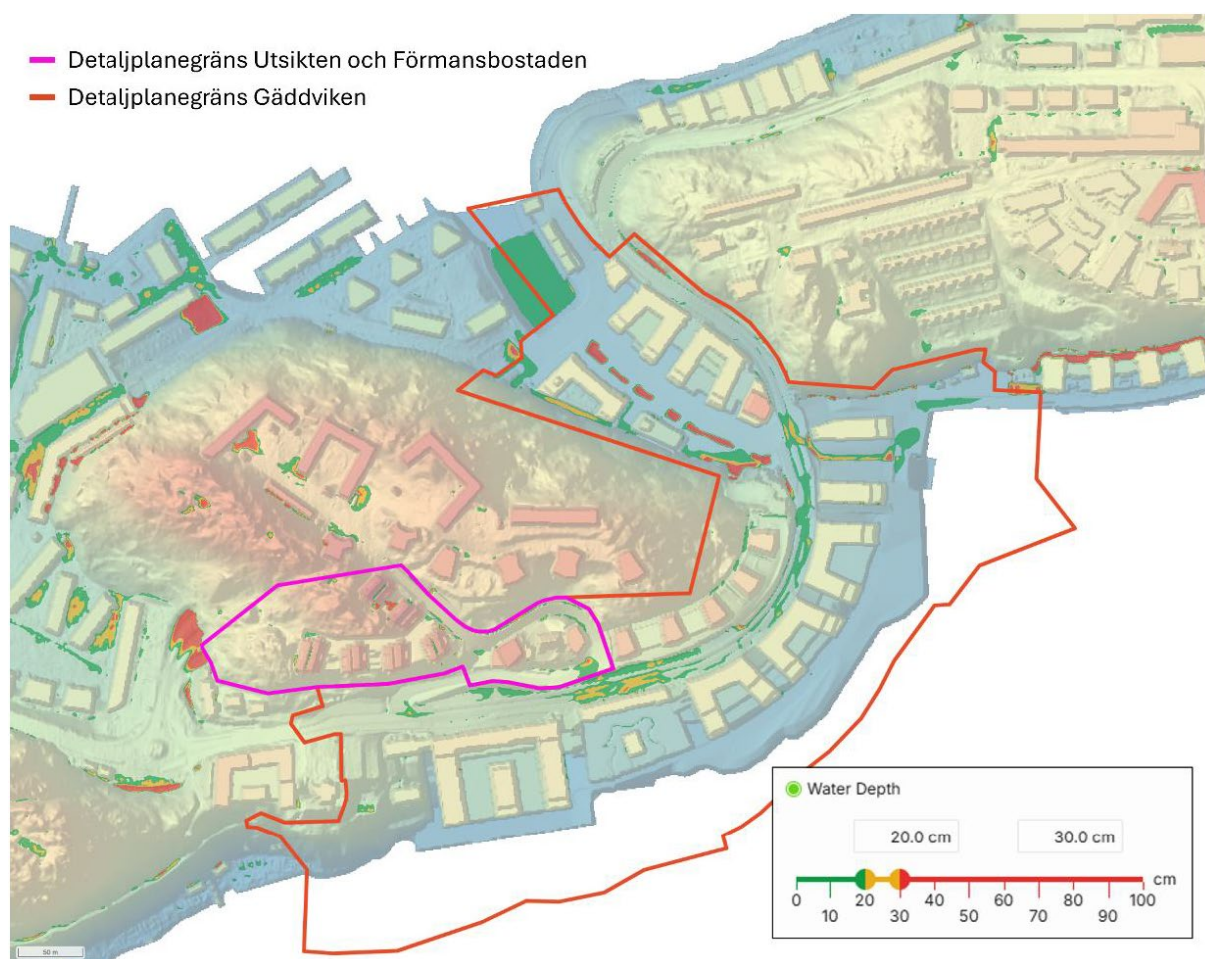
Situationen vid skyfall har översiktligt studerats med analysverktyget Scalgo Live där beräkningarna utförts med tillägget DynamicFlood. Beräkningarna har utförts med ett framtida 100-årsregn (klimatfaktor 1,4) med 6 timmar varaktighet som är fördefinierat i Scalgo Live. Regnet är ett så kallat CDS-regn baserat på SMHIs skyfallsstatistik.



Figur 72. Beräknade maximala vattendjup vid ett modellerat 100-årsregn med klimatfaktor i scenario 1. (WSP, 2026-02-20)

Modellering av en skyfallshändelse har utförts för två scenarier, dels för ett scenario där exploatering endast sker enligt föreslagen utformning i detaljplanen för Gäddviken (scenario 1), dels för ett scenario där exploatering sker inom både detaljplanen för Gäddviken samt pågående angränsande detaljplan Utblicken och Förmansbostaden (scenario 2).

Resultatet visar att planerad bebyggelse inte medför några nya instängda områden, varken i scenario 1 (se Figur 72) eller 2 (se Figur 73). Lågpunkten framför entrén till bergrumsanläggningen nedanför föreslagna Serpentinparken kvarstår som i nuläget och dammarna i Sundsparken är en medveten förändring som har betraktats som en acceptabel risk. På några platser uppträder strömmande vatten med visst vattendjup. Detta gäller Kvarnholmsvägen, Gäddvikstorget samt diket mellan berg och Sundparkshusen.

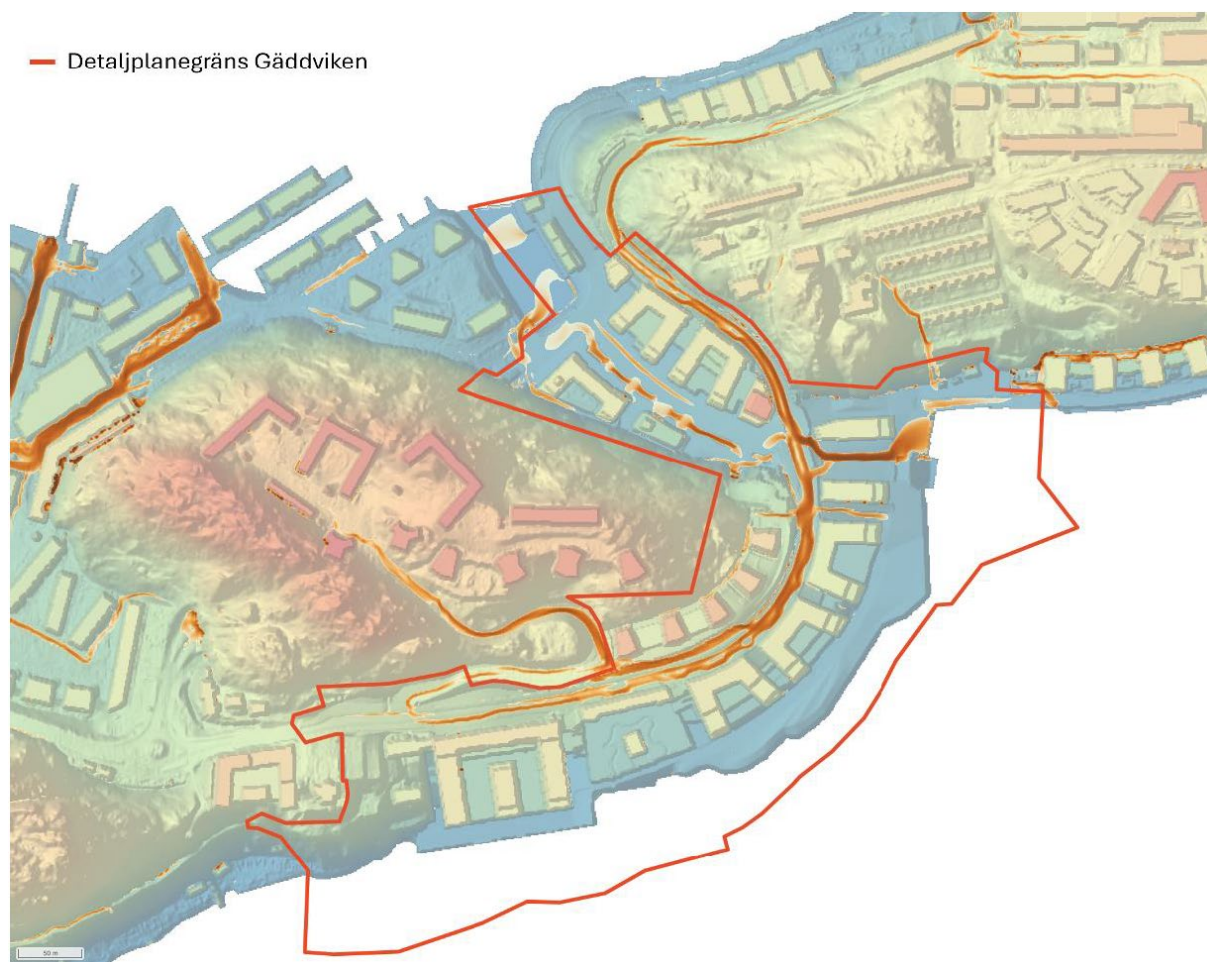


Figur 73. Beräknade maximala vattendjup vid ett modellerat 100-årsregn med klimatfaktor i scenario 2 (WSP, 2026-02-20)

I båda scenarierna finns ett större skyfallsstråk som följer Kvarnholmsvägen från såväl söder som från norr, och när flödena möts fortsätter det över Gäddvikstorget till Svindersviken (se Figur 74, scenario 1 och Figur 75, scenario 2). Det uppkommer även ett flödestråk som belastar dammarna för

dagvatten i Sundsparken. Inga övriga större flödesstråk uppträder och inga befintliga eller planerade byggnader bedöms vara riskutsatta.

På Kvarnholmsvägen medför flödena att vattennivåer på drygt 0,2 m uppträder längs en delsträcka utanför föreslagna Scenhuset, där flödena från Kvarnholmsvägen och Finnbergsvägen sammanfaller.

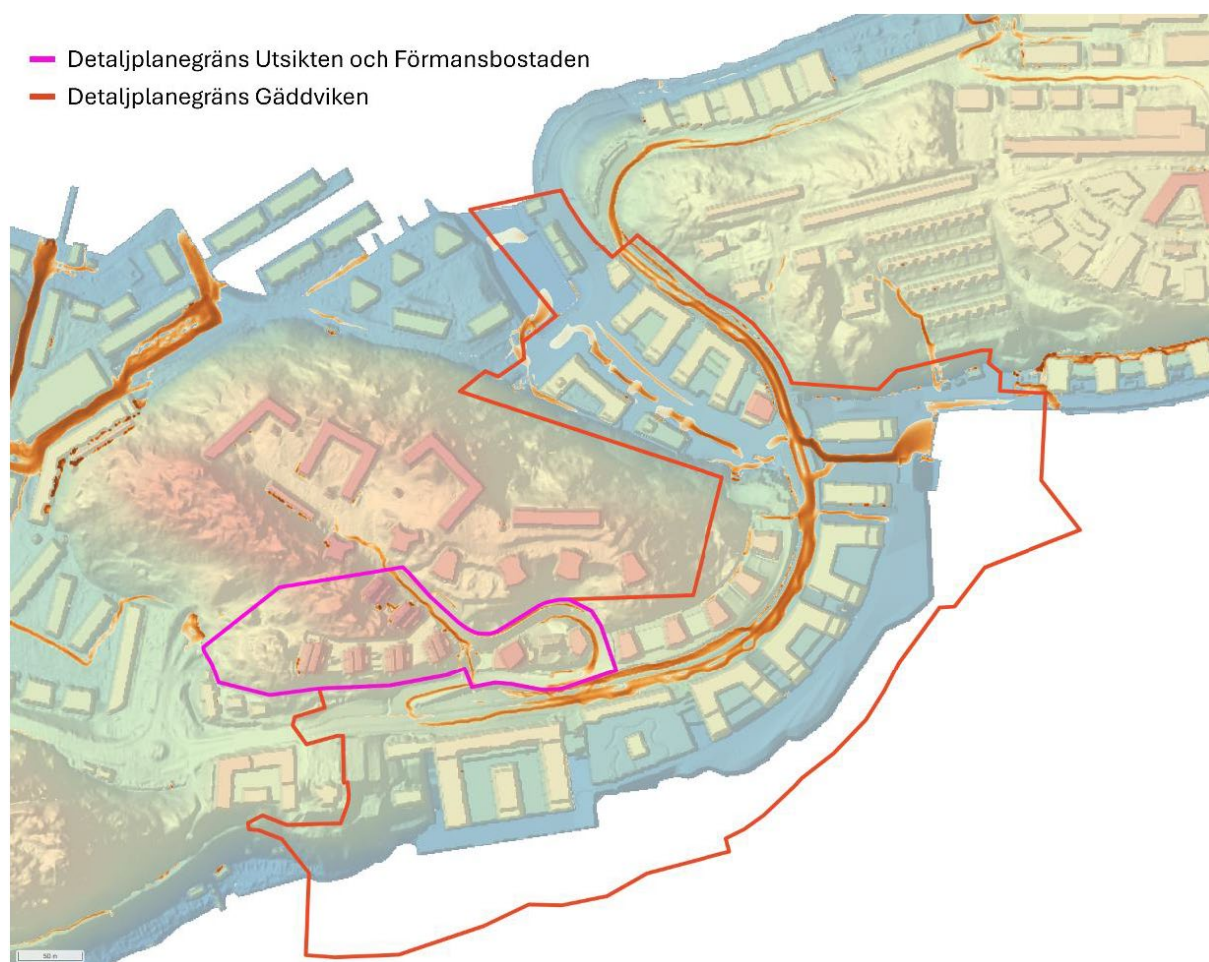


Figur 74. Beräknade maximala vattenflöden (Flux) vid ett modellerat 100-årsregn med klimatfaktor. Planerad situation, scenario 1 (WSP, 2026-02-20)

Kvarnholmsvägen är projekterad med bombering, men för att åstadkomma önskad avledning mot Parktorget vid skyfall kommer gatan att behöva utföras med enkelskevning åt öster i de centrala delarna där gatunivåerna är som lägst. I skyfallsmodellen har en sådan anpassning gjorts, som visar

att önskad avledning kan ordnas. Resultatet visar dock på relativt stora vattendjup (0,20 – 0,25 m) när det nordliga och sydliga flödet möts och avleds gemensamt öster ut över torget.

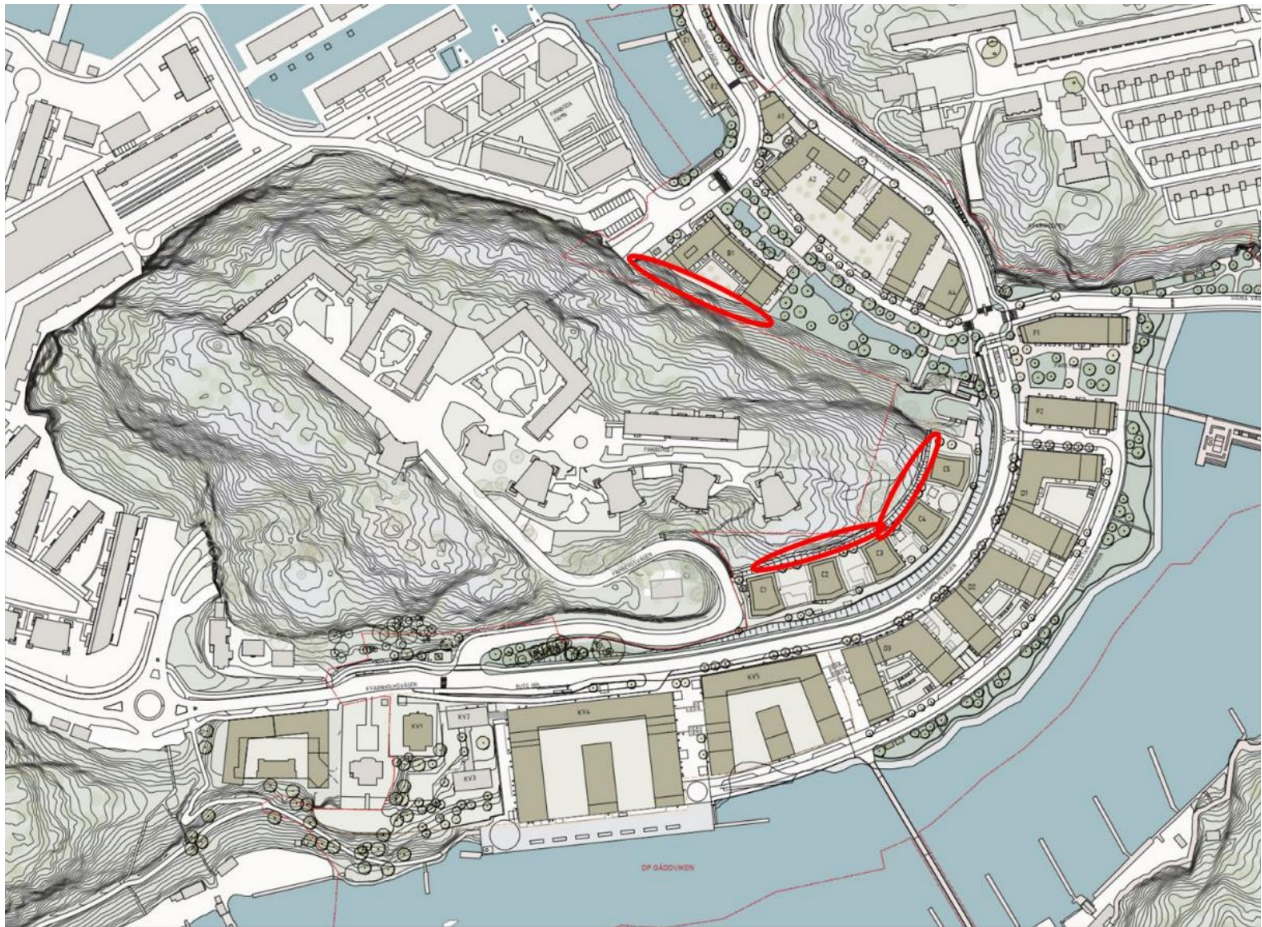
Situationen behöver studeras närmare för båda dessa platser och höjdsättningen av gatan och torget optimeras efter detaljplanesamråd. Resultaten visar att det är möjligt att avleda skyfall på ett acceptabelt vis. Att skyfallsflöden leds över torgets mitt samt i Sundsparkens mitt bedöms vara en bra placering av skyfallsflödena då det inte riskerar att skada byggnader eller tekniska anläggningar såsom elnätstationer.



Figur 75. Beräknade maximala vattenflöden (Flux) vid ett modellerat 100-årsregn med klimatfaktor. Planerad situation, scenario 2 (WSP, 2026-02-20)

I det uppsamlande diket mellan bergsslänt och föreslagen bebyggelse vid Sundsparken (byggnaden B1) visar modelleringen att det uppkommer ett visst vattendjup. Området är inte instängt utan dämningen orsakas av aktuellt flöde. Resultatet visar på nödvändigheten att studera utformningen noga i det fortsatta arbetet.

För flera kvarter behöver skyfall från högre terräng uppmärksammas och fångas upp och ledas vidare på ett säkert sätt förbi byggnaderna. Detta görs genom avskärande diken och en genomtänkt höjdsättning. Ofta är dessa platser samtidigt utströmningsområden för grundvatten. Det är därför nödvändigt att dessa fastigheter även vidtar åtgärder för att samla upp och avleda framträngande grundvatten på respektive fastighet innan det kopplas på det allmänna nätet.



Figur 76. Översikt över byggnader med särskilt behov att vidta åtgärder för både skyfall från höglänt mark och framträngande grundvatten (heldragen röd linje). (WSP, 2026-02-20)

Buller

I planförslaget ingår 1600 lägenheter varav 1587 beräknas uppfylla riktvärden enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader (Trafikbullerförordningen) utan vidare åtgärder. 13 lägenheter beräknas få ljudnivå om 61 dBA vid fasad. Dessa kan uppfylla riktvärden i trafikbullerförordningen genom att lägenheterna görs små, under 35kvm. Uteplatser som uppfyller riktvärden enligt Trafikbullerförordningen kan anordnas i nära anslutning till samtliga bostäder. För byggnader mot Svindersviken krävs dock i flera fall lokala skärmar för att dämpa buller från Värmdöleden för att riktvärdena ska klaras. I resterande område finns generellt naturlig bullerskugga, antingen bakom byggnader eller på grund av avstånd till bullrande vägar.

Den planerade förskolan vid Sundsparken beräknas få låg bullernivå, väl under gällande riktvärden. Förskolan som planeras väster om Kafferosteriet får fri sikt mot Värmdöleden och därmed högre bullernivå. För att innehålla riktvärden avseende buller på förskolegården planeras en bullerskyddsskärm.

I samband med att bostäderna byggs kommer de verksamheter som idag genererar industri-/verksamhetsbuller att försvinna. Tillkommande bullerkällor, så som ventilation till bergrumsanläggning och bostäder, kommer att anpassas så att gällande riktvärden innehålls.

Bullersituationen bedöms som helhet bli godtagbar i området förutsatt att bullerskyddsåtgärder utförs i den omfattning som regleras i planen. Bullernivån i den södra delen av planområdet kommer dock att överskrida de nivåer som enligt WHO anses vara hälsosam boendemiljö. Detta beror till stor del på buller från Värmdöleden. Effekten av en bullerskyddsskärm längs Värmdöleden har utretts under planarbetet. Beräkningarna visar att en skärm kan sänka ljudnivån i den södra delen av planområdet med upp mot 10 dB.

Planförslaget har över lag liten påverkan på bullernivåerna för befintlig bebyggelse, vilket beror på att den primära ljudkällan, Värmdöleden, inte påverkas. Bostäder längs Kvarnholmsvägen, väster om planområdet, beräknas få som mest 1 dB högre bullernivå vid fasad till följd av den förväntade trafikökningen. För bostäder och rekreationsområden uppe på Finnberget innebär planen en viss sänkning av bullernivån tack vare att buller från Värmdöleden skärmas.

Trafikbuller, bostäder

En bullerutredning har tagits fram för projektet (*Delta Akustik*, 2026-01-27). Den visar att majoriteten av lägenheterna förväntas få ekvivalenta ljudnivåer från trafik på eller under 60 dBA, vilket innebär att planlösningarna inte behöver bullerpassas. Vid delar av kvarteren närmast Värmdöleden

(Kafferosteriet, Scenhuset, kvarter D3) beräknas dock 61 dBA. Aktuella byggnader saknar tillgång till tyst sida. Lokala åtgärder (exempelvis balkonger eller burspråk) som enbart ger små "ljudskuggor" på en annars bullerutsatt fasad ses inte som en fullgod kompensationsåtgärd som kan användas som tyst sida. I lägen där 60 dBA överskrids planeras därför små lägenheter (<35 kvm), då trafikbullerförordningen tillåter upp till 65 dBA vid fasad för dessa. För att möjliggöra större lägenheter i dessa lägen krävs åtgärder som minskar bullerspridningen från Värmdöleden. I bullerutredningen föreslås att den bullerskyddsskärm som idag finns längs Värmdöleden förlängs och höjs från 2,5 m till 4,0 m. Möjligheterna till detta kommer utredas i dialog med Trafikverket efter detaljplanens samråd. I nuläget finns ingen överenskommelse om att bygga skärmar längs Värmdöleden utöver de skärmar som finns idag, och detaljplanen förutsätter heller inte att sådana skärmar kommer till, även om det hade varit positivt ur bullersynpunkt.

Minst en gemensam uteplats som klarar riktvärdena i bestämmelsen avses uppföras i respektive kvarter förutom i kvarter F. Bullerutredningen (Delta Akustik, 2026-01-27) visar att gemensamma bullerskyddade uteplatser kan ordnas för alla kvarter förutom kvarter F som omges av allmän plats. Frågan om gemensam uteplats för kvarter F ska studeras vidare mellan samråd och granskning men samrådsförslaget innebär att ingen gemensam uteplats anordnas i detta kvarter. För ett antal kvarter behövs lokala bullerskyddsåtgärder för att riktvärdena enligt bestämmelsen ska klaras för uteplats. Åtgärderna beskrivs närmare i avsnitten för respektive kvarter nedan.

Plankartans planbestämmelse följer gällande riktvärden i trafikbullerförordningen:

Bostäder ska utformas avseende trafikbuller så att:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids. Där så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ha högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl. 22.00-06.00 (frifältsvärden).*
- bostäder upp till 35 m² får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärden).*
- ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Maximal ljudnivå om 70 dBA får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00- 22.00.*

I trafikbullerutredningen har beräkningar utförts enligt den nordiska beräkningsmodellen. Under planarbetets gång ändrades rekommendationerna för val av beräkningsmodell för trafikbuller. Den nationella bullersamordningen anger att beräkningsmodellen Nord2000 bör användas i planer där arbete startat efter 1 juni 2024. Nord2000 är en mer avancerad beräkningsmodell som bättre ska spegla dagens fordonsflotta, samt ge en mer verklighetstrogen bullerspridning. Kommunen bedömer att bestämmelsen som anges i detaljplanen är tillräckligt flexibel för att nya beräkningsmodeller ska

kunna användas vid genomförandet av planen, samtidigt som den tydligt reglerar hur bostäderna ska utformas samt vilka nivåer som är acceptabla.

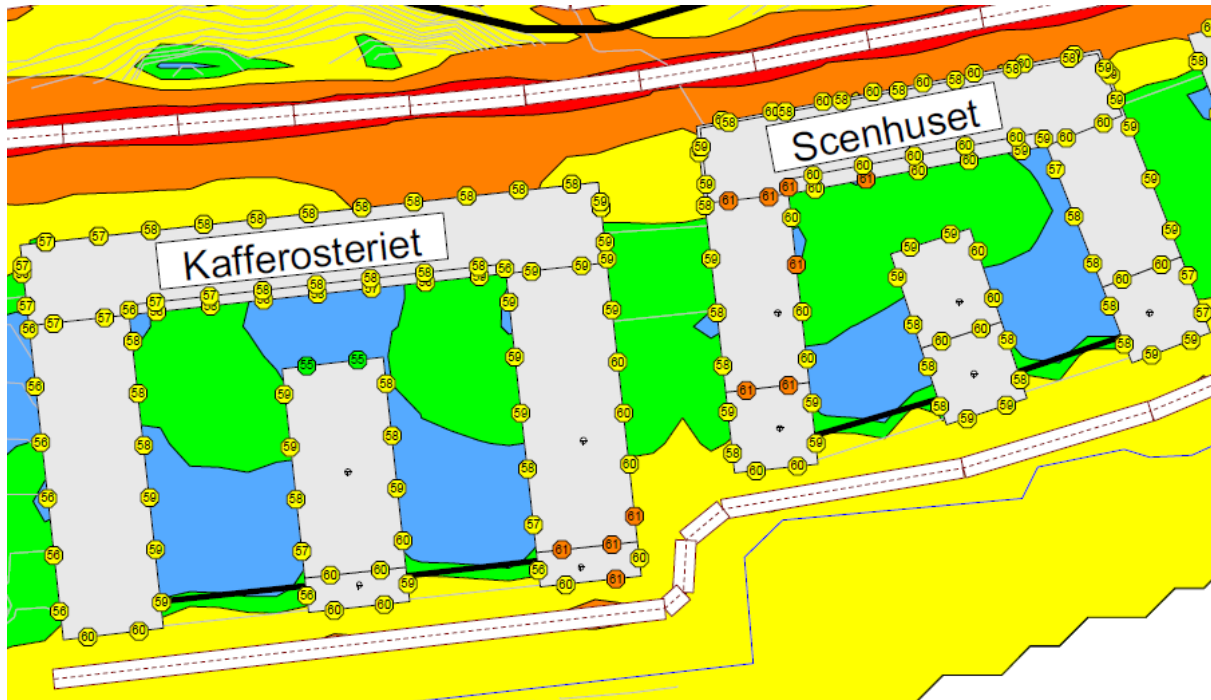
Delområde 4 (Kafferosteriet och Scenhuset)

Föreslagna kvarteren Kafferosteriet och Scenhuset ligger mellan Kvarnholmsvägen i norr och Värmdöleden i söder, och saknar därmed bullerskyddade sidor eller ytor. På delar av de översta våningarna beräknas 61 dBA ekvivalent nivå, i övrigt innehålls riktvärdet 60 dBA. I lägen där 61 dBA beräknas planeras små lägenheter (<35 kvm). Övriga berörda byggnader och våningsplan följer samma upplägg.



Figur 77. Exempel på bulleranpassad planlösning. Scenhuset plan 8 (Delta Akustik AB, 2026-01-27)

Bullerskyddade uteplatser bedöms kunna ordnas på innergården förutsatt att lokala bullerskydd uppförs. I bullerutredningen (Delta Akustik AB, 2026-01-27) föreslås en 4,5-5 meter hög skärm längs kanten av det övre gårdsbjälklaget.

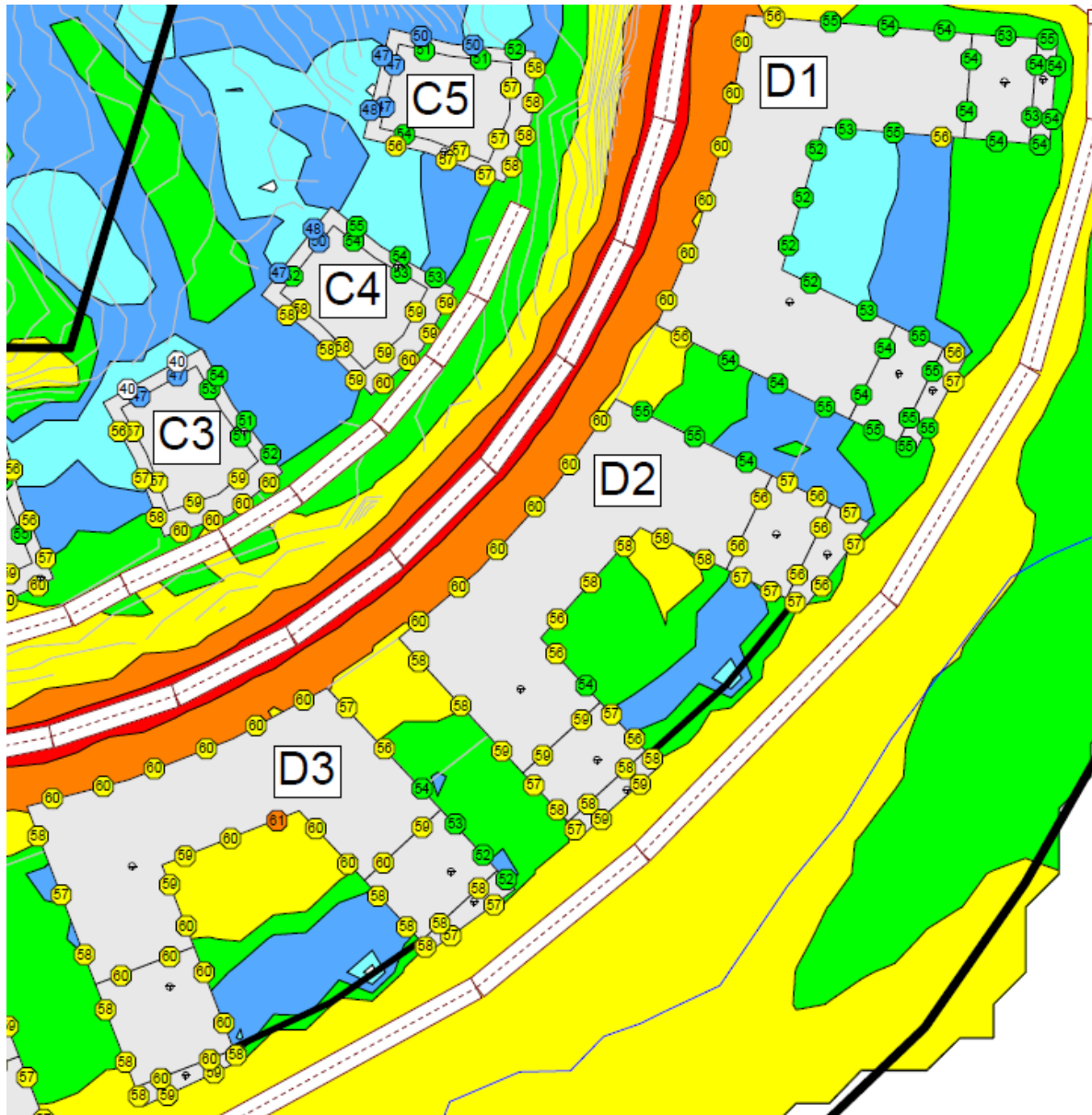


Figur 78. Dygnskvivalent ljudnivå från trafik. Kafferosteriet och Scenhuset. Svarta streck är föreslagna bullerskyddsskärmar. (Delta Akustik AB, 2026-01-27)

Delområde 5 (D1-D3)

Även föreslagna kvarteren D3 och D2 utsätts för höga bullernivåer från Värmdöleden. I kvarter D3 beräknas 61 dBA på delar av den översta våningen. Lägenheter i denna del av byggnaden planeras bli <35 kvadratmeter. Yta för tyst uteplats bedöms kunna ordnas på gården med hjälp av lokala åtgärder. Bullerutredningen föreslår en 5,5 meter hög skärm längs det övre gårdsbjälklaget. I kvarter D2 beräknas som högst 60 dBA, vilket innebär att lägenheterna kan planeras utan särskild hänsyn till trafikbullret. För att ordna en yta för tyst uteplats på innegården krävs dock lokala åtgärder. Bullerutredningen föreslår en 4 meter hög skärm längs det övre gårdsbjälklaget.

I föreslaget kvarter D1 innehålls samtliga riktvärden utan åtgärder tack vare husens orientering där den södra huskroppen skärmar övriga delar av kvarteret från Värmdöleden.



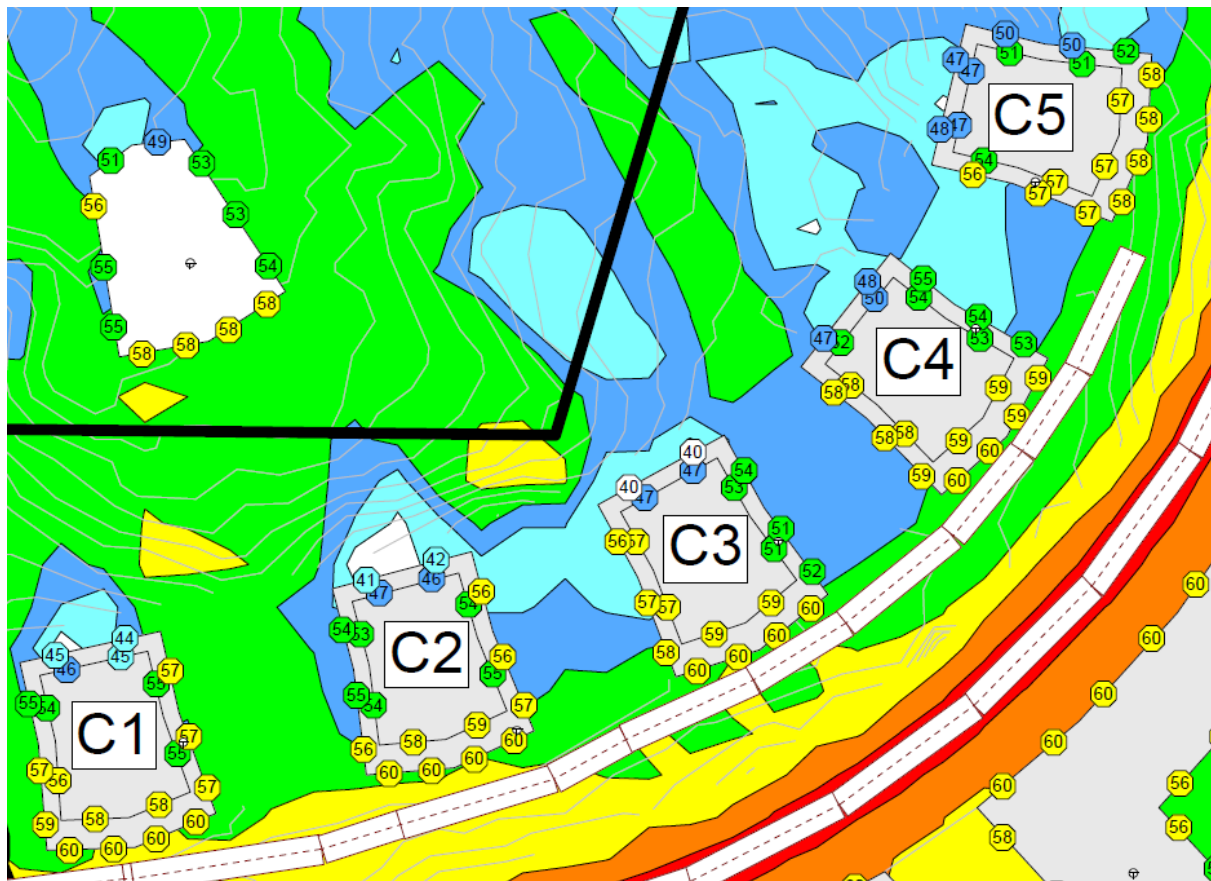
Figur 79. Dögnsekvivalent ljudnivå från trafik. D-kvarteren. Svarta streck inom kvarter D2 och D3 är föreslagna bullerskyddsskärmar. (Delta Akustik AB, 2026-01-27)

Delområde 6 (C1-C5)

Föreslagna byggnader inom område C skärmas från Kvarnholmsvägen tack vare den stora höjdskillnaden. De övre våningarna får dock fri sikt mot både Kvarnholmsvägen och Värmdöleden,

och därmed högre ljudnivå. Trafikbullernivån beräknas till som högst 60 dBA, vilket innebär att lägenheterna kan planeras utan särskild hänsyn till trafikbullret.

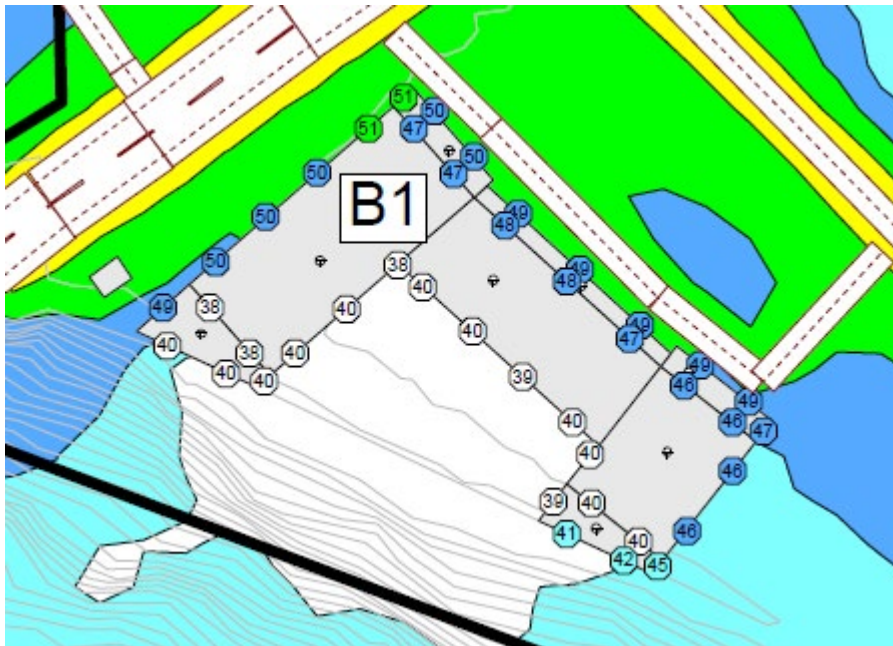
Mellan husen planeras gårdar som till stor del skärmas från buller tack vare höjdskillnader och andra byggnader. Bullerskuggan är tillräcklig för att uppfylla trafikbullerförordningens riktvärden på samtliga gårdar, förutom mellan kvarter C1 och C2. Denna yta har fri sikt mot Värmdöleden genom en öppning mellan det föreslagna Scenhuset och kvarter D3. Riktvärden för tyst uteplats beräknas uppfyllas norr om hus C1, denna yta bedöms dock inte vara lämplig för en uteplats på grund av bristen på sol och markens lutning. För att skapa en bullerskyddad uteplats i ett mer attraktivt läge i anslutning till hus C1 kommer lokala åtgärder krävas. Exakt utformning av denna uteplats behöver utredas vidare.



Figur 80. Dygnsekvivalent ljudnivå från trafik. C-kvarteren (Delta Akustik AB, 2026-01-27)

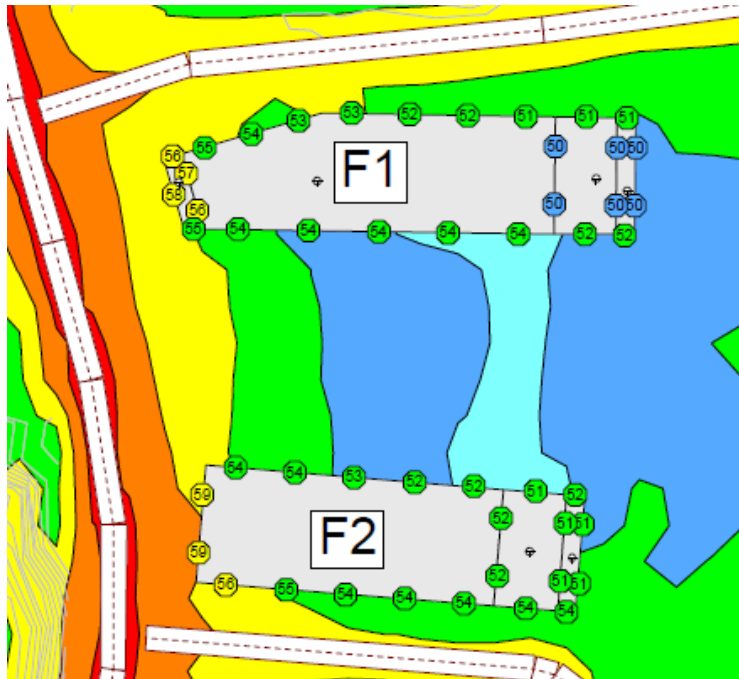
Delområde 7 (B1 & F1-F2)

Området vid byggnad B1 ligger väl skyddat från buller tack vare Finnberget i söder och byggnaderna i område A i norr. Som högst beräknas 51 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.



Figur 81. B-kvarteret (Delta Akustik AB, 2026-01-27)

För byggnad F1-F2 beräknas fasader mot Kvarnholmsvägen få upp mot 59 dBA ekvivalent nivå. I övrigt beräknas runt 50–55 dBA. Med kvarterets föreslagna utformning saknas gemensam uteplats. Byggnaderna föreslås vara fristående lamellhus omgivna av allmän plats i form av gator och ett grönt torg. Samtliga bostäder planeras få balkonger. Det kommer att finnas vistelsezoner av hög kvalitet i direkt anslutning till husen, men dessa vistelsezoner är på allmän plats och inte avsedda enbart för de boende.

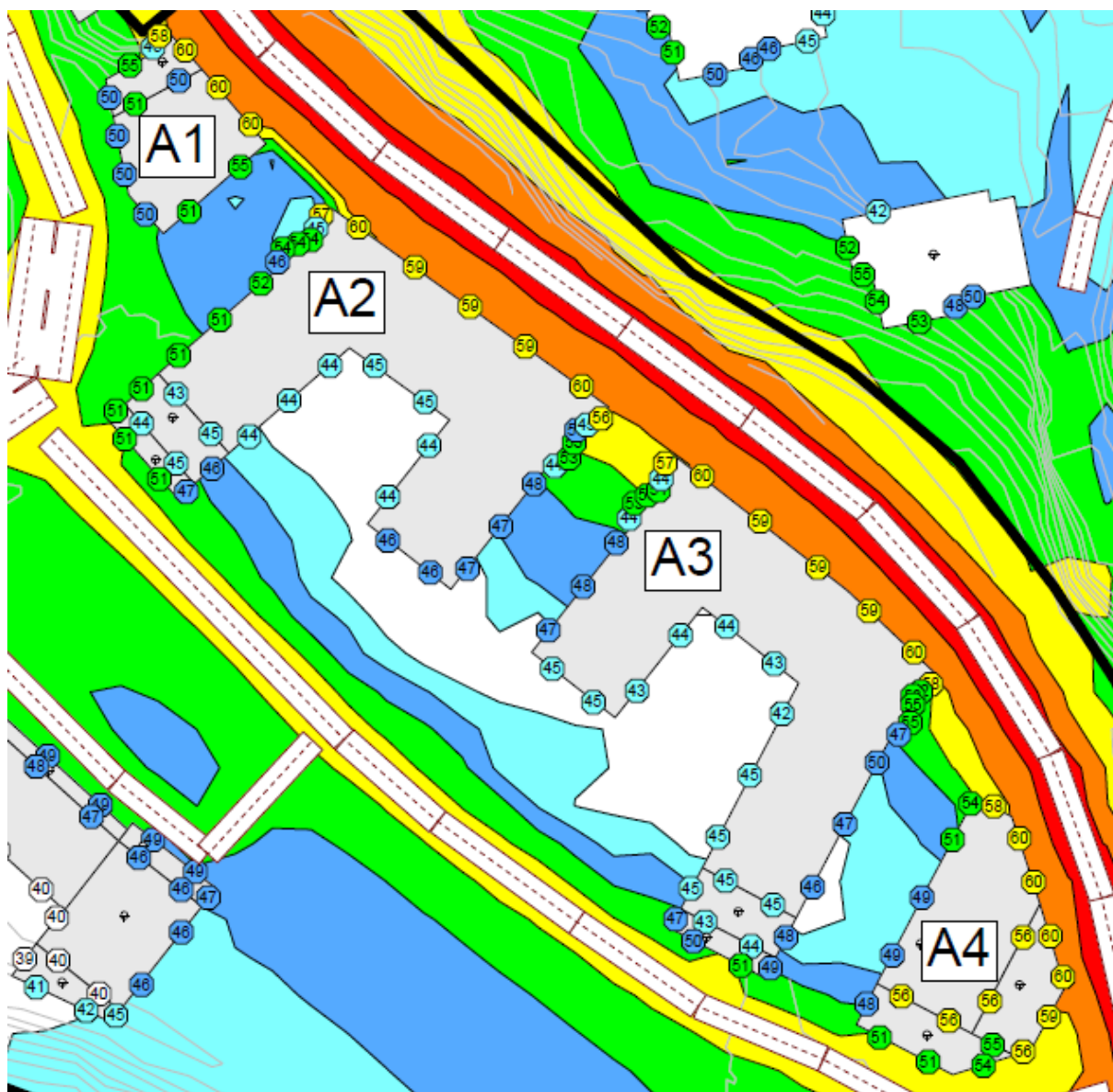


Figur 82. F-kvarteret (Delta Akustik AB, 2026-01-27)

Delområde 8 (A1-A4)

Området påverkas primärt av buller från Kvarnholmsvägen, som passerar direkt norr/öster om byggnaderna. Fasader mot Kvarnholmsvägen beräknas få som högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå, fasader mot innergårdar och mindre lokalgator får betydligt lägre nivåer. Samtliga lägenheter kan därmed planeras fritt. Sovrum bör dock om möjligt inte placeras mot Kvarnholmsvägen, då bullernivån vid inte medger vädning nattetid.

Riktvärden för ljudnivå på uteplats beräknas innehållas på merparten av de privata balkongerna och uteplatserna. Det finns även ytor i anslutning till samtliga byggnader där gemensamma tysta uteplatser kan placeras. Exakt utformning och placering av dessa uteplatser kommer att utredas. De boende kommer också att ha tillgång till tyst utevistelse i den närliggande Sundsparken.



Figur 83. A-kvarteren (Delta Akustik AB, 2026-01-27)

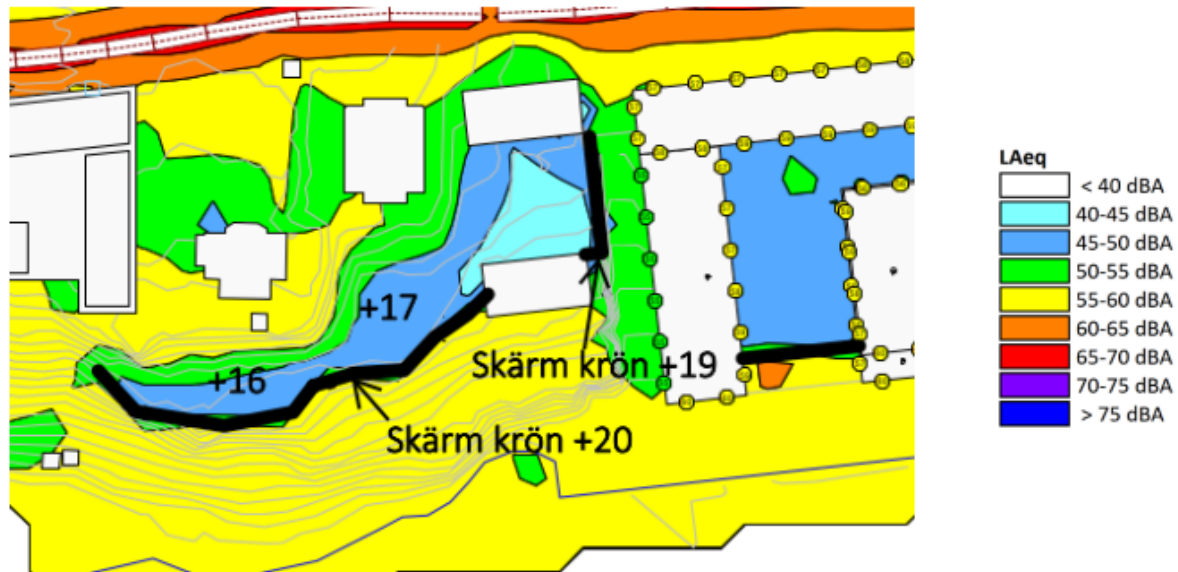
Trafikbuller, förskolor

Förskolegården i kvarter A planeras på det upphöjda gårdsbjälklaget mellan hus A2 och A3, se Figur 83. Gården är bullerskyddad från Kvarnholmsvägen av bostadshusen och från Värmdöleden av Finnberget. Ljudnivån beräknas bli väl under 50 dBA på hela ytan, vilket innebär att Naturvårdsverkets riktvärden innehålls.



Figur 84. Norra förskolans gård markerad i ljusgrönt.

Vid föreslaget kvarter Tjänstemannahusen finns två befintliga byggnader, kontorshuset och tjänstemannabostadshuset som omdisponeras till förskola. Området gränsar till Kvarnholmsvägen i norr, kvarteret Kafferosteriet i öster och sluttar ned mot Svindersviken i söder. Området är bullerutsatt från Värmdöleden med ljudnivåer mellan 55 och 60 dBA. För att tillgodose Naturvårdsverkets riktlinjer om att minst hälften av skolgården ska ha ljudnivåer understigande 50 dBA planeras en bullerskyddsskärm. I bullerutredningen förordas en skärm som har en plushöjd på 20 meter, det vill säga 3 - 4 meter över förskolegården. Detta säkerställs med planbestämmelsen m₁. Skärmen sänker bullret så att en yta om cirka 1700 kvm (cirka 65% av gården) får ljudnivåer under 50 dBA, och en zon där ljudnivån understiger 55 dBA, vilket uppfyller Naturvårdsverkets riktlinjer.



Figur 85. Bullernivåer vid västra förskolan samt placering av föreslagen skärm. (Delta Akustik AB, 2026-01-27)



Figur 86. Visualisering av föreslagen skärm på förskolegård (Gatun Arkitekter)



Figur 87. Visualisering av föreslagen skärm på förskolegård (Gatun Arkitekter)

Industri- och verksamhetsbuller

Planområdet påverkas av verksamhetsbuller från tre ventilationsöppningar kopplade till bergrumsanläggningen som finns inom delar av planområdet. Nya ventilationsanläggningar kan tillkomma vid befintliga tunnelpåslag. Prövning av buller till omgivningen sker också vid eventuell framtida tillståndsansökan kopplad till bergrumsanläggningarna. Riktvärden gäller även för buller från tillkommande teknisk utrustning inom planområdet (så som bostadsventilation).

Övriga bullerkällor

Buller från kryssningsfartyg och Waxholmsbolagets trafik har viss påverkan på byggnader på halvöns norra sida vid föreslagen bebyggelse E1 och E2. Inom ramen för framtagandet av tidigare detaljplaner i området på Kvarnholmen har bedömningen gjorts att buller från kryssningsfartyg och båtar i linjetrafik understiger 45 dBA dygnsekvivalent nivå, vilket är väl under trafikbullerförordningens riktvärden. Det finns ingen brygga för anlöp i direkt närhet till planområdet. Bulleralstring kommer primärt ske dagtid. Givet dessa förutsättningar bedöms risken för olägenhet från fartygsbuller vara låg. Buller från fartyg och andra båtar behöver dock beaktas vid dimensionering av fönster och fasader.

I Svindersviken finns ett flertal småbåtshamnar med plats för både segel- och motorbåtar. Småbåtshamnar orsakar generellt inte höga bullernivåer mer än tillfälligt. Med ett avstånd mellan hamn och bostäder som överstiger 100 meter bedöms risken att småbåtshamnarna ska orsaka olägenhet för boende som minimal.

Det kortaste avståndet från fasad till busshållplats är cirka 7 m från Kafferosteriet och från busshållplats till föreslaget kvarter F1 är det 10 m. Trafikförvaltningen i Region Stockholm anger att bostäder med sovrum inte bör placeras närmre än 5 meter från en busshållplats. Vid dimensionering av fönster och fasader till byggnader i nära anslutning till busshållplatser behöver lågfrekvent buller från bussarna beaktas för att minimera risken för olägenhet.

I Svindersviken planeras en badplats/badbrygga i anslutning till föreslagna bebyggelse F1 och F2. Ljud från mänsklig aktivitet i anslutning till badbryggan behöver beaktas vid dimensionering av närliggande bostäder för att minska risken för störning. Även ljud från planerade uteserveringar ska beaktas.

Det finns inga tågspår i eller i direkt närhet till planområdet. Marken i området utgörs av berg med ingen, eller liten, jordtäckning. Samtliga föreslagna byggnader och vägar kommer att grundläggas på berg. Vägtrafik i bergtunnel ger inte upphov till störande vibrationer eller stomljud. Givet dessa förutsättningar bedöms det inte finnas risk för riktvärdesöverskridande stomljuds nivåer eller kännbara vibrationer i någon del av planområdet.

Luftkvalitet

Luftkvalitetsutredningen (SLB-analys, 2026-03-19) visar beräkningar för situationen 2040 vid ett utbyggnadsalternativ i både aktuell detaljplan och i den parallellt pågående detaljplanen för Utblicken och Förmansbostaden. Beräkningarna avser PM10 (partiklar) och kvävedioxid (NO₂). Utförda beräkningar visar att miljökvalitetsnormerna och de nationella miljömålen för PM10 och kvävedioxid innehålls år 2040. Inga miljökvalitetsnormer för luft bedöms motverkas med aktuellt planförslag.

Sedan beräkningarna utfördes har en av förskolorna, inom detaljplan Gäddviken, fått en ny placering. Förändringens bedöm inte påverka de beräknade halterna i någon nämnvärd omfattning. Inga miljökvalitetsnormer för luft bedöms motverkas med aktuellt planförslag. Varken planförslagets något förändrade bebyggelseutformning eller förändringar i trafikprognosen bedöms medföra att luftsituationen blir avsevärt sämre.

Ett nytt EU-direktiv för luft börjar gälla senast år 2030. Även EU:s reviderade gränsvärde för år 2030 klaras för kvävedioxid, NO₂, och partiklar, PM10. Kommande svenska miljökvalitetsnormer kan inte ligga högre än EU:s direktiv, men kan möjligtvis bli striktare.

Partiklar, PM10

Årsmedelvärde - Vid utbyggnad av Gäddviken enligt detaljplanen beräknas den nuvarande miljökvalitetsnormen 40 µg/m³ klaras med mycket god marginal överallt i planområdet. Årsmedelvärdet av PM10 längs med stora delar av Kvarnholmsvägen, delar av Finnbergsvägen och vid Finnbergstunnelns norra mynning beräknas till 10–15 µg/m³. EU:s gränsvärde för år 2030 och det strängare miljökvalitetsmålet 15 µg/m³ för årsmedelvärdet av partiklar, PM10, klaras därmed också enligt dessa beräkningar.

Dygnsmedelvärde - Miljökvalitetsnormen är 50 µg/m³ och miljökvalitetsmålet är 30 µg/m³. Inom nästan hela planområdet är beräknade halter 20–25 µg/m³, bortsett från vissa utkanter av Gäddvikens planområde där de beräknas till 18–20 µg/m³.

Eftersom emissioner från tunnelmynningar inte har inkluderats i beräkningarna för nuläget är halterna sannolikt något underskattade på dessa platser. Samma sak kan gälla områden intill bergväggar som bildar enkelsidiga gaturum och som inte heller omfattades i kartläggningen. Dessa aspekter kommer att utredas vidare efter detaljplanesamrådet.

Kvävedioxid, NO₂

Årsmedelvärde - Miljökvalitetsnormen är 40 µg/m³ och miljökvalitetsmålet är 20 µg/m³. I utbyggnadsalternativet år 2040 är beräknat årsmedelvärde av kvävedioxid, NO₂, är 3–5 µg/m. Det gränsvärde som har antagits i ett nytt EU-direktiv och gälla senast år 2030 är 20 µg/m³. Kommande svenska MKN kan inte ligga högre, men kan möjligtvis bli striktare. Samtliga gräns- och riktvärden ovan beräknas att klaras överallt i området med mycket god marginal. Halterna av NO₂ beräknas minska kraftigt jämfört med nuläget tack vare en renare fordonspark och en ökad elektrifiering av fordon.

Dygnsmedelvärde - Miljökvalitetsnormen är 60 µg/m³. Miljökvalitetsmål finns inte definierat för dygnsmedelvärden av NO₂. Vid utbyggnad av Gäddviken samt Utblicken och Förmansbostaden enligt detaljplan klaras miljökvalitetsnormen överallt i området med mycket god marginal.

Jämfört med nollalternativet år 2040 är skillnaderna små. Längs delar av Finnbergsvägen, Kvarnholmsvägen och vid Finnbergstunnelns norra mynning bildar den nya bebyggelsen fler

gaturum där NO₂-halterna beräknas något högre än i nollalternativet. Denna ökning beror på att utvädringen av luftföroreningar från vägen försämras något av den nya bebyggelsen.

De beräknade dygnsmedelhalterna för det 19:e högsta dygnet är 5–10 µg/m³ i hela området. EU:s gränsvärde 2030 för dygn på 45 µg/m³ klaras därmed med god marginal i hela planområdet.

Risk för olyckor

Inom planområdet finns entréer till en bergrumsanläggning. Om obehöriga tar sig in i anläggningen finns en risk för olyckshändelser.

Öster om den planerade flytande badanläggningen, i intilliggande befintliga detaljplan (DP 567), planeras en småbåtshamn. Frågan om badvattenkvalitet och säkerhet för de badande bland annat på grund av den planerade båtverksamheten behöver utredas närmare mellan samråd och granskning.

Farligt gods

Det finns inga målpunkter eller transportleder för farligt gods inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Väg 222 Värmdöleden utgör primär transportled för farligt gods. Väg 222 är belägen 230 meter från närmaste planerade kvartersmark för bostadsändamål i planområdet, samt 210 meter från närmast planerade kvartersmark (teknisk anläggning, transformatorstation och pumpstation). Avstånden är så stora att farligt gods inte bedöms vara ett problem som behöver hanteras i detaljplanen.

Övriga störningar

I närhet till den planerade flytande badanläggningen planeras en bräddningsledning för dagvatten och en avloppspumpstation. Kommunen bedömer att det finns stor risk för att bland annat bräddning av dagvatten påverkar badvattnets kvalitet. Frågan behöver utredas mellan samråd och granskning.

Av Nacka vatten och avfall AB:s Tekniska handbok (2020) framgår att minsta avstånd mellan pumpstation och bebyggelse, enligt Svenskt vattens publikation P47, inte bör understiga 25 meter. Önskvärt avstånd är minst 50 meter. Skyddsavståndet klaras inte överallt. Föreslagna placeringar innebär att pumpstationerna kan behöva utrustas med sådan teknik att störningar (lukt, bakteriespridning och buller) från stationerna mot de närboende förhindras. Dessa frågor kommer att utredas vidare mellan samråd och granskning.

I planområdet planeras flera transformatorstationer. Inga övriga uppenbara större strålningskällor från elektromagnetiska fält bedöms finnas inom planområdet. För stationerna gäller generellt att vid

ungefär 5 meters avstånd är magnetfältet nere på en acceptabel nivå, det vill säga 0,4 μ T (mikrotesla). Vid 10 meters avstånd är strålningen nästan nere på noll mikrotesla. Det förekommer att avståndet mellan föreslagna placeringar av transformatorstationer och närmaste bostadsfasad underskrider 5 meter. Även denna fråga kommer att utredas vidare till granskningsskedet.

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	mars-maj 2026
Granskning	fjärde kvartalet 2027
Antagande i kommunfullmäktige	andra kvartalet 2028
Laga kraft tidigast*	andra kvartalet 2028

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Exploateringsavtal ska ingås mellan kommunen och byggaktörerna i samband med detaljplanens antagande. Byggaktörerna ansvarar för och bekostar utbyggnad av det nya kvarteret, nödvändiga ledningsomläggningar samt utbyggnad av allmän plats. Utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark enligt detaljplaneförslaget kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 2028 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Delar av utbyggnadsordningen och samordning kommer att regleras närmare i exploateringsavtal. Tidplan för genomförande innebär att utbyggnad av allmän plats enligt detaljplan sker etappvis.

Fastigheterna kan anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet efter utbyggnaden av detta är klart och förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. VA-anslutningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Planområdet innehåller en stor mängd bebyggelse samt många nya parker och gator, och planområdet är i nuläget kraftigt förorenat, vilket innebär att områdets totala utbyggnadsperiod kan komma att bli cirka 15–20 år.

Huvudmannaskap

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som i detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan. Nacka kommun är huvudman för allmän plats inom detaljplanen.

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Allmänna anläggningar

Vatten- och spillvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Planförslaget innebär att det krävs nyförläggning av vatten- och spillvattenledningar. Nacka vatten och avfall ansvariga för utbyggnad och driften av nätet. Från förbindelsepunkten ansvarar den enskilda fastighetsägaren för utbyggnad, inkoppling, drift och underhåll.

Dagvatten

Planförslaget innebär att verksamhetsområde behöver inrättas för båda dagvatten fastighet och dagvatten gata, som omfattar samtliga fastigheter och allmän platsmark inom planområdet. Nacka vatten och avfall är huvudman för det allmänna dagvattennätet och ansvarar för drift, underhåll av dagvattensystemet fram till anvisad förbindelsepunkt och den enskilda fastighetsägaren ansvarar från förbindelsepunkten för drift och underhåll av dagvattnet.

Elförsörjning, telenät och fibernät

Nacka Energi AB är ansvariga för det allmänna elnätet i området. Skanova eller Stokab ansvarar för fibernätet.

Fjärrvärme

Stockholm Exergi AB är ansvarig för det allmänna fjärrvärmenätet i området och ny bebyggelse har möjlighet att ansluta till fjärrvärmenätet.

Kvartersmark

Exploatörerna ansvarar för all utbyggnad, drift och underhåll av kvartersmarken inklusive kvartersgator samt för dagvattensystemet inom kvartersmarken. Detta innefattar även ansvar för sådana särskilda åtgärder som krävs för genomförandet så som störningsskydd, marksanering, tillstånd/anmälan enligt miljöbalken.

För de fastighetsägare som får en utökad byggrätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver lov och tillstånd, såsom bygglov, rivningslov eller marklov.

En utbyggnad av kvartersmark kan ske först efter att markföreningar har efterbehandlats i det förorenade områdena, vilket gör att tidplanen för utbyggnad kommer ske i etapper och under lång tid.

Vattenområden

Vattenområdet inom Svindersviken ägs idag av respektive fastighetsägare inom planområdet. De ytor som planläggs som öppet vattenområde eller bryggor avses föras över till en kommunal fastighet efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. För vattenområdet i Saltsjön i norra delen av planområdet föreslås det öppna vattenområdet föras över till en kommunal fastighet medan vattenområdet med båtbyggor kvarstår i privat ägo.

Avtal kopplade till detaljplanen

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

Ramavtal/Principöverenskommelse

Ett ramavtal eller en principöverenskommelse är ett avtal som tecknas i tidigt skede med en fastighetsägare som ska utveckla mark som inte ägs av kommunen. Ett ramavtal tecknades med Kvarnholmen utveckling AB (KUAB) i september 2006 i samband med att ett planprogram upprättades för Kvarnholmen. När startpromemorian för del av nuvarande planområde antogs september 2014 tecknades ett tilläggsavtal till ramavtalet. I september 2022 antogs en ny startpromemoria där även planområdet utökades västerut genom att Kafferosteriet inkluderades i

projektet och vid samma tillfälle tecknades ytterligare ett tilläggsavtal (tilläggsavtal 2) med KUAB samt en principöverenskommelse med i KB Radio Östra (Vasakronan).

Avtalen innehåller huvudprinciperna för markområdets utveckling, bebyggelsens omfattning och utformning, ansvars- och kostnadsfördelning under detaljplane- och genomförandefasen samt andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av exploateringsavtal.

Av avtalet med Vasakronan framgår även att de ska betala medfinansieringsersättning för den nya tunnelbanan.

Exploateringsavtal

För genomförandet av detaljplanen är det nödvändigt att teckna exploateringsavtal. Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Exploateringsavtal tecknas i samband med detaljplaneläggning av mark som inte tillhör kommunen. Frågor hanterade i ramavtal och principöverenskommelsen avses föras över till och tydliggöras i exploateringsavtalet. Exploateringsavtal tas upp för godkännande i kommunfullmäktige parallellt med att detaljplanen går upp för antagande. Exploateringsavtalet ska vara undertecknat innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Exploateringsavtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. Exploateringsavtalet kommer bland annat reglera fastighetsrättsliga frågor, samordning och tidplan, utbyggnad av allmänna anläggningar, gestaltungsprogram, miljöåtgärder, proaktiv bygglovsprocess och konsten att skapa stad. Områden inom byggaktörens fastighet som utgör allmän platsmark ska byggaktören överlåta till kommunen utan ersättning. Förrättningskostnader ska betalas av byggaktören.

Principen ska vara att byggaktören bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder som är hänförliga till exploateringen, både allmänna anläggningar och bebyggelse inom kvartersmark. Preliminära belopp för Vasakronans medfinansiering till nya tunnelbanan anges också.

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.

Tekniska frågor

Nedan redovisas de tekniska lösningar som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen. Standarden på allmänna anläggningar ska följa tekniska handbok.

Vatten och spillvatten

En VA-utredning har tagits fram som beskriver hur den övergripande försörjningen avses ske för området. Kommunala vatten- och spillvattenledningar avses byggas ut i området och all ny bebyggelse ska anslutas till dessa. Förbindelsepunkter avses ske vid fastighetsgräns för den nya bebyggelsen.

Inom planrådet finns idag flera privata VA-anläggningar som delvis ingår i gemensamhetsanläggningen Sicklaön GA:113. Den framtida VA-lösningen utreds tillsammans med närliggande projekt i syfte att få till en helhetslösning med kommunalt ledningsnät för vatten och spillvatten. I avvaktan på utbyggnaden av det kommunala nätet kommer fastigheterna att fortsatt vara anslutna till det privata ledningsnätet. En utbyggnad av kommunalt ledningsnät i de aktuella detaljplaneområdena kan ske först efter att detaljplanerna har vunnit laga kraft, efter markföroreningar har efterbehandlats och i samband med att vägarna byggts ut.

Dagvatten

Rening och fördröjning inom kvartersmark ska uppfylla reningskraven enligt kommunens anvisningar för dagvatten och framtagna dagvattenutredning. I dagvattenutredningen föreslås lösningar för kvartersmark huvudsakligen som regnbäddar/biofilter, vilka kan utformas på olika sätt. Även lösningar så som torrdamm, svackdiken och trädplanteringar kan bli aktuella. I några fall föreslås biotopik som lösningsåtgärd.

För allmän plats föreslås LOD-anläggningar i första hand genom att dagvattnet avleds till trädplanteringar eller regnbäddar/biofilter. Kompletterande rening av dagvatten från allmän plats och kvartersmark föreslås ske i en dagvattendamm i Sundparken. För det norra tillflödet från Kvarnholmsvägen utförs en försedimenteringsåtgärd vid vägens korsning med Södra vägen.

Även dagvatten från Kvarnholmsvägens östra del, direkt öster om aktuellt planområde, ska renas och fördröjas inom planområdet för Gäddviken.

Kommunens krav på dagvattenhanteringen kommer att säkras i exploateringsavtal.

El, tele och fiber

Ledningsnät finns utbyggt i planområdets närhet. En befintlig elnätstation (transformatorstation) finns inom planområdet. Den nya bebyggelsen innebär att el-, tele- och fibernät behöver byggas ut. Lokalisering av nya förbindelsepunkter bestäms i ett senare skede.

Värme

Det kommer finnas möjlighet för fastigheterna att ansluta till fjärrvärmenätet.

Avfall

En avfallsutredning har tagits fram (Holmén Projektutveckling AB, 2026-01-08) som beskriver hur avfallshanteringen ska ske. Avfallssorteringen i bostadshusen planeras att ske i miljörum. Miljörummen rymmer förutom kärl för restavfall och matavfall även kärl för insamling av förpackningsavfall (glas, papper, plast och metall). Utrymme för sopbil finns i angöringsficka på Kvarnholmsvägen samt vid lokalgator i blivande Sundparken.

Vinterväghållning

Respektive fastighetsägare ansvarar för vinterväghållning och att lösa snöhanteringen inom kvartersmark.

För vinterväghållning av allmän plats inom planområdet ansvarar Nacka kommun.

Fastighetsrättsliga frågor

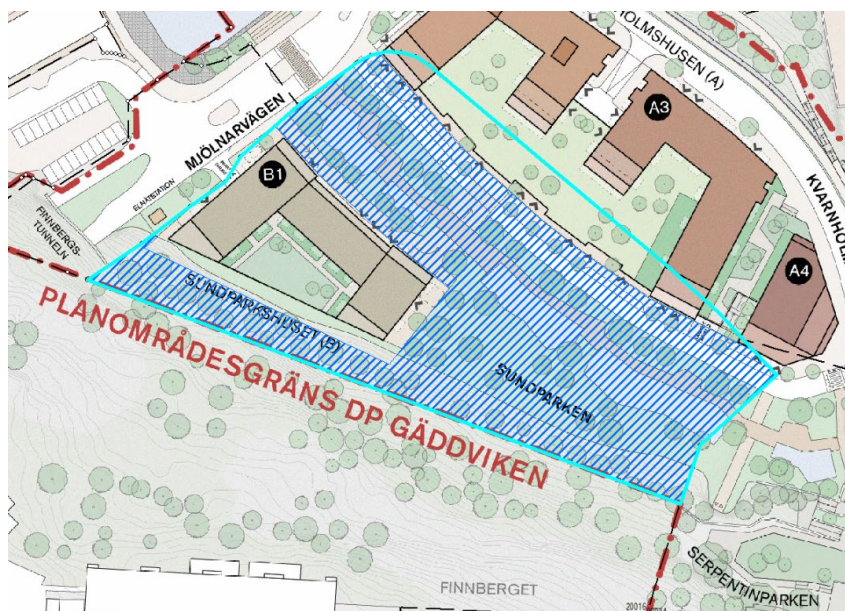
Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. 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 planen.

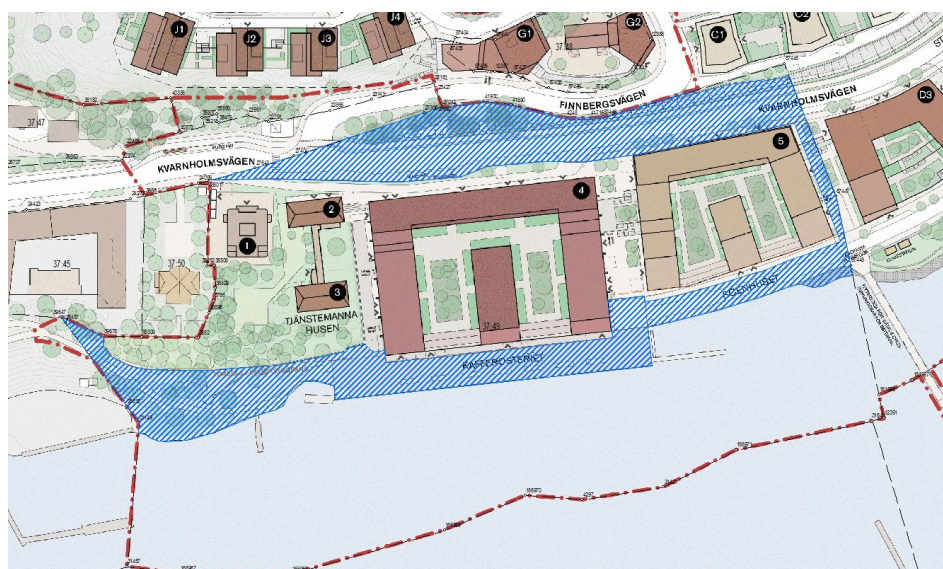
Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Lantmäterimyndigheten agerar som en självständig myndighet och ansvarar efter ansökan för prövning och genomförande av olika typer av fastighetsanknutna ärenden, vid en så kallad förrättning. Vid en lantmäteriförrättning prövar lantmäterimyndigheten möjligheten att genomföra en ansökan, främst utifrån fastighetsbildningslagens bestämmelser. Om kommunen är sakägare vid

Figur 88. Mark inom Sicklaön 37:40 som planläggs som allmän plats är markerad med blåskraffering. Omfattar cirka 2,6 hektar. (Nacka kommun, 2026).

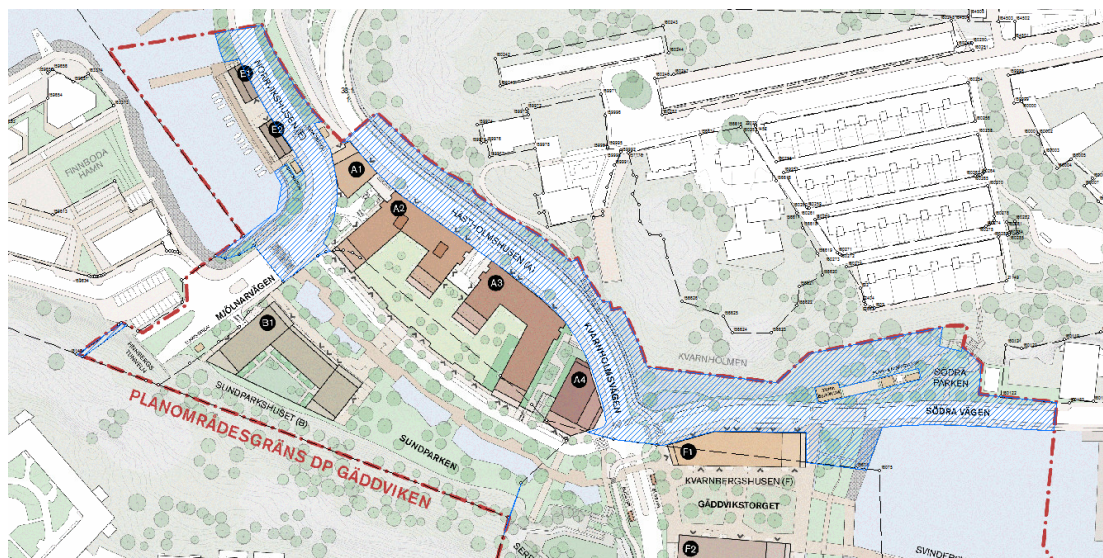
Den allmänna platsmarken ska överföras till lämplig kommunalägd fastighet, exempelvis Sicklaön 37:11. De fastigheter som påverkas av marköverföring är: Sicklaön 38:1, 37:43, 37:40 och 37:49. Om överenskommelse inte träffas mellan berörda parter bedöms marken kunna överföras ändå.



Figur 89. Mark inom 37:43 som planläggs som allmän plats markerad med blåskraffering. Omfattar cirka 7 500 kvadratmeter. (Nacka kommun, 2026).



Figur 90. Mark inom fastigheten Sicklaön 37:49 som planläggs som allmän plats markerad med blåskraffering. Omfattar cirka 1,2 hektar.



Figur 91. Mark inom fastigheten Sicklaön 38:1 som planläggs som allmän plats markerad med blåskraffering. Omfattar cirka 1,3 hektar. (Nacka kommun, 2026).

Fastighetsbildning avseende allmän kvartersmark

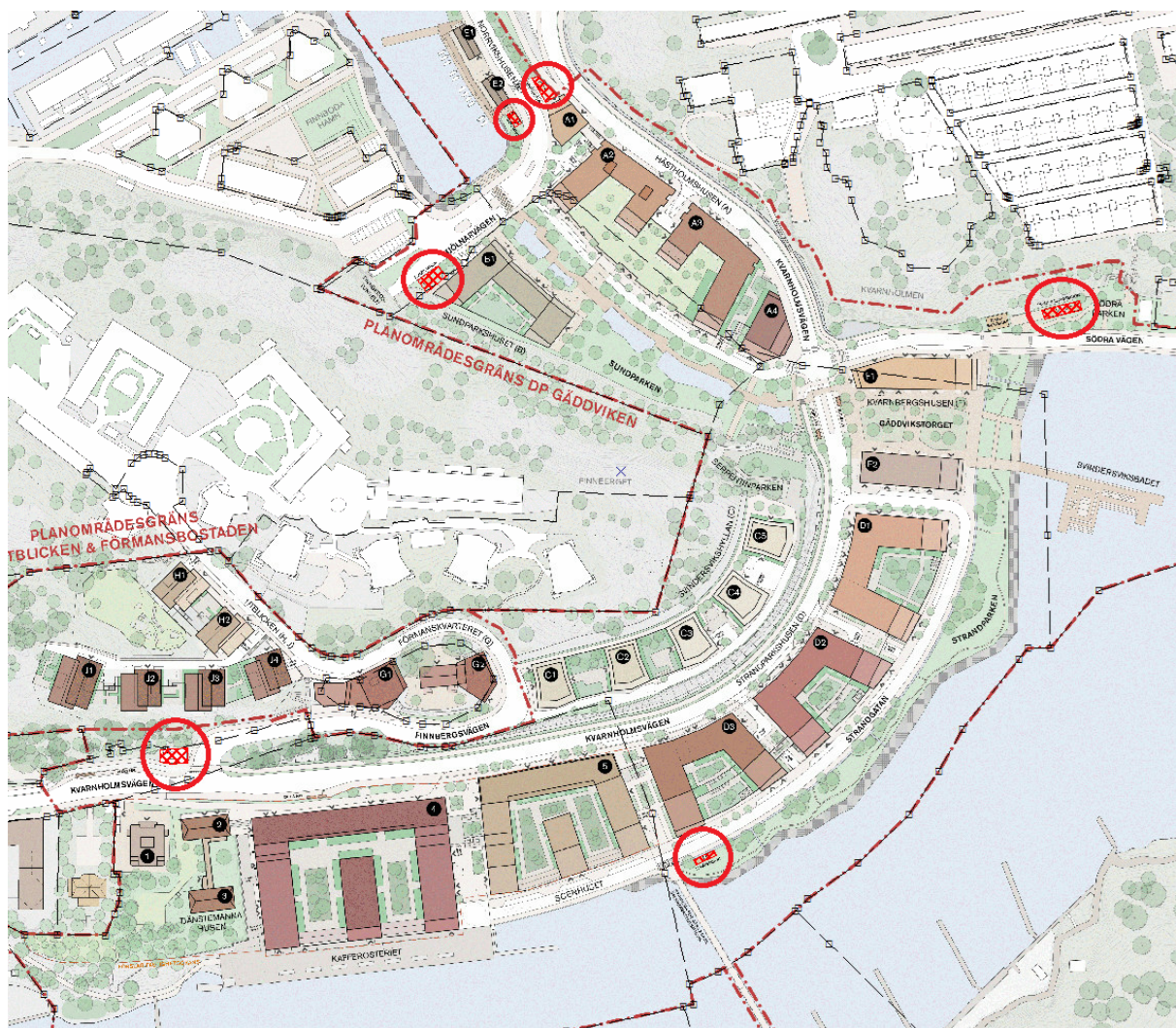
I detaljplanen är vissa delar av fastigheter utlagda som kvartersmark för annat än enskilt bebyggande, E-område för teknisk anläggning (befintliga bergrumsanläggningar, främst under Finnberget men även det på Kvarnholmen, Sicklaön \38:21\ (3D-fastighet)), E-område för pumpstation och transformatorstation samt S, förskola. Det innebär att kommunen på fastighetsägarens begäran kan lösa in utrymmet enligt 14 kap. 14 och 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. Även den faktiska huvudmannen har i vissa fall möjlighet att ansöka om olika typer av förrättningsåtgärder för att genomföra planen, som exempelvis att bilda en ledningsrätt för E-område avseende transformatorstation eller pumpstation.

Kommunen har vid genomförandet av detaljplanen ingen ambition att driva förskolorna eller de befintliga bergrumsanläggningarna i kommunal regi. Pumpstationerna och transformatorstationerna drivs av de allmänna el- och VA-bolagen Nacka Energi AB och Nacka vatten och avfall AB. Bergrumsanläggningarnas utbredning redovisas ej i bilden. Bergrumsanläggningen under Finnberget är tänkt att särskiljas till att utgöra en egen tredimensionell fastighet. Säkerställandet av användningen kan också delvis komma att ske via upplåtelse av servitut. En tidigare ingång i sydväst till bergrumsanläggningen under Kvarnholmen bekräftas återigen genom planläggning för teknisk

anläggning. Även denna kan överföras till den befintliga 3D-fastigheten alternativt upplåtas med servitut.

Förskolorna är lokaliserade inom kvarter A2 och A3, troligtvis i bottenvåning, samt vid Tjänstemannahusen (inom fastigheterna Sicklaön 38:1 och 37:49).

Områdena som planläggs för pumpstationer och transformatorstationerna redovisas som rödskräddade områden, samt röd inringning för förtydligande, i bilden nedan.



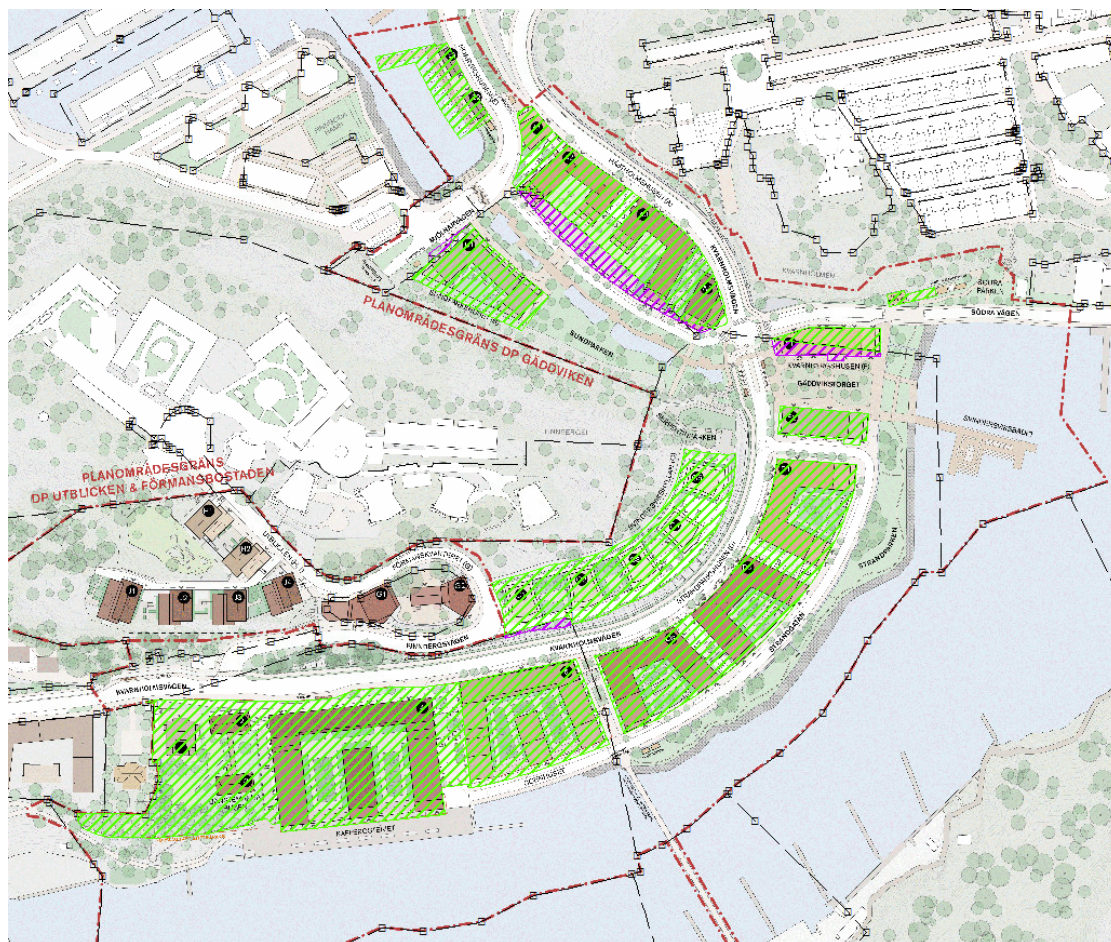
Figur 92. Karta som redovisar områden som planläggs för pumpstationer och transformatorstationer. (Nacka kommun, 2026).

Fastighetsbildning inom kvartersmark

Nedan följer en beskrivning av den fastighetsbildning som kommunen anser behöver vidtas inom kvartersmark, utöver de områden med markreservat som beskrivits ovan.

Avstyckning

För att fastighetsgränserna inom blivande kvartersmark ska överensstämma med detaljplaneförslagets användningsgränser och för att separera allmän platsmark och kvartersmark behöver fastighetsbildning (avstyckning eller fastighetsreglering) ske. Berörda fastigheter som bedöms behöva styckas av till en eller flera fastigheter är Sicklaön 38:1, 37:43, 37:40 och 37:49. I samband med flera avstyckningar kommer även marköverföring behöva ske för att avstyckningen ska kunna genomföras i enlighet med planen, se rubrik *Fastighetsreglering – marköverföring*.



Figur 93. Bild som redovisar blivande kvartersmark som behöver styckas av för att skiljas från blivande allmän plats. Översiktskarta. Färgerna beskrivs nedan. (Nacka kommun, 2026)

Bedömda avstyckningar för kvartersmark (dock ej kvartersmark för annat än enskilt ändamål, E-områden) redovisas som grönskrafferade ytor i bilden nedan. Befintlig bergrumsanläggning under Finnberget redovisas ej i bilden, men påverkar fastighetsgränserna i den mån den också blir en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme.

Fastighetsreglering – marköverföring

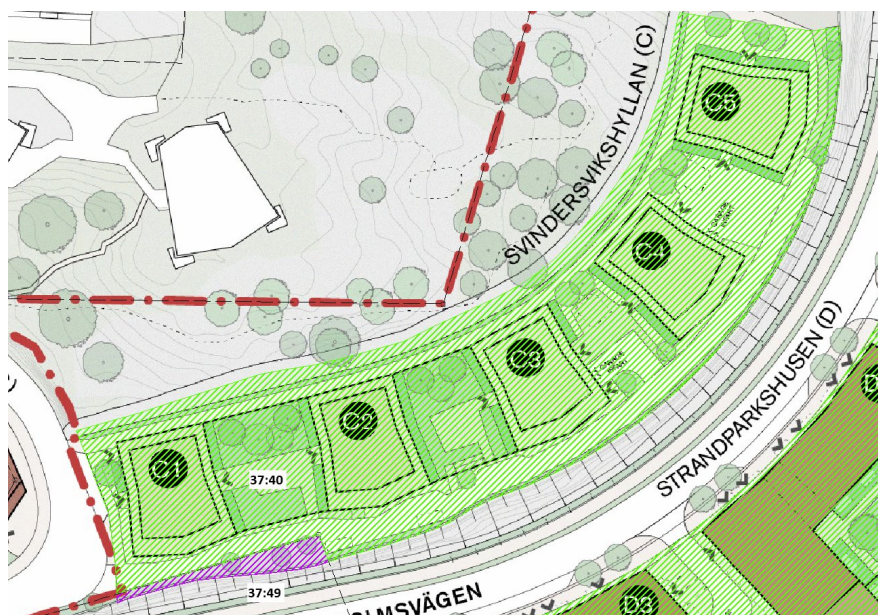
För att fastigheterna inom blivande kvartersmark ska överensstämma med detaljplaneförslagets användningsgränser behöver marköverföringar ske. Berörda fastigheter är följande.

-Sicklaön 38:1 som behöver tillföras mark från fastigheterna Sicklaön 37:43 och 37:40, redovisade som lilaskrafferade ytor i bilden nedan.



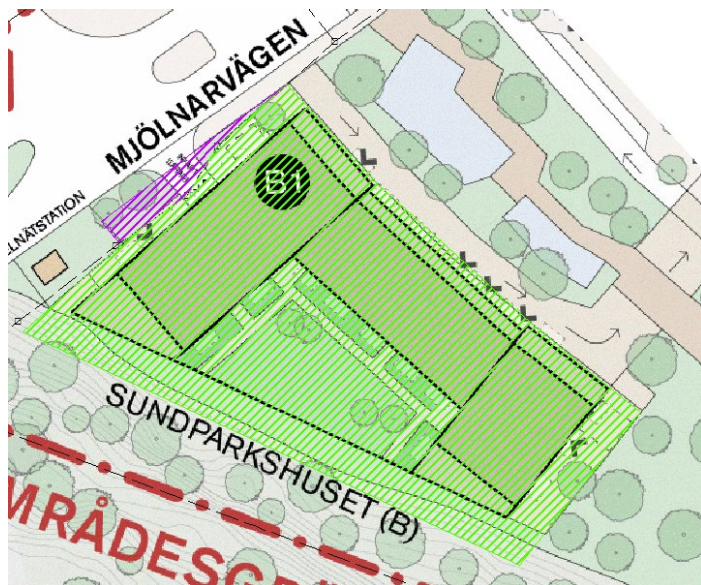
Figur 94. Bild som visar mark inom fastigheterna Sicklaön 37:43 och 37:40 (lila område) som behöver föras över till fastigheten 38:1 (grönt område). (Nacka kommun, 2026)

-Sicklaön 37:40 som behöver tillföras mark från Sicklaön 37:49, redovisad som lilaskrafferad yta i bilden nedan.



Figur 95. Bild som visar mark inom Sicklaön 37:49 (lila område) som behöver föras över till 37:40 (grönt område). (Nacka kommun, 2026)

-Sicklaön 37:43 som behöver tillföras mark från Sicklaön 37:11, redovisad som lilaskrafferad yta i bilden nedan.



Figur 96. Bild som visar mark inom fastigheten Sicklaön 37:11 (lila område) som behöver föras över till fastigheten 37:43 (grönt område). (Nacka kommun, 2026)

Fastighetsreglering – servitut

Några nya officialservitut bedöms inte behöva bildas. Hur befintliga rättigheter behöver hanteras framgår av stycket *Befintliga rättigheter och gemensambetsanläggningar* nedan.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av anläggningslagen. I beslutet (så kallat anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (till exempel en väg eller en brunn).

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet.

Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom så kallad delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas.

I vissa fall kan fastighetsbildningen komma att bli valbar, det vill säga att vissa huskroppar styckas av till att utgöra egna fastigheter, i stället för att de tillhör samma fastighet. Detta skulle kunna ske för planerad bebyggelse på den norra sidan om Kvarnholmsvägen på fastigheten Sicklaön 37:40, byggnader C1-C5.

I sådant fall kan det bli aktuellt med att bilda en eller flera gemensamhetsanläggningar för berörda fastigheter för gemensamma nyttigheter som tillfartsvägar, enskilda VA-ledningar från kommunal anslutningspunkt i kommunal gata, fiberledningar och liknande. Gemensamhetsanläggningar av väsentlig betydelse och som inte går att ordna på annat sätt bedöms kunna utan stöd av överenskommelse, i övriga fall krävs överenskommelser mellan berörda fastigheter för att kunna inrätta gemensamhetsanläggningarna.

I några fall förutsätter planens genomförande att gemensamma lösningar för parkeringar kommer till för att lösa de parkeringsbehov som uppstår i och med den nya planerade bebyggelsen. Under kvarteren på fastigheten Sicklaön 38:1, även benämnt A2-A3, planeras en stor parkering anläggas där kvarteren benämnt F1 också kommer behöva nyttja parkeringsplatser. Denna föreslås inrättas som en gemensamhetsanläggning, men kan komma att inrättas som en egen tredimensionell parkeringsfastighet i stället.

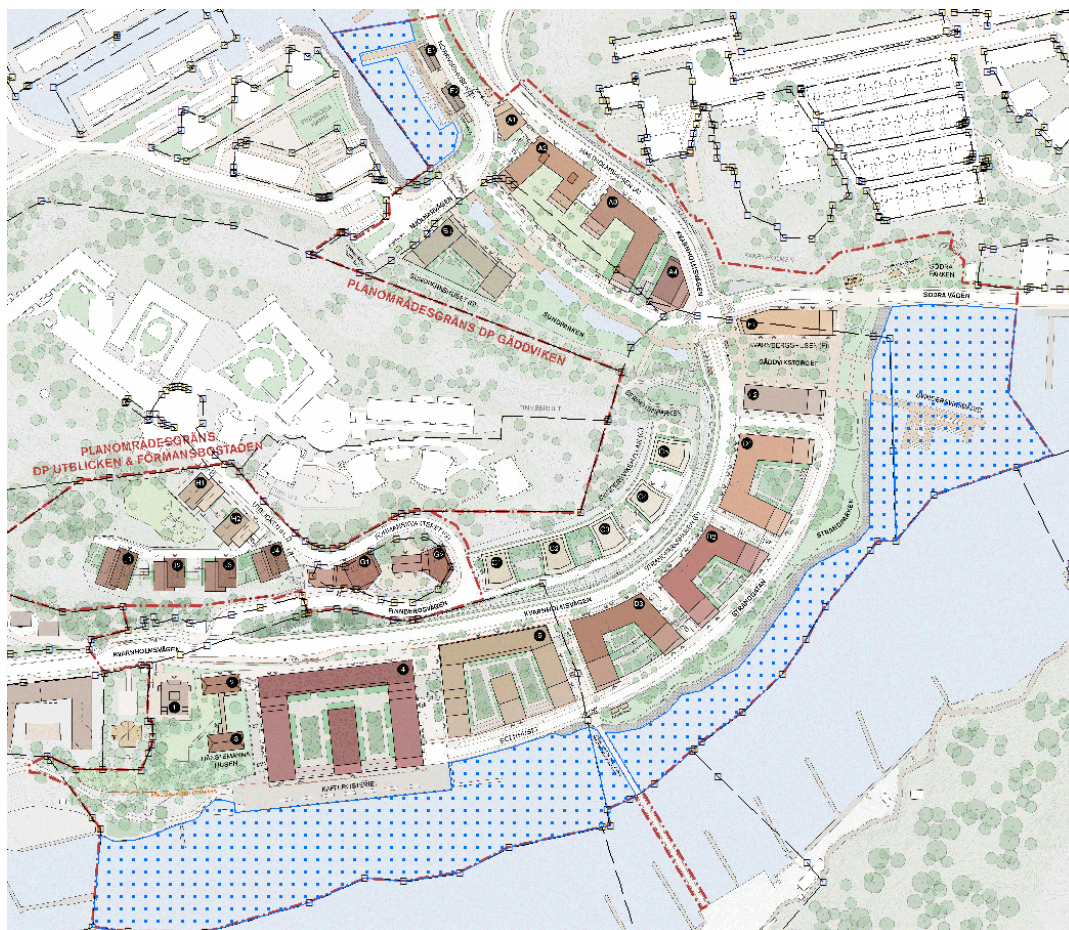
Samma situation uppstår för kvarteren benämnda F2, som behöver nyttja parkeringsplatser i det stora parkeringsgarage som är tänkt att anläggas under kvarteren D2-D3.

Fastighetsbestämning

Genom fastighetsbestämning kan lantmäterimyndigheten i en lantmåteriförrättning pröva och avgöra frågor såsom exempelvis hur fastighetsindelningen är beskaffad, eller huruvida en ledningsrätt eller servitut gäller och i vilket omfång rätten har. Avtalsservitut 01-IM8-24/55A.1 har ej någon angiven förmånsfastighet i fastighetsregistret och dess läge på den enligt fastighetsregistret belastade fastigheten Sicklaön 37:40 är även det oklart. id den kommande exploateringen och genomförandet av planen kan servitutet komma att behöva fastighetsbestämmas.

Vattenområde

Området betecknat W₂ (Småbåtshamn) i den norra viken mot Saltsjön avses tillhöra samma fastighet som intilliggande C-område för centrumändamål. Anledningen till detta är att båtplatserna avses hyras ut av samma aktör som avses bedriva verksamhet i de intilliggande sjöbodarna. De ytor som planläggs som öppet vattenområde eller bryggor (W och W₁) avses föras över till en kommunal fastighet, exempelvis fastigheten Sicklaön 37:11. Även bryggbadanläggningen inom område markerat W₁ avses föras över till en kommunal fastighet eftersom badanläggningen avses bli en kommunal badanläggning. Då vattenområde inte klassas som allmän plats finns inga inlösenrättigheter eller inlösen skyldigheter för kommunen. Dessa marköverföringar förutsätter att överenskommelser tecknas mellan berörda fastighetsägare, fastigheterna Sicklaön 37:40, 37:49 och 38:1 å ena sidan och Nacka kommun som ägare av Sicklaön 37:11 (eller motsvarande fastighet) å andra sidan. Ytorna som avses redovisas som blåpunktprickade ytor i bilden nedan.



Figur 97. Bild som visar vattenområden som avses överföras till kommunal fastighet. (Nacka kommun, 2026)

Befintliga servitut och gemensamhetsanläggningar

Befintlig upplåten rättighet, rättighetshavare	Påverkan av den nya detaljplanen på rättighetens fortsatta utövande
Avtalsservitut, vägtunnlar, 01-IM8-98/11394.1 Till förmån för: Sicklaön 37:40 Belastar: Sicklaön 37:48	Servitutet är inte lokaliserat, men bedöms tillhöra den befintliga bergrumanläggningens tillfartstunnlar och ligger på en sådan nivå (djupt under marknivå) att det kommer kunna ligga kvar oförändrat. Alternativt kan marken istället föras över som 3D-utrymme eller att ett officialservitut bildas och avtalsrättigheten

Befintlig upplåten rättighet, rättighetshavare	Påverkan av den nya detaljplanen på rättighetens fortsatta utövande
	samtidigt upphävs. Servitutet bedöms ej hindra utökad byggnation på fastigheten Sicklaön 37:48.
Avtalsservitut, Kraftledning, D-2016-00079622:1.1 Till förmån för: Erstavik 25:3 Belastar: Sicklaön 37:49	Ledningarna är allmänna och bedöms kunna ligga kvar i allmän plats, även utan stöd av utområde i detaljplanen. Detaljplanen hindrar inte ett eventuellt omvandlade till ledningsrätt om Nacka Energi AB, ägaren av förmånsfastigheten, i framtiden skulle verka för en sådan förändring.
Avtalsservitut, Vägtunnel, 01-IM8-93/11393.1 Till förmån för: Sicklaön 37:49 Belastar: Sicklaön 37:11	Den enskilda vägtunneln planläggs för befintlig användning och vägtunneln bedöms kunna vara kvar efter planens genomförande. Säkrandet av vägtunneln kan komma att förändras genom att marken förs över till förmånsfastigheten som ett tredimensionellt område eller att officialservitut bildas samtidigt som avtalsservitutet upphävs.
Officialservitut, Vatten och avlopp, 0182K-96/118.1 Till förmån för: Sicklaön 37:48 Belastar: 37:49	Ledningarna avser befintlig enskild VA-lösning för förmånsfastigheten och är förlagd både i allmän platsmark och i kvartersmark där exploatering ska ske och nya byggnader byggas. När det kommunala VA-nätet byggts ut och ny kommunal anslutningspunkt anvisats i fastighetsgräns kommer servitutet att behöva upphävas, då det också spelat ut sin roll.
Officialservitut, Vatten och avlopp, 0182K-2004/3.2	Ledningarna avser befintlig enskild VA-lösning för förmånsfastigheten. När det

Befintlig upplåten rättighet, rättighetshavare	Påverkan av den nya detaljplanen på rättighetens fortsatta utövande
Till förmån för: Sicklaön 37:60 Belastar: Sicklaön 37:40	kommunala VA-nätet byggts ut och ny kommunal anslutningspunkt anvisats i fastighetsgräns kommer servitutet att behöva upphävas, då det också spelat ut sin roll. Nuvarande aktuell plats för anslutningspunkt i änden av servitutet (mellan fastigheterna Sicklaön 37:60 och 37:40) bedöms kunna fortsatt fungera som plats för anslutningspunkt direkt till kommunalt VA, men hanteras i övrigt i den parallellt pågående detaljplanen Utblicken och Förmansbostaden.
Ledningsrätt, Gasledning, 0182K-95/127.1 Till förmån för: SE Gas AB Belastar: Sicklaön 37:11	Ledningarna är förlagda i allmän plats Gata och bedöms kunna ligga kvar oförändrade efter planens genomförande. Ledningsrätten påverkas därmed ej vid detaljplanens genomförande.
Avtalsservitut, Anläggningar för elförsörjning, 01-IM8-98/11392.1 Till förmån för: Nacka Erstavik 25:3 Belastar: Sicklaön 37:49	En stor del av anläggningarna (som försörjer belastad fastighet med el) ligger inom befintlig byggnad som ska rivas/byggas om på den belastade fastigheten samt inom områden där nya byggnader ska byggas. Servitutet omfattas av både allmän platsmark och kvartersmark. Servitutet bedöms behöva ändras eller upphävas och den nya energiförsörjningen anpassas till den nya fastighets- och byggnadsstrukturen.
Avtalsservitut, VA-ledningar m.m., 01-IM8-98/11391.1	Ledningarna avser befintlig enskild VA-lösning för förmånsfastigheterna. När det kommunala VA-nätet byggts ut och ny kommunal anslutningspunkt anvisats i

Befintlig upplåten rättighet, rättighetshavare	Påverkan av den nya detaljplanen på rättighetens fortsatta utövande
Till förmån för: Sicklaön 37:45, 37:50 Belastar: Sicklaön 37:49	fastighetsgräns kommer servitutet att ha spelat ut sin roll. En stor del av anläggningarna ligger inom områden där nya byggnader ska byggas. Servitutet omfattas av både allmän platsmark och kvartersmark och bedöms behöva ändras eller upphävas.
Avtalsservitut, VA-ledningar m.m., 01-IM8-98/11387.1 Till förmån för: Sicklaön 37:48 Belastar: Sicklaön 37:40	Ledningarna avser befintlig enskild VA-lösning för förmånsfastigheten. När det kommunala VA-nätet byggts ut och ny kommunal anslutningspunkt anvisats i fastighetsgräns kommer servitutet att ha spelat ut sin roll. En stor del av anläggningarna ligger inom områden där nya byggnader ska byggas. Servitutet omfattas av både allmän platsmark och kvartersmark och bedöms behöva ändras eller upphävas.
Officialservitut, Bergrum - balansvattenmagasin, 0182K-96/77.5 Till förmån för: Sicklaön 37:40 Belastar: Sicklaön 37:49	Servitutet ger fastigheten Sicklaön 37:40 rätt att nyttja den del av den befintliga bergrumsanläggningen som ligger under fastigheten Sicklaön 37:49 för balansvattenmagasin. Planläggningen bekräftar den befintliga bergrumsanläggningen. Om upplåtelseformen ändras till ägande kan servitutet upphävas. Om användningen av aktuellt område ändras kan servitutet komma att behöva upphävas samt att ett nytt servitut bildas.
Avtalsservitut, VA-ledningar m.m., 01-IM8-98/11388.1	Ledningarna avser befintlig enskild VA-lösning för förmånsfastigheten. När det kommunala VA-nätet byggts ut och ny

Befintlig upplåten rättighet, rättighetshavare	Påverkan av den nya detaljplanen på rättighetens fortsatta utövande
Till förmån för: Sicklaön 37:49 Belastar: Sicklaön 37:40	kommunal anslutningspunkt anvisats i fastighetsgräns kommer servitutet att ha spelat ut sin roll. Servitutet omfattas av både allmän platsmark och kvartersmark och bedöms behöva ändras eller upphävas.
Officialservitut, Vägtunnel, 0182K-96/77.1 Till förmån för: Sicklaön 37:48 Belastar: Sicklaön 37:40	Planläggning sker på sådant sätt att befintlig vägtunnel kommer kunna kvarstå och att någon påverkan på rättigheten inte kommer ske vid detaljplanens genomförande, alternativt att marken istället förs över som 3D-utrymme och rättigheten samtidigt upphävs.
Officialservitut, VA, 0182K-96/77.3 Till förmån för: Sicklaön 37:40 Belastar: Sicklaön 37:49	Ledningarna avser befintlig enskild VA-lösning för förmånsfastigheten. När det kommunala VA-nätet byggts ut och ny kommunal anslutningspunkt anvisats i fastighetsgräns kommer servitutet att ha spelat ut sin roll. En stor del av anläggningarna ligger inom områden där nya byggnader ska byggas. Servitutet omfattas av både allmän platsmark och kvartersmark och bedöms behöva ändras eller upphävas.
Officialservitut, Bergrum - oljelagring, 0182K-96/77.4 Till förmån för: Sicklaön 37:40 Belastar: Sicklaön 37:49, 37:48	Servitutet ger fastigheten Sicklaön 37:40 rätt att nyttja den del av den befintliga bergrumsanläggningen som ligger under fastigheten Sicklaön 37:49 för oljelagring. Planläggningen bekräftar den befintliga bergrumsanläggningen. Om upplåtelseformen ändras till ägande kan servitutet upphävas. Om användningen av aktuellt område ändras

Befintlig upplåten rättighet, rättighetshavare	Påverkan av den nya detaljplanen på rättighetens fortsatta utövande
	kan servitutet komma att behöva upphävas samt att ett nytt servitut bildas.
Avtalsservitut, Anslutning till avloppsledning, 01-IM8-98/11389.1 Till förmån för: Sicklaön 37:45, 37:50 Belastar: Sicklaön 37:40	Ledningarna avser befintlig enskild VA-lösning för förmånsfastigheterna. När det kommunala VA-nätet byggts ut och ny kommunal anslutningspunkt anvisats i fastighetsgräns kommer servitutet att ha spelat ut sin roll. En stor del av anläggningarna ligger inom områden där nya byggnader föreslås. Servitutet omfattas av både allmän platsmark och kvartersmark och bedöms behöva ändras eller upphävas.
Avtalsservitut, VA-ledningar m.m., 01-IM8-98/11390.1 Till förmån för: Sicklaön 37:48 Belastar: Sicklaön 37:49	Ledningarna avser befintlig enskild VA-lösning för förmånsfastigheten. När det kommunala VA-nätet byggts ut och ny kommunal anslutningspunkt anvisats i fastighetsgräns kommer servitutet att ha spelat ut sin roll. En stor del av anläggningarna ligger inom områden där nya byggnader föreslås. Servitutet omfattas av både allmän platsmark och kvartersmark och bedöms behöva ändras eller upphävas.
Officialservitut, VA-ledningar, 0182K-2004/3.1 Till förmån för: Sicklaön 37:60 Belastar: Sicklaön 37:11, 37:49	Ledningarna avser befintlig enskild VA-lösning för förmånsfastigheten. När det kommunala VA-nätet byggts ut och ny kommunal anslutningspunkt anvisats i fastighetsgräns kommer servitutet att ha spelat ut sin roll. Servitutet omfattas av allmän

Befintlig upplåten rättighet, rättighetshavare	Påverkan av den nya detaljplanen på rättighetens fortsatta utövande
	platsmark och bedöms behöva upphävas vid planens genomförande.
Avtalsservitut, Utfartsväg och ledningar, 01-IM8-24/55A.1 Till förmån för: Ej angiven fastighet Belastar: Sicklaön 37:40	Omständigheterna kring servitutet, till exempel dess läge och förmånsfastighet, är oklara. Sett till servitutets ändamål och övriga lydelse bedöms det sannolikt ha spelat ut sin roll då allmänheten, via olika allmänna huvudmän, numera ansvarar för gator och VA-ledningar i stor utsträckning. Servitutet kan komma att antingen fastställas via fastställelsetalan i allmän domstol eller bestämmas via fastighetsbestämning i samband med annan förrättningsåtgärd i en lantmäteriförrättning.
Officialservitut, Ledningar, 0182K-8877.1 Till förmån för: Sicklaön 37:40 Belastar: Sicklaön 37:11, 37:41, 37:43	Ledningarna är förlagda inom mark som blir planlagda med allmän plats (park), kvartersmark för annat än enskilt ändamål (transformatorstation) och kvartersmark (bostad) med tillkommande bygggrätt. Ledningarna bedöms inte kunna ligga kvar i någon del vid detaljplanens genomförande och servitutet bedöms behöva upphävas.
Avtalsservitut, Väg, D-2023-00023597:1.1 Till förmån för: Sicklaön 37:11 Belastar: Sicklaön 37:49	Servitutet avser väg på område som planläggs som allmän plats gata och gäller idag till förmån för den kommunala gatu- och parkmarksfastigheten Sicklaön 37:11. Vid planens genomförande bedöms servitutet behöva upphävas, vilket skulle kunna ske

Befintlig upplåten rättighet, rättighetshavare	Påverkan av den nya detaljplanen på rättighetens fortsatta utövande
	automatiskt om området förs över till förmånsfastigheten.
Avtalsservitut, Område (bergrum), D-2025-00227971:1.1 Till förmån för: Sicklaön 37:40 Belastar: Sicklaön 37:11	Servitutet ger fastigheten Sicklaön 37:40 rätt att nyttja en del av den befintliga bergrumsanläggningen som ligger under fastigheten Sicklaön 37:11. Planläggningen bekräftar den befintliga bergrumsanläggningen. Om upplåtelseformen av bergrumsanläggningen ändras till ägande kan servitutet upphävas. Om användningen av aktuellt område ändras kan servitutet komma att behöva upphävas samt att ett nytt servitut bildas med nytt ändamål.
Gemensamhetsanläggning, Vatten och avlopp, Sicklaön ga:113 Till förmån för: Nacka Sicklaön 37:24, 37:40, 37:43, 37:45, 37:47-50, 37:60 Belastar: Förmånsfastigheterna (anläggningssamfälligheten) samt Sicklaön 37:11, 39:8, 40:11, 90:1 och 91:3	Gemensamhetsanläggningen omfattar en del av anläggningssamfällighetens befintliga enskilda VA-lösning. Kommunalt VA planeras att byggas ut där nya anslutningspunkter anläggs i fastighetsgräns närhet, varför gemensamhetsanläggningen bedöms behöva upphävas i och med detaljplanens genomförande. Gemensamhetsanläggningen är förlagd både inom allmän platsmark, kvartersmark samt vattenområde.
Ledningsrätt, Vatten, 0182K-92/66.1 Till förmån för: Nacka kommun Belastar: Sicklaön 40:11 (m.fl. utanför planområdet).	Ledningsrätten avser vattenledning förlagd på sjöbotten, djupet är ungefär 7-8 meter. Ledningen (och ledningsrätten) bedöms kunna vara kvar och GC-bron kan anläggas på sådant sätt att bro och ledning kan utövas parallellt. Det är upp till kommunen att som

Befintlig upplåten rättighet, rättighetshavare	Påverkan av den nya detaljplanen på rättighetens fortsatta utövande
	huvudman för både bro och ledning säkerställa genomförandet.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer att några fastighetsindelningsbestämmelser inte behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Om behov uppstår, kan fastighetsindelningsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Värdeökningar

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft förväntas värdeökningar uppkomma för tillkommande byggrätter på fastigheterna Sicklaön 37:40, 37:43, 37:49 och 38:1. Förväntningsvärden för fastigheterna kan uppstå tidigare. De delar av fastigheterna som planläggs som allmän platsmark eller kvartersmark för annat än enskilt bebyggande bedöms medföra värdeminskningar, särskilt i de fall marken inte är använd som gata eller park eller motsvarande idag, dessa bedöms dock med råge vägas upp av de nya byggrätterna. Den befintliga bergrumsanläggningen under främst fastigheterna Sicklaön 37:40 och 37:43 bekräftas genom planläggningen och kan anses ges en viss värdeökning i och med den tryggade användningen.

Ersättning för markåtkomst

För att genomföra detaljplanen behöver mark tas i anspråk. Det krävs markåtkomst för allmän plats, dels krävs markåtkomst inom kvartersmark för enskilt bebyggande.

Allmän plats och allmänna anläggningar

De fastigheter som enligt planen ska avstå mark för allmän plats eller utrymme för rättigheter för allmänna anläggningar (till exempel slänter eller ledningar) har rätt till kompensation. Det är kommunen (eller om det är annan huvudman, till exempel Nacka vatten och avfall) som betalar ersättning till berörda fastighetsägare. 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 fastighetsbildningslagen, expropriationslagen och gällande rättspraxis. Grundprinciperna är att ersättning betalas för den marknadsvärdeinsänkning som uppstår med ett tillägg på 25%. Principer för överenskommelser gällande markfrågor regleras i Nacka kommuns program för markanvändning.

Fastigheter som ska avstå mark för allmän plats beskrivs i avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor* ovan. Se även bilaga 1, Fastighetskonsekvensbeskrivning.

Allmän kvartersmark

De fastigheter som enligt planen ska avstå mark för kvartersmark för annat än enskilt bebyggande (även benämnd allmän kvartersmark) har rätt till kompensation. Om avsedd användning inte kan anses säkerställd är det kommunen som löser in marken och betalar ersättning till berörd fastighetsägare. I de fall en annan huvudman ansvarar för avsett ändamål, i det här fallet förskola eller teknisk anläggning (befintlig bergrumsanläggning, transformatorstationer, pumpstationer) kan den fastighetsägaren/huvudmannen komma att betala ersättningen istället, samt även vara den som är part vid en lantmäteriförrättning för att förändra fastighetsindelningen.

Beslut om vilken ersättning som ska betalas fattas av lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättning, antingen utifrån en överenskommelse eller en så kallad officialvärdering. En officialvärdering görs av lantmäterimyndigheten i förrättningen och grundar sig på bland annat fastighetsbildningslagen, ledningsrättslagen, expropriationslagen och gällande rättspraxis. Principer för överenskommelser gällande markfrågor där kommunen är part regleras i Nacka kommuns program för markanvändning.

Fastigheter som ska avstå mark för kvartersmark för annat än enskild bebyggelse beskrivs i avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor* ovan. Se även bilaga 1, Fastighetskonsekvensbeskrivning.

Enskild kvartersmark

De fastigheter som ska avstå mark till annan fastighet eller upplåta mark för gemensamhetsanläggning och servitut för enskilda ändamål, eller en fastighet som förmånshavare i ett befintligt rättighetsförhållande där rättigheten behöver upphävas, har rätt till kompensation. Det är ägarna till de fastigheter som utökas genom marköverföring eller rätt till annans fastighet, eller ägarna av de fastigheter som blir av med en rättighetsbelastning, som betalar ersättning. Beslut om vilken ersättning som ska betalas fattas av lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättning, antingen utifrån en överenskommelse eller en så kallad officialvärdering. En officialvärdering görs av lantmäterimyndigheten i förrättningen och grundar sig på bland annat på fastighetsbildningslagen, expropriationslagen och gällande rättspraxis. Grundprinciperna är att den som avstår mark eller i

övrigt får en marknadsvärdeminskning ska få ersättning för marknadsvärdeminskningen men också få ta del av en skälig del av den vinst som uppstår av åtgärden. Principer för överenskommelser när kommunen är fastighetsägare regleras i Nacka kommuns program för markanvändning.

De fastigheter som ska avstå/upplåta mark och erhålla mark/rättighet beskrivs i avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor* ovan. Se även bilaga 1, Fastighetskonsekvensbeskrivning.

Ersättningsanspråk på grund av skyddsbestämmelse och rivningsförbud

Vid upprättande av detaljplan där syftet är att säkerställa ett bevarande av byggnader och tomt som är kulturhistoriskt särskilt värdefulla, kan det i vissa fall leda till att fastighetsägaren har rätt till ersättning av kommunen enligt 14 kap. 7§ och 14 kap. 10§ plan- och bygglagen. Detta gäller när byggnadsverk och tomter omfattas av skyddsbestämmelser och/eller rivningsförbud. Avgörande för frågan om fastighetsägaren har rätt till ersättning är om skyddsbestämmelserna förorsakar sådan skada att pågående markanvändning av fastigheten avsevärt försvåras eller om rivningsförbud medför en skada som är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Berörd del av fastigheten är ofta liktydigt med hela fastigheten. Förväntningsvärden, det vill säga värden som beror på att marknaden förväntar sig att markanvändningen ska förändras, ska inte beaktas vid bedömningen av skada och ersättning. Varsamhetsbestämmelser innebär inte rätt till ersättning.

Enligt detta planförslag berörs fastigheten Sicklaön 37:49 av rivningsförbud och skyddsbestämmelse. Vid framtagandet av detaljplanen har det inte framkommit något som visar att sådan skada skulle uppstå för de aktuella fastigheterna så att ersättning kan utgå. Skulle fastighetsägare vara av annan uppfattning kan ersättningskrav framställas mot kommunen. Om någon överenskommelse inte nås med kommunen kan fastighetsägaren vända sig till domstol med kravet. Talan i domstol måste väckas senast inom två år efter det att beslutet om detaljplanen vunnit laga kraft.

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 av allmän plats

Exploatören finansierar utbyggnad av allmänna anläggningar. Formerna för detta ska fastställas i exploateringsavtalet.

Kommunen bekostar och ansvarar för drift och underhåll av allmän plats.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av respektive fastighetsägare.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar

Anläggande, drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar inom allmän platsmark bekostas av Nacka vatten och avfall A. För anslutande ledningar inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för anläggningsdrift och underhållskostnad.

Kostnad för dagvattenhantering

Dagvattenhantering inom kvartersmark bekostas av fastighetsägaren. Nacka vatten och avfall AB ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattenledningar inom allmän platsmark. Fastighetsägare ska betala en anslutningsavgift för att ansluta sig till det kommunala dagvattennätet.

Hantering och fördröjning av dagvatten inom allmän platsmark (här avses inte ledningar som hör till dagvattennätet) utförs och bekostas som huvudregel av Nacka kommun.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av el-, tele- och fibernät (samt ev fjärrvärme)

Respektive ledningsägare ansvarar för och bekostar utbyggnad samt drift och underhåll av ledningar. Ledningsägarna får ta ut avgift från fastighetsägarna för anslutning.

Taxor och avgifter

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

Förrättningskostnader

De enskilda fastighetsägarna ansvarar för ansökan om och bekostande av lantmäteriförrättningar för kvartersmarken för enskilt ändamål såsom exempelvis bostäder, centrum, bergrumsanläggning (förutsatt att det fortsatt förblir en enskild aktör som förvaltare), vattenområde med någon typ av anläggning och parkering samt även för kompletterande rättigheter till de blivande kvartersmarksfastigheterna.

Nacka kommun ansvarar för ansökan och exploatörerna för kostnaden för lantmäteriförrättningar kopplade till genomförande av allmän plats och allmän kvartersmark för tekniska anläggningar för allmänna ändamål (transformatorstation och pumphus) eller förskola. I flera fall kan istället den faktiska huvudmannen om sådan finns, såsom exempelvis Nacka vatten och avfall AB eller en enskild skolaktör, bekosta förrättningen om åtgärden syftar till att bilda exempelvis ledningsrätt för

en av VA-bolagets blivande VA-ledningar eller att bilda eller ombilda en fastighet för förskoleändamål.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram detaljplanen regleras i ett planavtal. 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

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp (VA) betalas av fastighetsägare till Nacka vatten och avfall enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa.

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

Fastighetsägaren bekostar avfallshämtning enligt Nacka vatten och avfall AB:s taxa.

Särskild hänsyn under detaljplanens utbyggnad

Framtagande av detaljplaner pågår för närliggande stadsbyggnadsprojekt och samordning av utbyggnadsordning kommer att behöva göras löpande under projektens gång.

Planområdet är mycket förorenat både på land och både i Saltsjön och i Svindersviken.

Byggaktörerna och kommunen är överens om principer för hantering av föroreningarna. Saneringen regleras slutligen i ett exploateringsavtal. Föroreningar på land schaktas bort till en viss marknivå och fylls därefter upp med rena massor. I strandlinjen, både ovan och under vattenlinjen, planeras en miljöbarriär. En tryckbank ska anläggas strax utanför strandlinjen för att stabilisera marken och hindra skred och erosion. Byggaktörerna ska genomföra sanering och geotekniska lösningar innan delar av området kan börja bebyggas med bostäder och allmänna anläggningar. Detta kommer troligtvis att ske etappvis, vilket medför att vissa kvarter inte kan byggstarta innan området är helt sanerat. Planområdets utbyggnad kommer att pågå under en lång tid.

Exploatörerna har i avtal åtagit sig att tillsammans med kommunen utreda förutsättningarna för lokalt omhändertagande och krossning av bortsprängda massor inom projektområdet. Genom en lokal masshantering kan lastbilstransporterna till och från projektområdet minska, därmed bidra till

färre lastbilstransporter in och ut ur området, vilket är positivt ur klimat-, luftutsläpps-, buller- och säkerhetshänseende. En förutsättning för lokal masshantering är att verksamheten förses med nödvändiga skyddsåtgärder för att inte orsaka oacceptabla störningar.

Sprängning kan medföra risk för spridning av stendamm, vilket kan påverka både närliggande fastigheter och människor i området. Schaktning, tippning och utjämning av massor kan också medföra att damm sprids i omgivningen och att nedsmutsning sker. Det är viktigt att vidta lämpliga åtgärder för att minimera dessa effekter och därigenom skydda både människor och miljö i närheten av byggarbetsplatsen. Särskilda skyddsåtgärder, såsom dammbindning, noggrann tidsplanering och information till berörda parter, behöver vidtas. Risken för spridning av föroreningar måste beaktas vid schakt. All markschakt inom planområdet ska anmälas till tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken om efterbehandling, 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

De före detta arbetarbostäderna väster om planområdet samt Förmansbostaden och även bostadsrättsföreningar på Finnberget, riskerar att påverkas vid sprängningar. Till genomförandeskedet behöver det utredas vilka åtgärder som krävs för att omkringliggande bebyggelse inte ska bli påverkad.

Inom området finns en befintlig bergrumsanläggning. Bergrumsanläggningen är belägen djupt under den tänkta bebyggelsen och bedöms inte påverka byggbarheten på ovanliggande mark. Däremot kan bergrummens skyddszon innebära särskilda restriktioner under sprängningarna.

Arbeten som schaktning, utfyllnad och stabiliseringsåtgärder kommer att orsaka grumling av vatten, spridning av sediment och potentiellt förorenade ämnen. Detta kan påverka vattenlevande organismer och vattenkvaliteten negativt genom att försämra siktdjupet, störa fotosyntetiska processer och sprida miljögifter som är bundna till sedimentet. Buller och vibrationer från maskiner kan störa fisk och bottenfauna, medan maskinell aktivitet vid strandzonen kan skada känsliga habitat. Risken för spridning av invasiva arter, såsom vattenpest, är också hög, särskilt om skyddsåtgärder inte vidtas. Planbeskrivningen kommer kompletteras med beskrivningar av skyddsåtgärder efter detaljplanesamråd.

I samband med efterbehandling inom naturmark och på förskolegård ska försiktig schakt och vacuumsug samt skyddsåtgärder vidtas kring skyddsvärda träd.

Befintlig industrikaj inom fastighet Sicklaön 37:49 är värdefull ur kulturmiljöhänseende och ska bevaras och tillgängliggöras som del av den blivande strandpromenad.

I planområdets sydvästra del intill den kommande förskolan finns kulturhistoriskt värdefulla stenmurar som ska bevaras. Det befintliga brofästet intill den kommande Serpentinparken ska även skyddas och bevaras. Särskild hänsyn behöver tas till dessa så att de inte riskerar skadas under byggtiden.

Projektet måste säkerställa att fladdermössens ekologiska funktion upprätthålls både under och efter projektets genomförande. Träd med möjliga fladdermusmiljöer ska sparas och skyddas mot skador och stark belysning under byggtiden. Om träden måste avverkas ska det ske vintertid och kompenseras med till exempel fladdermusholkar. Ljusstörningar och buller under fladdermössens aktiva perioder ska minimeras genom att bland annat undvika konstant byggbelysning och att planera permanent belysning så att mörka korridorer bevaras. Med dessa hänsynsåtgärder bedöms planen inte utlösa förbud enligt artskyddsförordningen.

För att undvika att störa eller skada prioriterade häckande fågelarter i planområdet krävs särskild hänsyn. Arbeten som påverkar naturmark eller kan orsaka störning bör därför i möjligaste mån utföras under perioden augusti–mars, alltså utanför häckningssäsongen. Bedömning av vad som räknas som störande arbete behöver göras i samråd beroende på plats och berörd art. Kända bo-träd av kråka bör bevaras för att inte försämra artens lokala häckningsmöjligheter. Generellt bör träd och andra strukturer som kan fungera som födosöks- eller boplatser för fågel, exempelvis äldre tallar och träd med risbon, bevaras även om arbete sker utanför häckningsperiod.

Del av Kvarnholmsvägen kommer under delar av utbyggnadstiden vara avstängd för allmän trafik. Trafiken kommer under denna tid hänvisas till Finnbergstunneln.

Vibrationer kan uppstå i samband med sprängning som sannolikt kommer att pågå periodvis under flera år. Sprängning kommer i vissa områden att ske relativt nära befintliga byggnader.

Miljö- och klimatambitioner i stadsbyggandet i Nacka

Det finns en politiskt antagen strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka. Strategin ska vara vägledande i stadsutvecklingen genom att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten samt i de olika skedena i stadsbyggnadsprocessen.

Miljö- och klimatfrågor har lyfts under planprocessen, men det arbetet kommer att konkretiseras efter detaljplanesamråd. Nedan redovisas rubrikerna för kommande diskussion om projektspecifika miljö- och klimatambitioner, ambitionsnivåer och åtgärder. Dessa ska diskuteras, mellan Nacka kommun och byggaktörerna för att nå strategins sex inriktningar. Alla miljö- och klimatåtgärder som

Nacka kommun och byggaktören kommer överens om ska dokumenteras och följas upp i byggskedet.

1. Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden
2. Hållbart resande och mobilitet
3. Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande
4. Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen
5. Hållbar avfallshantering och återbruk
6. Anpassning till framtida klimat

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

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

Miljökonsekvensbeskrivning

Nacka kommun har tagit fram en undersökning om betydande miljöpåverkan (2025-12-14). Kommunen har bedömt att detaljplanen kan innebära risk för betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken därför behöver göras och en miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram. Kommunen har bedömt att detaljplanen kan innebära risk för betydande miljöpåverkan med avseende på naturvärden avseende på hotade djurarter, riksintresse för kulturmiljövården, byggnadsminnen, landskapsbild och stadsbild, vattenverksamhet, trafikbuller, markföroreningar både på markytan, på havsbotten och i oljeberggrum, översvämning från höjd havsnivå, risk för skred. Vidare bedöms kumulativa effekter på människors hälsa, främst på grund av befintliga markföroreningar samt buller, som risk för betydande miljöpåverkan. Ett avgränsningssamråd genomfördes i december 2025-januari 2026 för att inhämta synpunkter gällande omfattning och detaljeringsgrad för kommande miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Avgränsningssamrådet, enligt 6 kap. 9 § miljöbalken, skickades till Länsstyrelsen i Stockholm, Stockholm stad och Lidingö Stad. Länsstyrelsen instämmer i kommunens förslag till avgränsning av MKB. Stockholm stad anger att de är positiva till att detaljplanen har som mål att åtgärda föroreningsproblematiken och föreslår att utformningen av områdets strandzon bör ta hänsyn till behovet av att återskapa och stärka akvatiska grunda livsmiljöer. Lidingö stad framför att det är viktigt att läckage av föroreningar till kustvattnet minskas och att de kumulativa effekterna gällande spridningssamband för hotade arter utreds.

En miljökonsekvensbeskrivning (Wescon, 2026-03-20) har genomförts parallellt med planprocessen för att integrera miljöaspekter och främja hållbar utveckling. Miljökonsekvensbeskrivningen identifierar betydande miljöpåverkan och beskriver direkta och indirekta effekter på miljö och hälsa samt åtgärder för att förebygga, hindra eller motverka de negativa effekterna. Bedömningarna utgår från faktorer som påverkans karaktär, frekvens, varaktighet, omfattning och värde, med konsekvensnivåer från obetydliga till mycket stora. Geografiskt omfattar den detaljplaneområdet och närliggande områden där miljöpåverkan kan uppstå. Efter avgränsningssamrådet har trafikbuller avgränsats bort från miljökonsekvensbeskrivningen. Anledningen är kompletterande bullerutredning som visar att riktvärdena kan uppnås.

Naturmiljö

Större delen av planområdet utgörs idag av exploaterad mark som bedöms innehålla relativt låga naturvärden. Området är till stor del inte tillgängligt för människor i dagsläget. Enligt planförslaget kommer nya gröna parker anläggas i Strandparken, Sundparken, Parktorget samt Serpentinparken vilka har potential att bidra positivt till naturmiljön. Utformningen av parkerna och växtval kan få stor betydelse för insekter, fåglar och fladdermöss och likaså valet och utformning av belysning. Inom Sundparken anläggs dagvattenpark som kommer att nyskapa vattenområden inom detaljplaneområdet vilket har potential att gynna insektslivet och även kan innebära positiva effekter för fåglar och fladdermöss med en genomtänkt utformning.

I markområden där höga föroreningshalter finns som behöver saneras innebär det stora negativa konsekvenser för naturvärdena lokalt på platsen. Där föroreningshalterna är lägre och sanering sker i mindre omfattning innebär åtgärderna liten negativ konsekvens för naturvärdena på platsen. Planförslaget innebär även att en stor andel av områdets kvarvarande naturmark tas i anspråk genom bebyggelse. Alla identifierade naturvärdesobjekt (visst/påtagligt naturvärde) kommer att påverkas av exploateringen antingen direkt eller indirekt av till exempel ökad belysning.

Mark- och anläggningsarbeten under genomförandet bedöms påverka artskyddade fåglar, fladdermöss och andra arter inom området med buller- och ljusstörningar, vilket innebär en tillfälligt försämrad livsmiljö för dessa.

Trädavverkning innebär en negativ påverkan på den biologiska mångfalden, dels på grund av att träden i sig försvinner, dels att livsmiljön försämras för områdets trädberoende arter. Borttagande av skyddsvärda träd innebär särskild påverkan.

Marksaneringsåtgärder samt ianspråktagande av mark inom planområdet bedöms innebära en påtagligt negativ påverkan på den biologiska mångfalden i området, eftersom befintlig flora och fauna kommer att avlägsnas. Detta gäller både i samband med uppförande av byggnader och vägar samt inom övrig kvartersmark där saneringsåtgärder kan komma att genomföras.

Träd som kan utgöra potentiella miljöer för fladdermöss ska bevaras och skyddas från skador och från kraftig belysning under byggperioden. Om det är nödvändigt att fälla dessa träd ska detta genomföras under vinterhalvåret och kompenseras genom till exempel fladdermusholkar. För att minimera ljusstörningar under fladdermössens aktiva perioder ska kontinuerlig byggbelysning undvikas, samt att permanent belysning planeras så att mörka korridorer bibehålls. Sammantaget bedöms planens genomförandefas, med vidtagna skyddsåtgärder, innebära små till måttliga negativa konsekvenser för naturmiljön.

Inom och i anslutning till planområdet pågår och planeras flera detaljplaneprojekt som sammantaget innebär exploatering av tidigare obebyggda eller gröna ytor. Denna exploatering medför en förändring av miljön i form av minskade arealer med naturlig vegetation samt ökad fragmentering av grönstrukturen. Effekterna av den samlade och kumulativa påverkan från pågående och planerade exploateringar är försämrade ekologiska spridningssamband och en försämrad funktionalitet i landskapet, vilket påverkar arters möjligheter till spridning, reproduktion och långsiktig överlevnad inom planområdet och i relation till angränsande naturområden. Skyddade arter har konstaterats inom och i närheten av planområdet, och de kumulativa förändringarna av livsmiljöer innebär en försämring av livsmiljöernas kvalitet och sammanhang.

Med hänsyn till att påverkan bedöms vara negativ, samt till påverkans omfattning och varaktighet och värdet och känsligheten hos naturmiljön och berörda livsmiljöer bedöms de kumulativa konsekvenserna av detaljplanens genomförande vara måttligt negativa för naturmiljön.

Skyddade arter

Av de identifierade artskyddade växtarterna inom planområdet bedöms gullviva kunna påverkas av detaljplanen om exploatering sker på dess plats. Ett flertal utpekade naturvärdesträd kommer att avverkas för att göra plats för byggnader. Planområdet används som livsmiljö för fladdermöss och potentiella koloni-/vilomiljöer för fladdermöss finns inom planområdet i form av håliga träd eller andra strukturer. Det är dock inte klarlagt om dessa faktiskt används som koloni-/vilomiljö.

I de fall det inte finns någon annan lösning än att avverka dessa potentiella boträd ska avverkning av dem ske under metrologisk vintertid. Träden bedöms inte hysa element eller strukturer som är

lämpliga för fladdermöss att nyttja som övervintringslokaler. Under denna period är det därför ej sannolikt att träden används som viloplatser. Avverkas träden ska fladdermusholkar sättas upp. Det kräver uppsättning i lämpliga miljöer inom eller i anslutning till planområdet. Varje påverkat klass 2-objekt ersätts med två holkar. Varje påverkat klass 3-objekt ersätts med en holk. Om skyddsåtgärder för fladdermössen vidtas bedöms detaljplanen inte utlösa förbuden i artskyddsförordningen.

Föreslagen gång- och cykelbro över Svindersviken kan innebära att risk för eventuella barriäreffekter för födosökande fladdermöss. Flera viktiga stråk- och livsmiljöer för fåglar samt boträd kommer att påverkas av föreslagen exploateringen inom planområdet, vilket kan påverka fåglarnas livsmiljö negativt.

Vid avverkning och byggnadsarbeten behöver hänsyn tas till fåglarnas häckningstider för att inte utlösa förbud i artskyddsförordningen. Arbeten som innebär ianspråktagande av naturmark, rivning av byggnaders tak som kan vara häckningsmiljöer för fågel samt störande arbeten bör förläggas under perioden augusti till och med mars. Boträd bör i möjligaste mån ändå sparas. En viss kompensation för förlusten av boträd och stråk kan ske genom att tillföra träd på andra ställen inom planområdet.

Byggnation i området innebär att nya barriäreffekter uppstår för fladdermöss och fåglar och att befintliga barriärer kan förstärkas. Nya byggnader innebär dock att buller från Värmdöleden kommer att dämpas något, vilket kan ha en positiv påverkan på djurlivets livsmiljö ur bullersynpunkt. Byggnader har också potential att tillföra nya bo-/vilomiljöer för fladdermöss och fåglar.

Ett ökat antal ljuskällor riskerar att påverka fladdermössens livsmiljö negativt. Som skyddsåtgärd behöver belysningen anpassas för områdets fladdermöss. Konstant upplysning av arbetsområden skall undvikas under projektets genomförande. Permanent belysning som kvarstår efter projektets genomförande bör även planeras så att mörka ridåer av träd och växtlighet kvarstår.

De nya parkområden som föreslås anläggas i Strandparken, Sundparken, Parktorget samt Serpentinparken har potential att bidra positivt till naturmiljön och därmed också för fladdermöss och fåglar.

Utformningen av nya grönområdena och val av planterade arter kan få betydelse för insekter, fåglar och fladdermöss. Den dagvattenpark som anläggs i Sundparken kommer nyskapa vattenområden, vilket har potential att gynna insektslivet och därmed bidra positivt till fåglars och fladdermöss livsmiljö.

Sammantaget bedöms detaljplanen, förutsatt att föreslagna skyddsåtgärder vidtas, innebära små till måttliga negativa konsekvenser för skyddade arter.

Ekologiska spridningssamband

Vid avverkning av träd och uppförande av byggnader som blockerar spridningsvägar riskerar de redan svaga ekologiska spridningssambanden för framför allt fladdermöss i området att försvagas ytterligare. Även spridningsstråk för ädellövträd bedöms försvagas något. Denna påverkan på ekologiska spridningssamband gäller både inom och utanför kommunens gränser. Markskiktet i området av mager och torr hållmark försvårar framgångsrik återplantering av träd och återställning av naturmiljön.

Sammantaget bedöms detaljplanen innebära måttliga negativa konsekvenser för ekologiska spridningssamband.

Föroreningar

Mark

Föroreningshalten i mark jämförs med Naturvårdsverkets (2009) generella riktvärden. Riktvärden för KM (känslig markanvändning) används för både kvartersmark och parkmark. Naturmark har platsspecifika riktvärden (PSRV) för arsenik, bly och PAH-H, i kvartersmark föreslås PSRV för mark djupare än 1 meter för ämnen som kan förångas.

I och med ett genomförande av detaljplanen kommer fler boende och besökare vistas i området, i större omfattning än idag. I marken förekommer föroreningar i halter som kan innebära risker för människor vid omfattande vistelsetid. Riskreducerande åtgärder krävs som en del av planens genomförande. All kvartersmark åtgärdas. I kvartersmark uppnås riskreducerande åtgärder genom teknisk anläggningsschakt. I parkmark med fyllnadsmassor ska en miljöbarriär anläggas, vilket görs genom schaktsanering och/eller återfyllnad med oförorenade massor. Slutgiltigt schaktdjup avgörs mellan samråd och granskning i samråd med tillsynsmyndigheten.

En miljöbarriär även ska anläggas längs med strandlinjen. Syftet med miljöbarriären är att förhindra utbytet mellan grund- och ytvatten i den förorenade markfyllningen för att minska läckage och spridning av föroreningar till Svindersvikens ytvatten och sedan vidare ut i Strömmens ytvattenförekomst. Miljöbarriären utmed strandlinjen börjar vid stranden närmast Södra vägen och följer stranden söderut till föreslagen gång- och cykelbro. Där kisaska saknas i fyllnadsmaterialet avslutas miljöbarriären. Miljöbarriären i strandlinjen ska klara höjda havsnivåer.

Fler människor förväntas även vistas i naturmarken, därför ska en del av naturmark i planområdet saneras. Det görs genom att avlägsna förorenat damm och partiklar på berghällar i cirka 50% av naturmarken. Syftet med att begränsa saneringen är för att bevara naturvärden. Då de delar av naturmarken som ska åtgärdas väljs ut utifrån att det främst är där människor och framför allt barn kommer att vistas, bedöms en acceptabel riskreduktion uppnås. För de föroreningar som lämnas kvar i naturmark bedöms spridningen bli begränsad, då föroreningarna är hårt bundna till organiskt material. Spridning via luft genom damning av lösa partiklar från berghällar bedöms inte förekomma i mätbara mängder. Risk för eventuell återkontaminering till naturmark efter sanering är inte aktuell.

Kopplat till människors hälsa bedöms detaljplanen medföra mycket stora positiva konsekvenser eftersom all kvartersmark, parkmark och en del av naturmarken åtgärdas. De negativa konsekvenserna bedöms bli obetydliga. Detta eftersom de delar av naturmarken som inte åtgärdas endast besöks tillfälligt av människor, vilket bedöms begränsa föroreningsexponeringen.

Efter sanering förväntas spridning genom lakning av markföroreningar till ytvatten inte ske. Detta beror på de miljöbarriärer som anläggs på land och i strandlinjen till följd av detaljplanen.

Risken för spridning av föroreningar från mark genom inträngning av ånga till nya bostäder har utretts. Det bedöms inte finnas någon risk för negativ påverkan på människors hälsa på grund av ånginträngning till bostäder.

Bergrumsanläggningen planläggs som en teknisk anläggning. Verksamhet som uppfyller kraven för teknisk anläggning får etableras. Verksamhet i bergrumsanläggningen kan medföra utsläpp från de föroreningar som lämnas kvar. En riskbedömning har gjorts då det finns en risk för spridning av förorening i ångform från anläggningen. Riskbedömningen visar att ångavgången från anläggningen är försumbar även om anläggningen hettas upp. Utredningarna har, utifrån ett värsta tänkbart scenario, visat att riskerna för människor ligger på säkra nivåer. För att en verksamhet ska få etableras i bergrumsanläggningarna ska en tillståndsprövning enligt miljöbalken ske. I den prövningen kommer bland annat utsläpp till luft och vatten att regleras.

Ytvatten och sediment

Med anledning av detaljplanen och planerade miljöbarriärer på land och strandlinje, kommer läckaget av föroreningar från markfyllning och sediment till ytvatten att förhindras. En del sediment inom detaljplanen, där högst halter uppmätts, ska täckas. Dels genom miljöbarriären i strandlinjen, dels genom stabilitetshöjande åtgärder. Detaljplanens påverkan på ytvattnet till följd av läckande föroreningar blir liten bedöms bli liten.

Förorenade sediment vid planerad badbrygganläggning ska täckas. Det är en riskreducerande åtgärd för att minska risken för att badande exponeras för förorenat sediment. Föroreningsspridning till ytvatten, till följd av mänsklig aktivitet där sediment rörs upp, förväntas minska efter övertäckning. Men då endast en del av sedimenten täcks över, finns en risk för att till exempel båttrafik virvlar upp sediment där övertäckning saknas, vilket medför att föroreningar bundna i sedimenten riskerar att bli rörliga. Det kan påverka både vattenkvalité och akvatiskt liv, samt överlagra ytor som är åtgärdade med ren övertäckning. För samtliga åtgärder i vattenområde krävs tillstånd enligt Miljöbalken. En miljöbedömning för åtgärder i vatten ska tas fram vid tillståndsansökan för vattenverksamhet.

De positiva konsekvenserna vad gäller sedimenten, kopplat till människors hälsa kommer till följd av detaljplanen att bli måttliga. För ytvatten bedöms de positiva konsekvenserna bli stora.

Föroreningssituationen i jämförelse mot nollalternativet

Nollalternativet innebär att detaljplanen inte genomförs och att dagens markanvändning fortsätter. Föroreningssituationen i mark kommer att vara oförändrad då ingen sanering sker, eftersom det inte finns någon ansvarig för att åtgärda föroreningarna. Områden med de högsta halterna fortsätter vara avspärrade. Andra ytor förblir hårdgjord kvartersmark, vägområde eller naturmark.

I jämförelse mellan nollalternativet och planförslaget innebär planförslaget en betydligt större riskreduktion avseende människors hälsa och miljö, beträffande föroreningar i sediment och ytvatten. De negativa konsekvenserna bedöms förändras från stora i nollalternativet till obetydliga i planförslaget. De positiva konsekvenserna däremot bedöms gå från obetydliga i nollalternativet till att bli mycket stora i planförslaget. Anledningen till att de negativa konsekvenserna bedöms bli små i nollalternativet beror på att människor, på grund av otillgänglighet, inte utsätts för föroreningarna i särskilt stor utsträckning i nollalternativet.

I nollalternativet sker inga åtgärder för att avhjälpa föroreningssituationen i sedimenten. Det finns ändå ett behov av stabilitetshöjande åtgärder i strandlinjen oberoende av detaljplanen eftersom strandlinjens stabilitet inte uppfyller erforderliga krav. Beroende på vilka stabiliserande åtgärder som vidtas kan till exempel tryckbankar fungera som en automatisk täckning av delar av de förorenade sedimenten. Detta kan innebära att risken för spridning av föroreningar från sediment till ytvatten reduceras till viss del. Vid ett nollalternativ kommer läckaget av föroreningar till ytvatten och sediment via mark och grundvatten fortsätta och därmed ha en fortsatt negativ påverkan på miljön. Även föroreningsspridning från sediment till ytvatten fortsätter och kan eventuellt öka.

I ett nollalternativ kommer länshållning av bergrumsanläggningen fortsätta och vattnet renas i oljeavskiljare innan det släpps ut i Svindersviken. I nollalternativet kan verksamhet för teknisk anläggning i bergrumsanläggningarna etableras. Bergrumsanläggningarna kan ge utsläpp till luft via ventilationsutblås samt utsläpp till vatten.

I jämförelse med nollalternativet innebär planförslaget att det byggs bostäder ovanför bergrumsanläggningen. Det innebär en teoretisk ökning av risken för exponering av föroreningar kopplat till kvarvarande föroreningar i bergrumsanläggningen. Dock visar genomförd riskbedömning att det även i ett värsta scenario inte finns någon risk för människors hälsa eller miljö. Både de positiva och negativa konsekvenserna förblir därmed obetydliga med avseende på porluft.

Föroreningskonsekvenser vid detaljplanens genomförande

De miljökonsekvenser som uppkommer i genomförandeskedet är tillfälliga och kan i många fall begränsas genom skyddsåtgärder. Schakt kommer att ske vid byggnader, vägar, anläggning av VA samt parkmark. En risk vid schakt i kisaska under aktuella förhållanden är att om schakt sker under grundvattenytan riskerar kisaskan att oxidera, vilket kan leda till lakning av metaller till grundvatten och vidare till ytvatten. Då schaktdjupet ska vara över grundvattenytan bedöms spridningsrisken bli obefintlig.

Spridning av partikelföroreningar via damning till luft bedöms endast ske i anläggningsskedet och är främst en arbetsmiljörisk som inte bedöms påverka tredje person.

De negativa konsekvenserna för miljön i genomförandeskedet bedöms bli små under förutsättning att skyddsåtgärder mot föroreningsspridning vidtas under byggskedet. Detaljplanen bedöms inte bidra med några positiva konsekvenser under genomförandeskedet. En kumulativ effekt av detaljplanens genomförande är att den bedöms bidra till en kumulativt positiv effekt för människors hälsa då föroreningar saneras på kvartersmark och i delar av naturmarken. Varje enskild saneringsåtgärd bidrar till en större och mer långvarig förbättring, där positiva förändringar kan förstärka varandra över tid. I naturmark som inte saneras, till förmån för att bevara naturvärden, kommer markföroreningarna att bli kvar. Föroreningarna i marken har hälsofarliga egenskaper, men de interagerar inte med varandra och förstärker inte heller den totala toxiciteten. Sammantaget bedöms att en tillräckligt stor andel förorenad mark saneras för att inte utgöra oacceptabla risker. Markföroreningar från andra områden bedöms inte återkontaminera den sanerade marken inom planområdet.

I förhållande till föroreningar i omkringliggande vattenområden bedöms den kumulativa effekten av detaljplanen bli positiv eftersom stora delar av föroreningarna i planområdet åtgärdas. Framför allt minskar föroreningsbelastningen på ytvatten, vilket bidrar med en positiv effekt.

Förorenat sediment som inte täckts över, riskerar att vid omröring att spridas både till områden som har åtgärdats och till andra redan förorenade områden.

Utifrån detta bedöms detaljplanen med avseende på markföroreningar, kumulativt bidra med obetydliga negativa konsekvenser och stora positiva konsekvenser. En utförlig beskrivning av detaljplanens alla konsekvenser redovisas i Miljökonsekvensbeskrivningen (Wescon, 2026-03-20).

Inför schakt i förorenad mark i genomförandeskedet ska en anmälan om efterbehandling (enligt § 28 FMH) upprättas. Efterbehandling kommer ske i samråd med Miljötillsynsenheten i Nacka kommun.

Kulturmiljö och landskapsbild

Detaljplanen innebär en omvandling av Gäddviken från ett industriellt präglat område till en tätare stadsstruktur med bostäder, offentliga rum och nya stråk. Planförslaget medför förändringar av landskapsbilden och av de kulturhistoriska sammanhang som är bärande för riksintresset för kulturmiljövården Stockholms farled och inlopp, AB 51 och AB 58. Påverkan avser främst förändringar i topografi, siluetter, siktlinjer samt rumsliga och funktionella samband mellan berg, bebyggelse och vattenrum.

Enligt den aktuella kulturmiljöutredningen (2026) påverkas både skärgårdsmiljön och industrimiljön, vilka utgör centrala uttryck för riksintresset. Påverkan avser särskilt läsbarheten av det sprickdalsbetonade skärgårdslandskapet samt den kvarvarande industristrukturen och dess transportsystem.

Nedan redovisas påverkan av detaljplanen per delområde samt en samlad bedömning av planförslagets effekter och konsekvenser för kulturmiljö och landskapsbild.

Delområde 3 – Kvarter 1 Parkhuset samt kvarter 2 och 3 Tjänstemannahusen

Detaljplaneförslaget innebär att befintlig parkeringsyta tas i anspråk för ny bebyggelse i form av Parkhuset samt att Kvarnholmsvägens dragning och nivå förändras. Den nya byggnaden placeras på den höjda vägnivån och får därmed en framträdande placering i landskapsbilden. Förändringen innebär att det närliggande kontorshuset hamnar lägre i terrängen och blir mindre synligt från vägen.

Genom höjningen av vägnivån förändras relationen mellan kontorsbyggnaden och vägrummet, vilket påverkar läsbarheten av den ursprungliga terränganpassningen.

Parkhuset uppförs mellan disponentvillan och kontorsbyggnaderna, vilket förändrar det tidigare tydliga sambandet mellan dessa delar av industrimiljön. Därmed blir den historiska strukturen, som illustrerar industrins hierarkier och arbetsorganisation genom placeringen av tjänstemannahus, kontor och fabriksbyggnader, svårare att avläsa.

Tillägget innebär en fragmentering av den tidigare sammanhållna industrirelaterade miljön genom att en ny byggnadsvolym placeras mellan befintliga värdebärande strukturer.

Kontorshuset och tjänstemannahuset ges skydds- och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen, vilket innebär att byggnaderna bevaras och att deras utformning och material inte får förändras.

Förändringarna innebär främst visuell påverkan genom förändrade nivå- och siktförhållanden samt rumslig och funktionell påverkan genom fragmentering av den tidigare sammanhållna industrimiljön. Påverkan är direkt och bedöms vara bestående.

Delområde 4 – Kvarter 4 Kafferosteriet och kvarter 5 Scenhuset

Planförslaget innebär att befintliga industribyggnader vid kajen ersätts av ny bebyggelse. Den tidigare korningsfabriken rivs och ersätts av en ny byggnad som delvis förskjuts in i berget. Kafferosteriet byggs om och integreras i en ny kvartersstruktur där delar av den befintliga betongstommen tas tillvara i fasader och gårdsmiljöer. Den nya bebyggelsen bryts upp i flera volymer med centralt placerade lamellhus mot kajen och upphöjda gårdar ovanför kajplanet.

Rivningen av korningsfabriken innebär att den äldsta kvarvarande industribyggnaden inom området försvinner, vilket minskar läsbarheten av den tidiga industriella utvecklingen i Gäddviken.

Den nuvarande industrivägen, som följer bergets kurvatur och är anpassad till platsens topografi, ersätts med en rak tillfartsväg som placeras högre i terrängen. En tidigare vaktstuga och transformatorstation i rött tegel rivs, liksom rester av industrirelaterade anläggningar såsom oljecistern. Framför Kafferosteriet bibehålls kajens hårdgjorda ytor, medan nya trappor, murar och vägdragningar tillkommer längs kajen och mellan byggnaderna. Dessa åtgärder medför att det bakomliggande berget delvis skymmas.

Omdragningen av vägen och höjningen av marknivåer innebär att delar av det tidigare frilagda och bearbetade berget tas bort eller döljs, vilket påverkar läsbarheten av områdets topografiska anpassning till industriverksamheten.

Kafferosteriet ges varsamhetsbestämmelser i detaljplanen, vilket innebär att byggnadens övergripande volym, materialverkan och karaktär ska bevaras vid ombyggnad. Samtidigt innebär den nya kvartersstrukturen att byggnadens tidigare sammanhållna industrivolum bryts upp och ges ett nytt sammanhang.

Även om delar av betongstommen återbrukas och viss volymmässig anpassning sker, bedöms den industriella karaktären som helhet minska i och med att byggnadernas funktion, uttryck och rumsliga sammanhang förändras.

Planförslaget innebär att området förändras från en sammanhängande industrimiljö med råa hårdgjorda ytor, kajstruktur och tekniska lämningar till ett bostadspräglad stadsrum. Rivningen av korningsfabriken, de mindre servicebyggnaderna samt omdragningen av vägsystemet medför att den tidigare industrimiljöns anpassning till topografi och funktionella samband försvagas.

Sambandet mellan byggnader, kaj och vattenrum förändras, och siktlinjer från Svindersviken påverkas.

Förändringarna innebär både visuell och funktionell påverkan genom förändrad bebyggelseskala, nya volymer mot kajen samt förändrade rumsliga samband mellan berg, bebyggelse och vatten. Påverkan är direkt och bedöms vara bestående.

Delområde 5 – Kvarter D

Planförslaget innebär att den idag obebyggda industrikajen omvandlas till bostadskvarter med u-formade byggnadsvolymer som vänder sig mot Svindersviken. Byggnaderna uppförs i 7–9 våningar med indragna översta plan och avtrappning mot vattnet. Marknivån höjs, vilket medför att antalet synliga våningar varierar beroende på betraktelsepunkt. Husen binds samman med garage under mark och mellan byggnaderna anläggs trappor och murar.

Det befintliga råa, grusade utfyllnadsområdet ersätts med strandpark och tillfartsväg. Strandskoningen som delvis är stenskonad ersätts med en ny strandskoning med miljöbarriär och behålls i liknande utformning som i nuläget. En gång- och cykelbro föreslås över Svindersviken med brofäste vid strandlinjen.

Det öppna området som är tydligt avläsbart mot det bakomliggande berget och Kvarnholmsvägens terränganpassade naturstensmurar, ersätts av en sammanhängande bebyggelsefront. Den nya bebyggelsens höjd och bredd innebär att bergets fot och delar av Kvarnholmsvägens vägbankssidor i natursten i stor utsträckning döljs från vattenrummet. Detta innebär att bergets topografi och vägens anpassning till landskapet blir mindre synliga från markytan och från vattenrummet. Genomsiktligheten mot det bakomliggande berget begränsas genom byggnadernas bredd och höjd, även om volymerna trappas ned mot vattnet.

Placeringen av bebyggelsen längs strandlinjen följer i viss mån den historiska hamnrelaterade strukturen. Samtidigt innebär den sammanhängande bebyggelsefronten en tydlig förändring av områdets tidigare öppna och industriellt präglade karaktär. Sambandet mellan strandlinje, berg och vattenrum ges en mer urban utformning.

Gång- och cykelbron påverkar vattenrummet visuellt. Påverkan är kopplad till brons placering och gestaltning. Själva bostadsbebyggelsen innebär en direkt och bestående förändring av landskapsbilden. Bron är tekniskt reversibel.

Förändringarna innebär främst visuell och rumslig påverkan genom att den nu öppna miljön ersätts av en tätare bebyggelsestruktur och genom att landskapets topografi blir mindre framträdande i stadsbilden.

Delområde 6 – Kvarter C

Planförslaget innebär omfattande förändringar av Kvarnholmsvägens sträckning och omgivande landskap. Den nuvarande Kvarnholmsvägen ersätts delvis av en ny vägstruktur, samtidigt som fem punkthus uppförs längs vägens norra sida i direkt anslutning till Finnberget. Den nya bebyggelsen medför sprängningar i berget och tillkomsten av nya, högre bergsskärningar bakom och mellan byggnaderna.

Punkthusen placeras delvis på nuvarande vägbana och når upp till åtta respektive nio våningar, varav en till två våningar utgör suterräng. Byggnadernas placering och höjd innebär att Finnbergets siluett och den tidigare tydliga kontakten mellan väg och berg till stor del skymmas. Den nuvarande Kvarnholmsvägens karaktäristiska linjeföring längs berget blir därmed mindre framträdande i landskapsbilden. Kvarnholmsvägens tidigare läsbarhet som terränganpassad väg med naturstensmurade vägbankssidor försvagas genom att berget döljs och vägrummets karaktär förändras.

Den befintliga Kvarnholmsvägen omvandlas i detta avsnitt till en lokalgata. Samtidigt anläggs en ny, lägre Kvarnholmsväg söder om den nuvarande sträckningen, som leds mot Hästholmssundet och vidare mot Kvarnholmen. Kvarnholmsbron rivs och vägens nya dragning anpassas till det igenfyllda sundets marknivå.

I samband med omdragningen påverkas delar av de naturstensmurade vägbankssidorna. Vissa murar rivs och återuppförs delvis närmare Finnberget med återanvänt stenmaterial. Vid södra brofästet bevaras befintliga naturstensmurar och en skadad mur restaureras i samband med att ett parkrum anläggs.

Förändringarna innebär att Kvarnholmsvägens historiska roll som terränganpassad industriväg försvagas, samtidigt som vägens funktion som förbindelselänk ersätts av en mer lokalt orienterad trafikstruktur. Rivningen av Hästholmsbron innebär att en central del av det industrihistoriska transportsystemet försvinner, vilket minskar förståelsen av sambandet mellan Gäddviken och Kvarnholmen. Sambandet mellan väg, berg och vattenrum förändras, och den tidigare läsbara topografiska variationen blir mindre tydlig genom ny bebyggelse och nya bergsskärningar.

Påverkan är främst visuell och rumslig genom förändrade nivåer, skymda siktlinjer och ny inramning av vägrummet, samt funktionell genom förändrad vägstruktur. Påverkan är direkt och bedöms vara bestående.

Delområde 7 – Kvarter B, Hästholmssundet och kvarter F

Detaljplaneförslaget innebär att det tidigare Hästholmssundet utvecklas med ett parkstråk mellan Saltsjön och Svindersviken. I parken anläggs dammar som anknyter till sundets tidigare vattenfyllda utformning. Befintlig lagerbyggnad rivs.

Utmed berget mot Saltsjön uppförs ett u-format bostadshus (B1) i upp till tio våningar, varav en suterrängvåning. Österut mot Svindersviken placeras två längsgående bostadshus (F1 och F2) i sex respektive sju våningar. Byggnaderna har viss avtrappning mot vatten och berg, men bildar samtidigt en tydlig bebyggelsestruktur inom den tidigare dalgången.

Den lågt belägna dalgång som idag gör det möjligt att avläsa det tidigare sundet förändras genom höjda marknivåer och tillkommande bebyggelse. Siktlinjer genom sundet påverkas, och delar av bergsbranterna blir mindre framträdande från vissa betraktningsspunkter. Samtidigt bidrar parkstråket till att delar av bergens topografi fortsatt kan upplevas inom området.

Den nya bebyggelsens volymer och höjder innebär att sprickdalens öppna karaktär och dess läsbarhet i landskapet minskar, även om parkstråket delvis markerar sundets tidigare sträckning.

Hästholmsbron rivs, vilket innebär att ett visuellt och tekniskt framträdande inslag i landskapsbilden försvinner. Bron har tydlig koppling till områdets industriella transporthistoria och till de topografiska skillnaderna mellan fastlandet och Kvarnholmen.

Detaljplaneförslaget innebär därmed att sundets historiska och topografiska läsbarhet förändras genom ny bebyggelse och ändrade marknivåer. Samtidigt tillkommer park och dammar som refererar till det tidigare vattenrummet.

Förändringarna innebär både visuell och rumslik påverkan genom förändrad bebyggelsestruktur och påverkan på siktlinjer, samt funktionell påverkan genom att sundets tidigare roll i transport- och industrisammanhang inte längre kan avläsas. Påverkan är direkt och bedöms vara bestående.

Delområde 8 – Kvarter A

Detaljplaneförslaget innebär att Kvarnholmsvägen sänks och leds om i anslutning till det tidigare Hästholmsundet. I området uppförs två u-formade bostadskvarter samt två punkthus, varav ett utgör ett högt inslag i landskapsbilden.

Den tillkommande bebyggelsen förändrar dalgångens öppenhet och påverkar siktlinjerna genom det tidigare sundet. Byggnadsvolymer skymmer delvis det bakomliggande berget och innebär att höjdskillnaderna mellan berg, väg och sund blir mindre tydliga. Det höga punkthuset mot Svindersviken blir synligt på längre avstånd och förändrar siluetten i området.

Genom att dalgången bebyggs med sammanhängande kvartersstruktur minskar läsbarheten av det tidigare sundets utbredning i sprickdalslandskapet.

Förändringarna innebär främst visuell och rumslik påverkan genom förändrad bebyggelsestruktur och påverkan på topografi och siktförhållanden. Påverkan är direkt och bestående.

Delområde 9 – Kvarter E och norra viken

Planförslaget innebär att området utvecklas med nya bryggor och görs mer tillgängligt för allmänheten genom tillkommande publika miljöer. Den befintliga småskaligheten bibehålls och den tidigare karaktären kvarstår.

Nuvarande rester av tidigare småbåtshamn ersätts med en längsgående brygga, vilket innebär en tydligare och mer sammanhållen struktur längs vattenlinjen. Sambandet mellan bebyggelse och vattenrum kvarstår, samtidigt som området får förbättrad tillgänglighet och ökad användbarhet.

Förändringarna är lokala och innebär ingen påtaglig påverkan på riksintressets läsbarhet.

Detaljplanen inom detta delområde bedöms inte påverka sprickdalslandskapets topografiska struktur eller de övergripande siktlinjerna genom Hästholmssundet.

Delområde 10 – Alternativ placering av gång- och cykelbro

Inom planarbetet har en gång- och cykelbro över Svindersviken studerats med syfte att förbättra gång- och cykelförbindelserna till omgivande områden. I detaljplanens samrådshandlingar redovisas även ett alternativt läge för bron. Kulturmiljöutredningen (Ekologigruppen och Pantzar och Jancke AB, 2026) har kompletterats med en översiktlig bedömning av detta alternativa läge. Påverkan är direkt, men påverkan på vattenrummet av en flytande bro bedöms som reversibel. Påverkan på Svindersviks gård, omgivande fornlämningar och andra kulturhistoriska lämningar är svårbedömd eftersom lokaliseringen av brofäste och eventuella andra tillägg som följer med ett nytt kommunikationsstråk inte är specificerade.

Med hänsyn till den känsliga miljön kring byggnadsminnet Svindersviks gård anges i kulturmiljöutredningen att en placering av bron enligt delområde 5, utanför byggnadsminnets skyddsområde, att föredra ur kulturmiljösynpunkt. Frågan om brons utformning och lokalisering kommer att studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Sammanvägd bedömning av detaljplanens effekter och konsekvenser på kulturmiljö och landskapsbild

Detaljplanen innebär sammantaget en omfattande omvandling av Gäddviken från ett industriellt präglat område till en tätare stadsstruktur med bostäder, offentliga rum och nya trafiklösningar. Förändringarna påverkar landskapsbilden och flera av de rumsliga och visuella samband som är bärande för riksintresset för kulturmiljövården Stockholms farled och inlopp.

Genom ny bebyggelse längs delområde 4, 5 och 7 samt längs Kvarnholmsvägen förändras siluetter, siktlinjer och topografiska samband mellan berg, bebyggelse och vattenrum. Den tidigare öppna industrikajen ersätts av sammanhängande bostadskvarter, vilket innebär att kontakten mellan kaj, bakomliggande berg och Kvarnholmsvägens terränganpassade sträckning blir mindre tydlig.

Hästhalmssundets läsbarhet som dalgång mellan Finnberget och Kvarnholmsberget försvagas genom höjda marknivåer och tillkommande byggnadsvolymer.

Omdragningen av Kvarnholmsvägen, rivningen av Hästhalmbron samt tillkomsten av ny bebyggelse längs Kvarnholmsvägen innebär att vägens historiska roll som terränganpassad industriväg och viktig länk i områdets transportsystem blir svårare att avläsa. Nya bergsskärningar och bebyggelse i anslutning till Finnberget påverkar bergets siluett och de topografiska variationer som tidigare varit tydliga i landskapsbilden.

Samtidigt innehåller planförslaget inslag som bidrar till att synliggöra platsens historia, såsom parkstråk och dammar i det tidigare Hästhalmssundet som anknyter till det historiska vattenrummet, bevarad kajkant längs Svindersviken samt varsamhets- och skyddsbestämmelser för befintliga industrirelaterade byggnader, däribland kontorshuset och tjänstemannahuset samt det före detta Kafferosteriet. Småbåtshamnen utvecklas vidare och området ges ökad tillgänglighet för allmänheten genom nya stråk och vistelsezoner. Dessa åtgärder bidrar till att vissa historiska strukturer och samband fortsatt kan upplevas, om än i ett förändrat sammanhang.

Påverkan varierar mellan delområden. Delområde 5 och Kvarnholmsvägens sträckning påverkas i högre grad, medan andra delar, såsom småbåtshamnen i delområde 9, bedöms få begränsad eller neutral påverkan. Sammantaget innebär planförslaget dock en tydlig förändring av områdets kulturmiljö och landskapsbild.

Förändringarna är i huvudsak visuella och rumsliga, men även funktionella genom förändrade samband mellan bebyggelse, topografi och vattenrum. Påverkan är direkt och bedöms vara bestående.

Detaljplanens genomförande medför huvudsakligen negativ påverkan på kulturmiljö och landskapsbild. Utifrån en samlad bedömning av påverkans karaktär (huvudsakligen negativ), varaktighet (bestående) och omfattning (stor), samt med beaktande av att området ingår i riksintresset för kulturmiljövården Stockholms farled och inlopp med mycket höga kulturhistoriska värden, bedöms konsekvenserna för kulturmiljö och landskapsbild sammantaget vara stora till mycket stora negativa konsekvenser.

Bedömningen grundas på att flera centrala delar av riksintressets uttryck påverkas, bland annat genom förändrade siktlinjer, försvagad läsbarhet av topografiska samband samt omvandling av tidigare industriella miljöer. Påverkan bedöms vara direkt och bestående. Samtidigt varierar påverkan

mellan olika delområden och vissa värden kvarstår eller synliggörs genom bevarandeåtgärder, vilket motiverar att konsekvensbedömningen anges som ett spann.

Jämförelse av planförslaget mot nollalternativet

I nollalternativet kvarstår i huvudsak befintliga strukturer, topografiska samband och riksintressets läsbarhet, medan planförslaget medför omfattande och bestående förändringar av kulturmiljö och landskapsbild genom ny bebyggelse och omgestaltning av centrala delar av området.

Jämfört med nollalternativet innebär planförslaget därmed större påverkan på kulturmiljö och landskapsbild, i linje med den samlade konsekvensbedömningen.

Samtidigt innehåller planförslaget inslag som bidrar till bevarande och synliggörande av vissa kulturhistoriska värden samt till ökad tillgänglighet för allmänheten, vilket innebär att kulturmiljön kan upplevas i ett förändrat sammanhang.

Konsekvenser vid detaljplanens genomförande

Under genomförandefasen krävs särskild försiktighet vid arbeten som kan påverka kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer. Relevanta skydds- och försiktighetsåtgärder som ska tillämpas under byggskedet redovisas i MKB:n.

Kumulativa effekter

Detaljplan för Gäddviken är belägen inom riksintresset Stockholms farled och inlopp, i en del av riksintresseområdet där omfattande stadsutveckling har genomförts och pågår. Inom landskapsrummet kring Svindersviken och farleden har tidigare industriområden successivt omvandlats och kompletterats med ny bebyggelse.

I detta sammanhang beaktas särskilt den genomförda och pågående utbyggnaden av Kvarnholmen samt detaljplanerna för Henriksdalsbacken, Hantverkshuset och Berget - västra Nacka strand. Även tidigare genomförda omvandlingar inom Finnboda och Nacka strand utgör en del av det samlade landskapssammanhanget. Dessa projekt är belägna inom samma visuella och geografiska sammanhang och berör i huvudsak samma värdebärande strukturer, såsom kustlinjen, topografin och relationen mellan bebyggelse och vatten.

Den samlade utvecklingen innebär en successiv omvandling av tidigare industriområden till en mer blandad stadsstruktur med bostäder, service och allmänna platser. Flera projekt påverkar samma

landskapsrum kring Svindersviken och bidrar tillsammans till en förändrad bebyggelsestruktur och markanvändning.

Detaljplan för Gäddviken utgör en del av denna övergripande stadsutveckling. Den samlade påverkan på riksintresset Stockholms farled och inlopp behöver därför förstås i relation till den pågående utvecklingen inom det större området på norra Sicklaön.

En samlad värdering av den kumulativa påverkan på riksintresset görs inte inom ramen för denna miljökonsekvensbeskrivning enligt beslut från Nacka kommun, utan bedöms först i det fortsatta granskningsskedet.

Fotomontage

Fotomontage som illustrerar förändringarna i enlighet med bebyggelseförslaget har tagits fram av Kjellander Sjöberg. På följande sidor visas ett urval av bilderna. Samtliga bilder redovisas i *Illustrationsbilaga DP Gäddviken (Bildmaterial från Kjellander Sjöberg, Gatun Arkitekter, Brunnberg & Forshed, SWMS 2026-03-03)*



Figur 98. Vy mot Gäddviken och Finnberget idag från Svindersviken.



Figur 99. Samma vy med ny bebyggelse i enlighet med detaljplaneförslaget.



Figur 100. Vy mot Hästhalmssundet från Ryssviken idag.



Figur 101. Samma vy med ny bebyggelse i enlighet med detaljplaneförslaget.



Figur 102. Vy mot kafferosteriet och korningsfabriken från Svindersviks gård idag.



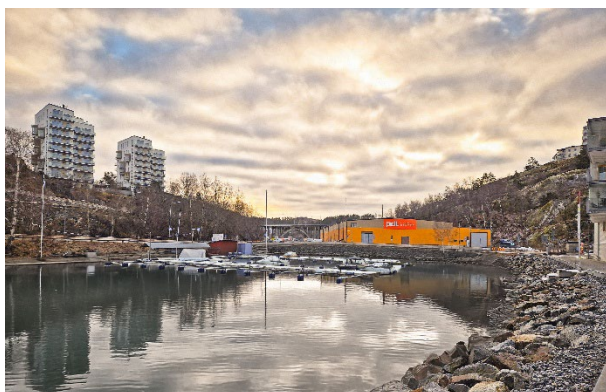
Figur 103. Samma vy med Kafferosteriet och Scenhuset i enlighet med detaljplaneförslaget.



Figur 104. Vy mot Hästholmssundet från Biskopsudden idag.



Figur 105. Samma vy med ny bebyggelse i enlighet med detaljplaneförslaget.



Figur 106. Vy längs Hästholmssundet mot söder idag.



Figur 107. Samma vy med ny bebyggelse i enlighet med detaljplaneförslaget.



Figur 108. Vy längs med Hästholmssundet mot norr idag.



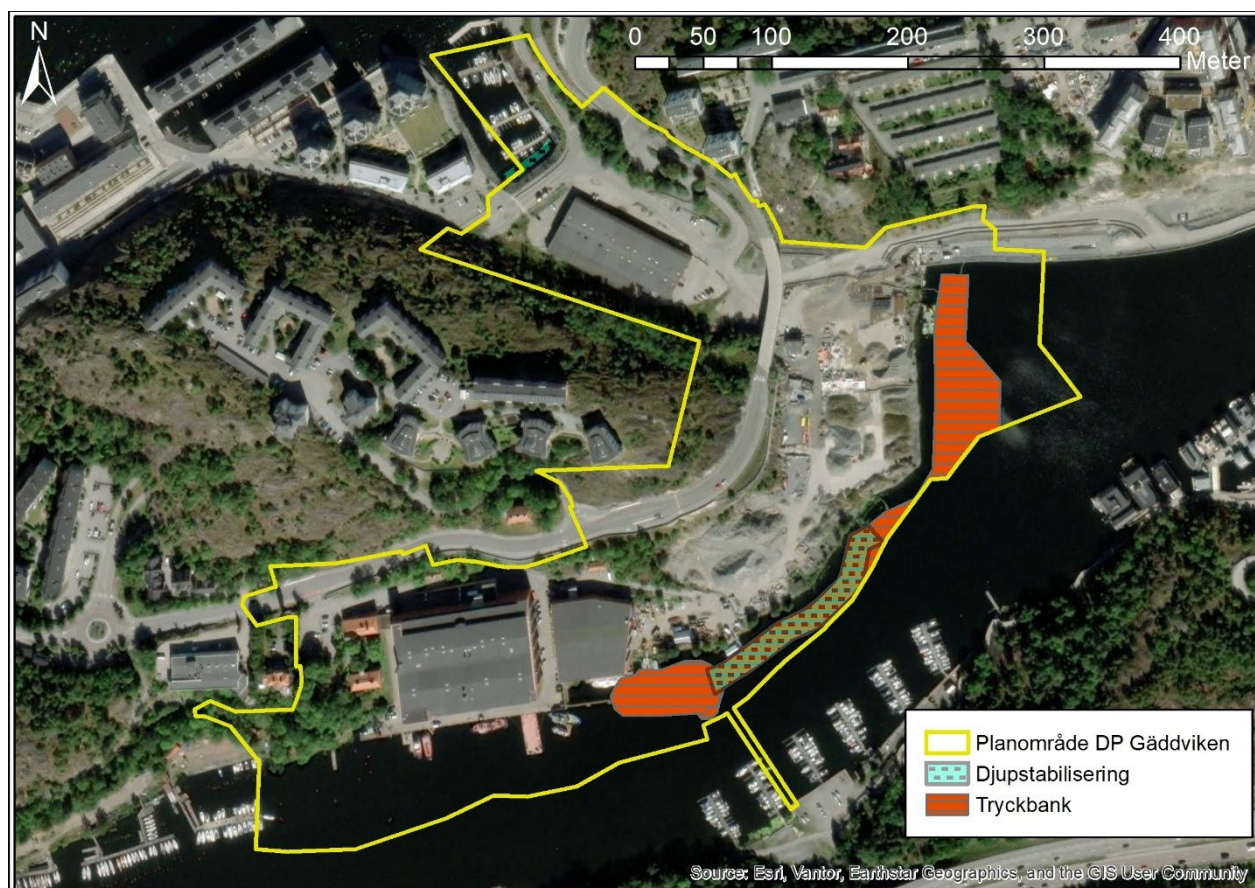
Figur 109. Samma vy med ny bebyggelse i enlighet med detaljplaneförslaget.

Risk och säkerhet

Skred

För att höja stabiliteten i området krävs stabilitetshöjande åtgärder. Valet av åtgärder har anpassats utifrån de förutsättningar som gäller inom planområdet exempelvis utifrån föroreningsituationen.

Längs strandlinjen mot Svindersviken längs föreslagna kvarter D och F har stabilitetsberäkningar utförts i totalt nio sektioner för att utreda behovet av åtgärder. I beräkningarna har en kombination av tryckbank och djupstabilisering utretts och den ungefärliga omfattningen framgår av Figur 109.



Figur 110. Planområdet med föreslagna stabilitetshöjande åtgärder. (Wescon, 2026-03-20)

Vid kvarter 5 har sex sektioner utvärderats i stabilitetsutredningen som visar på behov av stabilitetshöjande åtgärder. Den befintliga byggnaden är grundlagd på betongpålar och i planerad

situation har de befintliga pålarnas stabiliserande effekt tillgodoräknats. För att inte nya konstruktioner och anläggningar ska belasta befintlig slänt ska dessa grundläggas på pålar till berg. I bakkant där djupet till berg är grund kan grundläggning ske på packad fyllning på berg. (ELU, 2025-01-28)

Stabilitetshöjande åtgärder som är utredda är avschaktning av mark ovan vattenytan inom delar av området samt en tryckbank i vatten på andra delar. Det finns andra stabilitetshöjande åtgärder som uppnår samma syfte. Slänten vid Strandparken mot föreslaget kvarter D3 ska släntkrönet höjas och befintlig slänt flackas ut.

Den nya slänten bör förses med erosionsskydd. Vid genomförandet behöver djupstabiliseringen genomföras före tryckbanken. (ELU, 2025-01-28) Genom tryckbanken utanför föreslaget kvarter 5 kan djupet på farleden att påverkas, vilket kan påverka båttrafiken inom Svindersviken.

För att begränsa mängden tryckbank utanför fastighetsgräns har möjligheten att installera en spont i strandlinjen utretts, men inte föreslagits som åtgärd i detta skede då korrosionsutredning saknas i nuläget, men är under framtagande.

Stabilitetsberäkningarna som är utförda förutsätter att geometrin under vattenytan är densamma över tid. Det behöver därför genomföras nya stabilitetskontroller och beräkningar om exempelvis schaktnings- eller muddringsåtgärder utförs inom eller utanför planområdet.

Mot Saltsjön vid föreslaget kvarter E har stabilitetsberäkningar i tre sektioner utförts. För att uppnå erforderlig säkerhet enligt partialkoefficientmetoden krävs åtgärder i två av tre sektioner. I beräkningarna har djupstabilisering föreslagits som åtgärd.

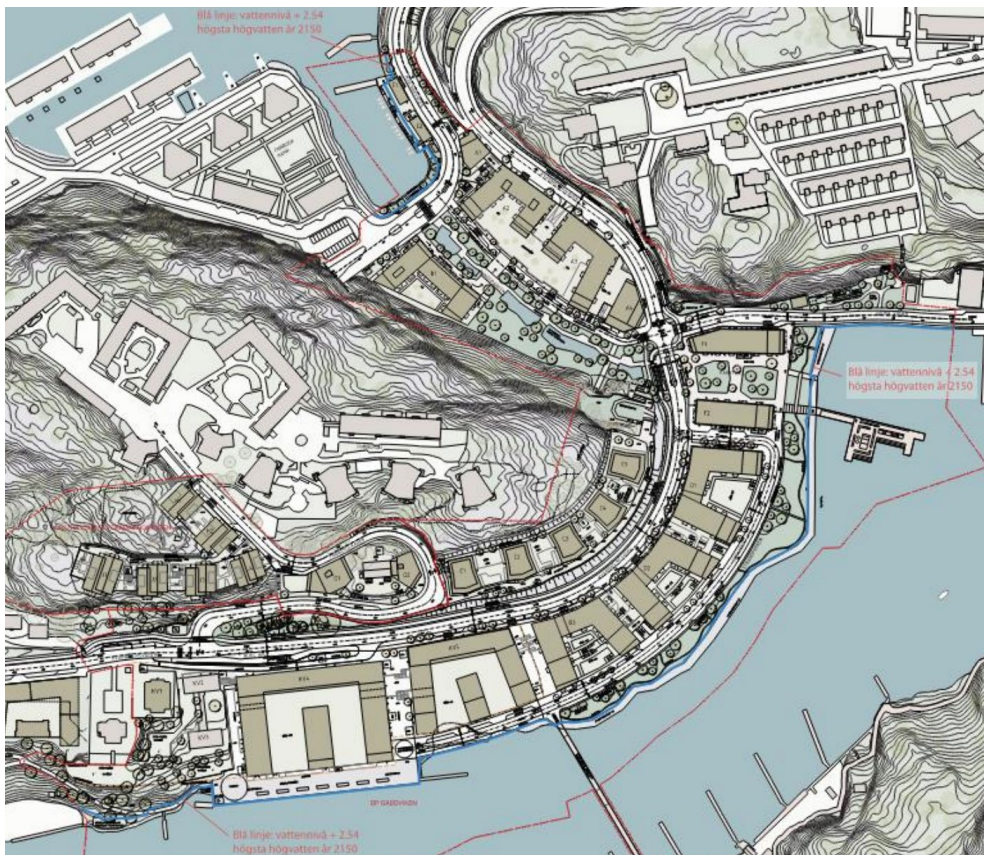
De utredningar som genomförts inom detaljplaneområdet visar att området genom föreslagna åtgärder är lämpliga för den planerade markanvändningen.

Detaljplanen medför är att åtgärder för att motverka ras och skred är nödvändiga vilket innebär utfyllnader i vatten som får konsekvenser för vattenmiljön. Det bedöms inte medföra några väsentliga skillnader mot nollalternativet och konsekvenserna bedöms sammantaget som små.

Skyfall och höjda havsnivåer

Utredningarna visar att det inte förväntas uppkomma några större översvämningssrisker inom planområdet, om faktorer som påverkar lågpunkter och instängda områden beaktas vid

planförslagets genomförande. Gator och vägar planläggs för att kunna fungera som avrinning vid skyfall och föreslås få en lägsta höjd på +3,0 mot Svindersviken. Vid den norra infarten till Finnbergstunneln är gatan +2,9 som lägst för att anpassas mot befintliga höjder i tunneln. Den befintliga betongkajen inom Kafferosteriet har en höjd på +2,4 vilket avses höjas till 2,6, vilket klarar nivån för högsta högvatten 2150. Strandparken är det område som har lägsta markhöjder men bedöms inte känsliga för tillfälligt förhöjda havsnivåer. Promenadstråket nedanför förskolegården väster om Kafferosteriet har en lägst höjd på +2,0 för att anpassas till de naturliga höjderna i området och kommer tillfälligt översvämmas vid högsta havsnivåer 2150. I figur 111 finns planområdet med höjdkurvor där högsta högvatten 2150 är markerat, nivå +2,54



Figur 111. Planområdet med högsta högvatten 2150 markerat med blå linje (Wescon, 2026-03-20)

Höjdsättningen inom planområdet har anpassats för kommande havsnivåer och kommer överstiga medelvattenståndet vid år 2150. Vid ett högsta högvatten vid år 2150 kommer begränsade områden

som är mindre känsliga för översvämningar, som till exempel strandnära parker och bryggor, kunna påverkas oaktat landhöjning.

Miljöbarriären i strandlinjen längs Strandparken kommer att gå upp till cirka +1,5 för att motverka att spridning av föroreningar sker vid stigande havsnivåer. Havsvattennivån kan stiga upp till cirka +2,5, men vatten kommer då att skölja igenom rena massor då förorenade massor ska överlagras av 1,5 meter rena massor.

Detaljplanen bedöms ge små positiva konsekvenser för skyfall och höjda havsnivåer då höjdsättning av detaljplanen har anpassats för att säkerställa god avrinning och att detaljplanen anpassats utifrån höjda havsnivåer.

Samlad bedömning av detaljplanen

Under detaljplaneprocessen har miljöbedömningsprocessen drivits och miljökonsekvensbeskrivningen upprättats parallellt med planförslaget, vilket innebär att åtgärder för att förhindra att negativa konsekvenser uppstår har kunnat arbetats in i detaljplaneförslaget. Parallellt med detaljplanen och miljökonsekvensbeskrivningen har även olika utredningar upprättats som underlag för bedömningar i miljökonsekvensbeskrivningen. Nedan görs en samlad bedömning av de konsekvenser som bedöms uppstå av planförslaget, respektive nollalternativet. Den samlade bedömningen är sammanvägning av samtliga påverkansfaktorer inom respektive miljöaspekt.

Bedömningen utgår från de bedömningsgrunder som presenterats under respektive miljöaspekt, se avsnitt 5 i MKB.

Miljöaspekt	Nollalternativ	Planförslag
Naturmiljö	Obetydliga konsekvenser	Små till måttliga negativa konsekvenser
Föroreningar	Måttliga negativa konsekvenser. Obetydliga positiva konsekvenser	Mycket stora positiva konsekvenser. Obetydliga negativa konsekvenser
Kulturmiljö och landskapsbild	Små negativa konsekvenser	Stora till mycket stora negativa konsekvenser

Risk och säkerhet	Små negativa konsekvenser	Små positiva konsekvenser
-------------------	---------------------------	---------------------------

Tabell 3. Samlad bedömning över detaljplanens påverkan på respektive miljöaspekt. Tabell från Miljökonsekvensbeskrivning DP Gäddviken. (Wescon 2026-03-20)

Detaljplanen för Gäddviken möjliggör en förändrad markanvändning inom ett område som historiskt präglats av industriell verksamhet. Detaljplanen medger bostäder, en förskola, offentliga rum och ny infrastruktur. Bedömningen nedan avser planförslaget inklusive de anpassningar, skyddsbestämmelser och riskreducerande åtgärder som har integrerats under planprocessen.

Den mest betydande negativa påverkan avser kulturmiljö och landskapsbild. Planförslaget medför bestående förändringar av flera uttryck som är bärande för riksintresset för kulturmiljövården Stockholms farled och inlopp. Detta omfattar särskilt sambandet mellan berg, bebyggelse och vattenrum samt de historiskt framvuxna strukturer som präglar området. Ny bebyggelse, förändrad höjdsättning och omdisponering av infrastruktur innebär att dessa samband delvis försvagas och blir svårare att avläsa. Påverkan är direkt och bestående.

Under planprocessen har alternativa utformningar utretts och anpassningar genomförts i syfte att begränsa påverkan. Mer omfattande utfyllnader i vatten har reducerats, kanal genom Hästholmssundet har förkastats med hänsyn till föroreningsrisker och kulturmiljöpåverkan, exploateringsgraden har minskats i delar av området och byggnadsvolymer har justerats i höjd och placering för att stärka siktlinjer och landskapets läsbarhet. Kafferosteriet bevaras och integreras i den nya strukturen, och befintliga brofästen samt naturstensmurar tas tillvara och synliggörs i parkmiljö. Området öppnas även upp och görs tillgängligt för allmänheten genom nya stråk och vistelseytor. Samtidigt kvarstår övergripande topografiska huvuddrag, delar av industribebyggelsen samt möjligheten att fortsatt avläsa platsens utveckling från industriområde till stadsbebyggelse. Med hänsyn till områdets mycket höga kulturhistoriska värde bedöms konsekvenserna för kulturmiljö och landskapsbild sammantaget vara stora till mycket stora negativa.

För naturmiljön innebär planförslaget att naturmark med visst till påtagligt naturvärde tas i anspråk och att ekologiska spridningssamband påverkas. Anpassningar har skett genom minskade utfyllnader, omdisponering av kvartersmark och tillkommande park- och dagvattenytor. De nya gröna miljöerna tillför vissa ekologiska funktioner, men kompenserar inte fullt ut för förlusten av befintliga naturvärden. Sammantaget bedöms konsekvenserna vara små till måttliga negativa.

Den mest betydande positiva effekten av planförslaget avser föroreningssituationen. Planen innebär att omfattande riskreducerande åtgärder genomförs i mark, strandlinje och sediment. Genom miljöbarriär i strandlinjen minimeras vattenutbytet mellan markvatten och Svindersviken, vilket kraftigt reducerar transporten av metaller till recipienten. Täckning av sediment minskar exponering och spridning vid mänsklig aktivitet. Samtliga kvartersytor samt delar av naturmarken åtgärdas, vilket innebär att direkta exponeringsrisker för boende och besökare elimineras eller reduceras till acceptabla nivåer. Beräkningar av porluft visar att risken för ånginträngning till framtida bostäder är obetydlig, även vid konservativa antaganden. Sammantaget innebär planförslaget en övergång från en situation med pågående spridning i nollalternativet till en situation där föroreningskällorna i huvudsak kontrolleras och innesluts. Konsekvenserna bedöms vara stora positiva avseende människors hälsa och stora positiva avseende miljö och recipient.

När det gäller risk och säkerhet innebär planen att stabilitetshöjande åtgärder genomförs och att höjdsättning samt dagvattenhantering anpassas till geotekniska förutsättningar och framtida havsnivåer. Genom att minimera schakt i kisaska och undvika hantering under +1,0 begränsas risken för spridning av föroreningar i genomförandeskedet. Under förutsättning att föreslagna åtgärder genomförs bedöms konsekvenserna vara små positiva.

Samttaget innebär detaljplanen en avvägning mellan bevarande av kulturhistoriska och landskapsmässiga värden och andra samhällsintressen såsom bostadsförsörjning, samhällsservice i form av förskola, riskreducerande åtgärder av förorenad mark, klimatanpassning, minskad risk för ras och skred genom stabilitetshöjande åtgärder och ökad tillgänglighet till området.

Planförslaget medför betydande negativa konsekvenser för kulturmiljö och landskapsbild samtidigt som det innebär stora positiva effekter för människors hälsa, miljö och långsiktig säkerhet jämfört med nollalternativet. Den samlade miljöbedömningen visar att planens genomförande innebär både betydande negativa och betydande positiva konsekvenser, där påverkan på kulturmiljön är bestående medan risker kopplade till föroreningar och stabilitet minskar väsentligt.

Samlade skyddsåtgärder

I en miljökonsekvensbeskrivning kan åtgärder föreslås för att undvika, minska eller kompensera negativa konsekvenser. MKB:n utgör ett beslutsunderlag och är inte i sig juridiskt bindande. De åtgärder som redovisas säkerställs därför inte enbart genom att de anges i MKB:n.

För att åtgärder ska bli bindande krävs att de regleras genom beslut eller bestämmelser med stöd i tillämplig lagstiftning. Inom ramen för detaljplanen kan åtgärder säkerställas genom planbestämmelser, i den mån det finns lagstöd enligt plan- och bygglagen (PBL).

De åtgärder som föreslås i MKB:n är uppdelade i två kategorier:

- åtgärder som regleras genom planbestämmelser i detaljplanen
- åtgärder som hanteras i andra skeden eller genom annan lagstiftning, nedan kallat övriga åtgärder.

Med övriga åtgärder avses sådana åtgärder som inte kan eller bör regleras genom planbestämmelser, men som kan hanteras i andra skeden, exempelvis genom projektering, avtal eller prövning enligt annan lagstiftning. Dessa åtgärder är därmed inte bindande genom detaljplanen, men redovisas i MKB:n, i avsnitt 10.2, som viktiga för att begränsa miljöpåverkan.

Åtgärder som regleras i detaljplanen

Detaljplanen innehåller ett flertal planbestämmelser som reglerar markanvändning och åtgärder med betydelse för olika miljöaspekter inom detaljplaneområdet. I detta avsnitt redovisas endast de åtgärder som omfattas av miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning. Därutöver innehåller detaljplanen ytterligare planbestämmelser som är av betydelse för andra miljöaspekter, vilka inte behandlas vidare i denna MKB.

Inom skred- och sättningskänsliga delar av planområdet begränsas markarbeten genom särskilda planbestämmelser. Marklov krävs även för mindre uppfyllnader och påförande av laster inom dessa områden. Schaktningsdjup regleras genom bestämmelser om lägsta tillåtna schaktningsnivå.

Vidare gäller att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän tillfredsställande stabilitet har påvisats. Därigenom säkerställs att stabilitetsförhållanden provas innan exploatering eller andra markåtgärder kan genomföras.

Hantering av markföroreningar regleras genom planbestämmelser inom kvartersmark som innebär att startbesked inte får ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har avhjälpits och/eller skyddsåtgärder har vidtagits. Startbesked får dock ges för åtgärder som syftar till att avhjälpa markföroreningar. För allmän platsmark behövs inget startbesked medges och ingen

reglering sker i detaljplanen gällande föroreningar. Dock ansvarar kommunen för genomförandet av dessa delar och därmed också för att åtgärder kopplade till markföroreningar utförs.

Detaljplanen medger etappvis utbyggnad, vilket innebär att sanering och skyddsåtgärder kan genomföras successivt i samband med detaljplanens genomförande.

För kulturmiljö regleras följande åtgärder genom planbestämmelser i detaljplanen och syftar till att säkerställa bevarandet av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom detaljplaneområdet.

Allmänt

- De platser som avses att bevaras som viktiga allmänt tillgängliga målpunkter är planlagda som allmän platsmark.
- Bebyggelsen är avgränsad i plan och höjddled för att säkerställa siktlinjer och fortsatt läsbarhet inom och från omkringliggande områden med vyer.

Kontorsbyggnad

- Byggnaden får inte rivas (r_1).
- Byggnadens volym, fasaduppbyggnad, fasader av rött tegel med murade detaljer samt valmat sadeltak ska bevaras (q_1).
- Vid ändring ska byggnadens karaktär av kontorshus från 1940-talet bevaras (k_1). Detta omfattar särskilt fönsters och ytterdörrars utformning, proportioner och material samt taktäckning med taktegel.
- Delar av byggnaden som tidigare byggts om eller ändrats får återställas till ursprunglig utformning.
- Byggnaden ska underhållas så att de kulturhistoriska värdena bibehålls.

Tjänstemannabostad

- Byggnaden får inte rivas (r_1).
- Byggnadens volym, fasaduppbyggnad, fasader i rött tegel med murade detaljer samt valmat sadeltak ska bevaras (q_1).
- Vid ändring ska byggnadens karaktär av bostadshus från 1940-talet bevaras (k_2). Detta omfattar särskilt fönsters och ytterdörrars utformning, proportioner och

material, taktäckning med taktegel samt de ursprungliga balkongernas utformning och material.

- Delar av byggnaden som tidigare byggts om eller ändrats får återställas till ursprunglig utformning.
- Byggnaden ska underhållas så att de kulturhistoriska värdena bibehålls.

Kafferosteriet

- Varsamhetsbestämmelse (k₄) för Kafferosteriet som innebär att byggnadens karaktär av monumental industribyggnad från 1970-talet ska bibehållas vid ombyggnad. Detta omfattar byggnadens rektangulära yttre form, kombinationen av fasadmaterial i rött tegel och rödmålad plåt samt gavlarnas strävpelare i betong.
- Öppningar i fasad får utföras på den södra fasaden i enlighet medplanbestämmelsen.
- Byggnaden ska underhållas så att de kulturhistoriska värdena bibehålls.

Landskapselement

Skydds- eller varsamhetsbestämmelser (q/n) avses införas för stenmurar, landfästen och andra kulturmiljö- och landskapselement. Bestämmelsernas exakta utformning och omfattning fastställs i det fortsatta planarbetet.

Särskilt skyddsvärda träd ska kompletteras och synkas med plankarta.

Övriga miljökonsekvenser

Konsekvenser - störningar, risker och människors hälsa

Risk för olyckor finns i anslutning till de nya närmast vertikala schaktväggarna. Dessa bergväggar kan medföra risk för allvarliga fallolyckor, men även risker avseende bergväggens långsiktiga stabilitet. Kommunen bedömer att detta kräver anpassade skydds- och kontrollåtgärder.

Buller efter genomförd detaljplan

Om bullerskydd längs väg 222 inte kan uppföras kommer kvarteren längs Svindersviken få höga trafikbullernivåer vid samtliga fasader, och begränsade möjligheter till tyst utevistelse i direkt anslutning till bostaden. De nivåer som enligt WHO anses vara en hälsosam boendemiljö kommer att överskridas. Nivåerna är dock inom riktvärden för bostäder. Det går att anordna uteplatser som klarar riktvärdena i samtliga kvarter, men inte i direkt anslutning till bostäderna.

Trafiken på Kvarnholmsvägen förväntas öka till följd av den ökade exploateringen. Ökningen i trafikbullernivå vid bostäder längs vägen till följd av denna plan beräknas bli omkring 1 dB. Den kumulativa effekten av alla pågående och planerade utbyggnadsprojekt i området kan dock ge en totalt sett större ökning. Planerade byggnader längs Svindersviken kommer att ge en viss skärmning av buller från väg 222 för ytor norr om planområdet, både uppe på Finnberget och i området kring Hästholmsparken.

Buller i genomförandeskedet

Området är bergigt, vilket kommer att innebära buller från exempelvis sprängning, borrar och masshantering. Detaljplanens genomförande innebär sannolikt en lång period med höga bullernivåer då stora mängder berg kommer att behöva bearbetas. Projektet eftersträvar lokal masshantering vilket kan innebära att sten krossas i planområdet, i syfte att minimera tunga transporter till och från området. Om byggnation av de olika kvarteren inte sker parallellt, utan efter varandra, är risken stor att närområdet blir bullerpåverkat under många år. Bullerpåverkan fås sannolikt i hela Svindersviken, då buller lätt kan spridas långa sträckor över vatten.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är de fördelar som människor får från naturen. Dessa tjänster är avgörande för människans välbefinnande och understryker vikten av att bibehålla en funktionell natur.

Projektet har analyserats med ESTER, ett analysverktyg avseende ekosystemtjänster som Boverket har utvecklat. Analysen visar positiva resultat ur ett flertal aspekter, framför allt eftersom området i nuläget är kraftigt negativt påverkat av mänsklig aktivitet. Bland annat kommer planområdet att i framtiden ha fler träd än idag, med möjlighet att knyta samman skogspartier där det idag är flera hundra meter mellan trädbestånden, och stora områden som idag är kraftigt påverkade av industriverksamhet får en ny användning som kommer att tillskapa olika former av ekosystemtjänster som saknas i området idag.

Ett större område med lummig vegetation i planområdets sydvästra del kommer att bevaras, det området avses bli förskolegård, naturmark och strandpromenad. Det finns trädbevuxna områden som tas i anspråk av planförslaget och som ersätts med gator och bebyggelse, vilket har negativ påverkan på ekosystemtjänster och lokalklimat, men samtidigt tillförs i detaljplanen flera nya grönområden på ytor som idag är industrimark och nya träd kommer att planteras på dessa ytor. Sammantaget bedöms krontäckningsgraden öka i planområdet vilket bidrar till en sänkt temperatur vid exempelvis extremväder. Idag saknar stora delar av området skugga från träd.

3-30-300

Begreppet 3-30-300 är en tumregel som innebär att: 3 uppvuxna träd kan upplevas från bostäder, arbetsplatser och studieplatser, 30 procent av marken täcks av trädkronor i det aktuella stadskvarteret/grannskapet, 300 meter utgör längsta avstånd från bostäder, arbetsplatser och studieplatser till ett grönområde av hög kvalitet. För denna plan kommer 3-30-300-måluppfyllelse att redovisas och följas upp och målsättningen är att nå upp till dessa nivåer. Analys och uppföljning av 3-30-300-regeln kommer att ske efter detaljplanesamrådet.

Konsekvenser för klimatet

En översiktlig klimatberäkning har inte gjorts inför detaljplanens samråd, men kommer utföras efter detaljplanesamrådet.

Byggaktören tar fram klimatberäkning enligt lagkrav i samband med bygglov, eftersom detta kräver projektering och detaljerade materialval. Genomförandet av detaljplanen sker dessutom under lång tid och utvecklingen går ständigt framåt för att minska klimatpåverkan från byggnader med nya material och tekniker. Byggrätter som idag ägs av KUAB avses byggas av JM eller Peab. JM:s klimatmål är att minska klimatpåverkande utsläpp med 85% till 2030, med baseline 2022. Peabs övergripande klimatmål är att byggnaderna ska vara klimatneutrala år 2045. Vasakronans klimatmål är att vara klimatneutrala i hela värdekedjan år 2030. De har även ett mål om 100 % cirkulär materialanvändning och 100 % cirkulär avfallshantering. Byggaktörerna avser att miljöcertifiera sina byggnader.

I det fortsatta arbetet är det viktigt att det upprättas klimatmål för byggnaderna i dialog mellan byggaktörer och Nacka kommun. Ett mycket omfattande återbruksprojekt planeras avseende den befintliga byggnaden Kafferosteriet. Befintlig betongstomme kommer att bevaras och byggas om till ett bostadshus. Detta är mycket positivt ur klimatsynpunkt och kommer att innebära en mycket stor reduktion i utsläpp jämfört med om byggnaden hade rivits och ersatts med nya byggnader.

En övergripande klimatberäkning genomfördes för utvecklingsområdet Henriksdal-Kvarnholmen i november 2025. För området som helhet ligger utsläppen per nyttillkommen boende och arbetande på cirka 15 ton CO₂e, i dessa beräkningar saknas uppgifter om utsläpp med anledning av allmänna anläggningar. Utsläppen per kvadratmeter ny byggnad ligger på cirka 350 kg CO₂e per kvadratmeter bruttoarea. Aktuellt planförslag medför sannolikt större klimatpåverkan än genomsnittet, på grund av de allmänna anläggningar som planeras inom området. Då det planeras en omfattande utbyggnad i området kan ändå slutsatsen dras att planförslaget är klimateffektivt med avseende på bilburna

transporter. Detaljplaneområdet kan nyttja befintlig infrastruktur, utbyggnad och ombyggnad av infrastruktur nyttjas av många boende och verksamma.

I vidare arbete med detaljplanen är det viktigt att mer i detalj undersöka utsläppen från förändrad markanvändning och sprängning av berg, och undvika att exploatera de ytor som genererar stora utsläpp. Detta för att uppmärksamma en utsläppskategori som kan vara svår att kompensera såväl avseende klimatpåverkan som ur ekologiskt värde. På så sätt kan värdefull naturmark sparas och utsläpp förhindras.

Uppfyllelse av Nackas klimat- och miljömål

Ett klimatpositivt och cirkulärt Nacka

Uppförande av byggnader är ofta en stor del av detaljplanens klimatpåverkan. Ny bebyggelse planeras till största delen på ianspråktagen mark, till en mindre del på förorenad naturmark där byggnaderna kräver sprängning och schaktning. I detta fall bedöms även grundläggning och uppförande av bland annat allmänna anläggningar såsom dagvattenanläggningar, nya vägar, kajer samt rivning av betongbro, bidra med stora utsläpp.

Detaljplanens klimatpåverkan kan begränsas, bland annat genom byggteknik och materialval i till exempel byggnader, garage och allmänna anläggningar. Eftersom vissa befintliga byggnader, det före detta kontorshuset och tjänstemannabostadshuset och Kafferosteriet, föreslås sparas och byggas om, blir det en klimatbesparing jämfört med om de hade rivits och nya byggnader uppförts.

Planerade bostäder ligger kollektivtrafikhärligt vilket minskar behovet av att äga och köra bil. Mobilitetsåtgärder planeras för att minimera behovet av parkeringsplatser. En öppningsbar gång- och cykelbron som föreslås anläggas över Svindersviken gör avståndet för gående och cyklister cirka 600 meter kortare mellan planområdet och Sickla, och ger också en betydligt flackare väg utan de branta backar som finns längs dagens gång- och cykelväg. Förbindelsen bedöms göra det väldigt attraktivt att cykla till närmaste tunnelbanestation i Sickla, och kombinationsresor bestående av cykel plus tunnelbana blir ett snabbt och kapacitetsstarkt sätt att ta sig från planområdet till stora delar av regionen. Detta bidrar i sin tur till en kraftig minskning av behovet av att resa till och från området med bil.

Utsläppen av att bygga bostäder på platsen bör vägas mot de minskade koldioxidutsläppen och den minskade resursförbrukningen som blir följden av att fler personer får möjlighet att bo och arbeta

centralt i Stockholmsregionen, vilket för många innebär en kortare resväg till arbete och olika former av service jämfört med om motsvarande mängd bostäder och arbetsplatser hade byggts i mer perifera lägen i länet.

I nästa skede kommer detaljplanen att klimatberäknas för att bedöma projektets klimatpåverkan. I dialog med byggaktörer behöver klimatmål upprättas för byggnader och allmänna anläggningar.

Den planerade bebyggelsen innebär uttag av berg, uppfyllnad och sanering. En stor del av ett byggprojekts utsläpp kommer från fossildrivna fordon, maskiner för borrar, sprängning, lastning, sanering och bortforsling av förorenade massor, kross med mera. Särskilt om det krävs långa transporter av material till kross och mottagningsanläggningar, istället för att återanvändas. En viktig miljöfråga i projektet är att sträva efter lokal masshantering, eventuellt innefattande en stenkrossanläggning belägen ungefär på den plats där krossverksamhet tidigare bedrivits nere vid Svindersviken, vilket skulle kraftigt minska transportbehovet i detaljplanens utbyggnadsskede.

Anpassningar och projektering måste ske som minskar uppkomst av massor och underlättar återanvändning. Detta är i linje med Sveriges miljömål samt mål i Nackas klimat- och miljöprogram för att uppnå ett klimatneutralt och cirkulärt samhälle.

Ett grönare Nacka med livskraftiga natur- och vattenmiljöer

I och med föreslagen sanering och andra åtgärder för att minska spridningen av föroreningar från fyllnadsmassor och en förbättrad dagvattenhantering med nya anläggningar inom planområdet bedöms föroreningsbelastningen på vattenförekomsten Strömmen totalt sett att minska. Livskraftiga vattenmiljöer bör utvecklas så att fler akvatiska arter får möjlighet att etablera sig.

Planerad bebyggelse kommer till största del att placeras på redan hårdgjord och exploaterad mark. Detaljplanen är dock stor till yta och byggnation och även om anpassningar görs för att minska intrång på värdefull natur kommer vissa värdefulla naturmiljöer att försvinna genom exploateringarna. Den sanering som krävs för att uppnå acceptabla risknivåer för människors hälsa, riskerar att skada befintliga naturvärden. Vissa naturvärden kommer att vara svåra att återetablera, och det kommer ta lång tid att få tillbaka de kvalitéer (natur och djurliv) som finns där idag.

Trots att den planerade bebyggelsen delvis undviker att exploatera befintliga naturvärden på platsen kommer genomförandet av detaljplanen att påverka ekologiska värdeelement främst genom att flera naturvärdesträd och utpekade boträd för både fågel och fladdermus planeras att tas bort för att ge

plats åt ny bebyggelse och infrastruktur. Nya grönytor ska tillföras såväl på allmän plats (nya parker anläggs) som på kvartersmark (bostadsgårdar med grönska skapas).

För att kunna närma sig Nackas mål om ett grönare Nacka med livskraftiga natur- och vattenmiljöer krävs att så mycket värdefull natur som möjligt sparas och att gröna samband stärks samt att hänsyn tas till fauna, såsom till exempel fladdermöss och fåglar.

Ett klimatanpassat och hälsosamt Nacka

Byggaktörerna avser att miljöcertifiera alla sina byggnader. En miljöcertifiering kan bidra till bland annat robusta materialval och lösningar som hanterar exempelvis värmeböljor. Den kan också bidra till god inomhusmiljö, minskade emissioner från byggmaterial och tillgång till dagsljus.

Risken för värmeöffekter bedöms generellt minska, genom skuggande byggnader och ersättande av hårdgjord mark med ny vegetation. Hänsyn måste dock tas till risken för solvärmelasten på exponerade fasader och fönster.

Översvämningar till följd av havsnivåhöjningar ska hanteras. Skyfall bedöms kunna hanteras genom höjdsättning, fördröjning och avledning direkt till havet.

Luftkvaliteten i området är generellt sett god och miljökvalitetsnormer och -mål för luft uppfylls.

Kvarteren utmed Svindersviken är särskilt utsatta för vägtrafikbuller, i synnerhet vid Kafferosteriet. Den trafikbullernivå som av WHO anses vara en hälsosam boendemiljö beräknas överskridas vid merparten av bostäderna, även om de är inom riktvärden för bostäder. Även den planerade förskolegården vid Svindersviken är bullerutsatt. Om en bullerskyddsskärm som sänker bullernivån från väg 222 kan utföras, bedöms bebyggelsen ligga i linje med Nackas miljömål. I den norra delen av planområdet beräknas bostäderna få trafikbullernivåer i linje med WHO:s rekommendationer, och ytor för tyst utevistelse finns också.

Genom att och vidta riskreducerande åtgärder i förorenade områden bidrar detaljplanens genomförande till att uppfylla effektmålet om att gifter och farliga ämnen i Nacka ska minska. Eventuella åtgärder i parkmark och värdefull naturmark ska utredas ytterligare, bland annat med utgångspunkt från de yngsta barnens behov.

Under förutsättning att ovan nämnda anpassningar sker bedöms detaljplanen vara i linje med målet om ett klimatanpassat och hälsosamt Nacka.

Sociala konsekvenser

Konsekvenser för barn

Genomförandet av detaljplanen bedöms få positiva konsekvenser för barn i och med att stora delar av projektområdet förändras från inhägnat verksamhetsområde till en blandad stadsmiljö med bostäder, parker, förskolor och service. Stora delar av planområdet består i dagsläget av gammal industrimark som är kraftigt förorenad. I och med projektet kommer marken inom bostadskvarter och parkytor att efterbehandlas och tillgängliggöras. Barn ska ges goda förutsättningar till lek och utevistelse i de förskolor, bostadskvarter och parker som ska anläggas i området. Ur trygghetssynpunkt kan stora delar av området idag upplevas otryggt kvällstid, då det är inhägnat samt att möjligheten att ta alternativa vägar genom området är begränsade.

Byggnationen av området kommer att ske under lång tid och alstra störningar för barn som vistas i närområdet. I planområdets naturmark finns dokumenterade markföroreningar. Naturmarken i området bedöms inte vara lämpligt för heltidsvistelse eller lek för förskolebarn, särskilt med hänsyn till de yngsta barnens (under 6 år) beteendemönster. Små barn utforskar sin omgivning genom nära kontakt med mark och vegetation, inklusive grävande och hand-till-mun-beteenden, vilket kan innebära en ökad risk för exponering för föroreningar. Området bedöms kunna accepteras för sporadisk vistelse, motsvarande högst cirka 160 dagar per år. Naturmarken ska därför inte utformas eller tillgängliggöras för daglig användning inom förskoleverksamheterna.

Föreslagna bostadskvarter har till stor del tillräckligt stora gårdar för att möjliggöra för närlek för mindre barn. Utöver bostadsgårdarna planeras flera nya parker som kan användas av barn för lek och rekreation. Det kommer även att finnas utrymme för en kommunal lekplats på allmän platsmark, vilket vore ett stort mervärde jämfört med idag.

De tvärförbindelser, i form av trappstråk och gångbron över vattnet, som tillskapas är av högt värde utifrån barnperspektiv. För de större barnen innebär tvärförbindelser att gena vägar skapas inom området och att gångavstånd mellan olika platser blir kortare, samt att det finns möjlighet att välja alternativa vägar om någon otrygg situation skulle uppstå.

En mindre del av planerad förskolegård väster om Kafferosteriet kommer att sakna bullerskyddsskärm mot Värmdövägen. Den del som saknar skärm är inte lämplig som lekyta med hänvisning till höga nivåer av trafikbuller.

Ekonomiska konsekvenser

Samtliga kostnader för utbyggnaden av planförslaget bekostas av exploatören. Genom att exploatören bidrar med exploateringsersättning för allmänna anläggningar och medfinansiering av tunnelbanan till Nacka förväntas den nya detaljplanen bidra till viktiga investeringar i kommunen. Detaljplanen möjliggör att nya bostäder kan utvecklas inom området och ger därmed möjlighet för ökad inflyttning till kommunen. Det bidrar i sin tur till att kommunen håller sin del av avtalet om att bygga 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön för utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka. Ytterligare bostäder kan bidra till att stärka kommunens attraktionskraft för nya företagsetableringar och ge fler arbetsplatser, vilket sammantaget är positivt utifrån ett samhällsekonomiskt perspektiv. För exploatörerna innebär detaljplanen möjlighet att bygga nya bostäder.

Kommunen vidarefakturerar kostnaderna för detaljplanearbetet enligt planavtal. Det finns inga kommunala markintäkter kopplade till projektet eftersom den planerade exploateringen kommer att ske på privatägd mark. Projektet kommer att medföra investeringar i utbyggnaden av det kommunala VA-nätet, vilket finansieras genom anläggningsavgifter. Allmänna platser kommer i huvudsak att anläggas och bekostas av byggaktörerna och därefter lämnas över till kommunen.

Drift- och underhållskostnader för kommunen kommer att tillkomma som följd av att nya gator, parker och torg anläggs, samt att gator och naturområde övergår från privat ägo till kommunen. Detta får vägas mot nyttan som kommunen och dess invånare får av de allmänna platserna. Idag är huvuddelen av gatorna inom planområdet i privat ägo, även Kvarnholmsvägen, även om kommunen har hand om viss skötsel av Kvarnholmsvägen som exempelvis snöröjning.

Konsekvenser för närområdet

Detaljplanen är en förutsättning för att möjliggöra utbyggnaden av ett kommunalt VA-nät för befintliga bostadsrättsföreningar på Finnberget, som är belägna utanför planområdet. Detta eftersom gator och allmänna platser genom detaljplanen övergår i kommunal ägo, vilket ger kommunen rådighet över den mark som ledningarna kommer att förläggas i. Mot bakgrund av föroreningsituationen i området behöver efterbehandling ske innan det blir möjligt att bygga ut ledningsnätet. Att få anslutning till det kommunala VA-nätet, och därav ha möjlighet att avveckla befintlig gemensamhetsanläggning för VA som omfattar många av fastigheterna i området idag, bedöms vara till stor fördel för närboende och vara en stor positiv konsekvens. Utbyggnadstiden för kommunalt VA-nät kan komma att bli lång, mot bakgrund av topografin och föroreningsituationen i området.



Figur 112. Vy mot Saltsjön och Kvarnholmen samt föreslagna nya bostadshus från befintligt bostadshus på Finnberget. (Kjellander Sjöberg, 2026)

Planförslaget innebär en stor omvandling av området. Den tillkommande bebyggelse innebär att utsikter och vyer kommer begränsas och påverkas för befintliga bostäder runt omkring planområdet. Framför allt boende på Finnbergsvägen/Finnberget samt på Kvarnholmen vid Tre Kronors väg

påverkas. Många bostäder kommer att få sin sjöutsikt negativt påverkad. Den föreslagna bebyggelsen innebär även till viss del ökad skuggning för de befintliga bostäderna, främst under vinterhalvåret när solen ligger lågt. Generellt bedöms påverkan på solighet bli relativt låg av det aktuella planförslaget, bland annat eftersom de föreslagna bostäderna på Finnberget är belägna i en södersluttning, medan påverkan på sjöutsikt kan bli liten, stor eller mycket stor beroende på hur högt belägna de befintliga bostadslägenheterna är.

Stort fokus har lagts i planarbetet på att minimera störningar i form av insyn i privata trädgårdar som tillhör befintliga bostäder. Därav är exempelvis det föreslagna Parkhuset i planområdets västra del fyra våningar högt, en nivå som är avvägd utifrån hur stor insyn som huset medför för boende inom grannfastigheten. Störningarna bedöms inte bli av en sådan omfattning att de bedöms utgöra så kallad betydande olägenhet för närboende. Stort fokus under planarbetet har lagts på att minska påverkan på befintliga bostäders sjöutsikt och säkerställa att vissa siktlinjer finns kvar, samt även att minska bebyggelsens murverkan genom exempelvis att se till att kvarteren är relativt korta samt att vissa kvarter utförs som punkthus, vilket möjliggör siktlinjer mellan husen.

Föreslagen förskola i planområdets västra del kan komma att uppfattas störande av bostadsgrannarna. Barns lek och utevistelse räknas inte som industribuller, men jämfört med nuvarande situation, där antalet barn och vuxna i omgivningen är väldigt lågt, så kommer förskoleanvändningen att innebära en stor förändring mot nuläget samt att ljudnivån kommer att öka. Förskolegården kommer dessutom att vara placerad mellan befintlig bostadsfastighet och Svindersviken.

En stor del av planområdet består av hårdgjorda ytor, industrimark, grusupplag samt inhägnade området. Stora delar av planområdet är även mycket förorenat. Utöver nya byggnader, innebär planförslaget även att stora allmänna ytor tillkommer i form av gator, torg och parker. Markområden kommer saneras och vegetation tillkommer både i parkmark och gaturum, vilket medför mer grönska än idag. Att fler allmänna gröna ytor tillskapas bedöms som positivt för besökare från närområdet, särskilt längs vattnet vid Svindersviken i och med förlängningen av strandpromenad på mark som idag är inhägnat. Planförslaget möjliggör för service både vid Gäddvikstorget och längs strandpromenaderna, och en ny bryggbadanläggning föreslås vid Gäddvikstorget. Idag saknas kommunala badplatser i närområdet.

Trafiken på Kvarnholmsvägen förväntas öka till följd av den ökade exploateringen. Den kumulativa effekten av alla utbyggnadsprojekt i området kommer att ge en märkbar ökning av buller vid

befintliga bostäder längs vägen. Det bör dock sägas att i planprogrammet för Kvarnholmen angav trafikprognoserna en betydligt högre trafiknivå vid full utbyggnad av Kvarnholmen än vad som nu blir fallet. Detta är kopplat till att huvuddelen av de arbetsplatser som enligt programmet skulle tillkomma på Kvarnholmen inte kommer att bli av, vilket gör att inpendlingen med bil till Kvarnholmen och Gäddviken är och förblir begränsad. Inom planområdet kommer antalet arbetsplatser efter genomförd detaljplan att vara likvärdigt mot idag.

De nya byggnaderna kommer att ge en viss skärmning av buller från Värmdöleden (väg 222) för bostäder och naturområden. Möjligheten att uppföra bullerskärm längs Värmdöleden kommer att undersökas inom ramen för projektet, vilket hade varit till stor nytta för många närboende. Det finns dock i nuläget ingen överenskommelse om finansiering eller utförande av bullerskärmar längs Värmdöleden.

Befintliga bostäder i närområdet kommer att påverkas negativt under byggskedet. Detaljplanens genomförande innebär perioder av buller, damm och vibrationer från byggrelaterade aktiviteter, särskilt i samband med borrhning inför sprängning. Vissa sprängarbeten kommer att ske nära befintlig bebyggelse. Lokal masshantering, troligen innefattande en stenkrossanläggning belägen ungefär på den plats där krossverksamhet tidigare bedrivits nere vid Svindersviken, föreslås som en viktig del av projektets miljö- och klimatarbete då det är avgörande för att minska mängden tunga transporter till och från området i byggskedet. Många bostäder kommer att påverkas av buller från krossverksamhet, samtidigt som detta medför en minskning av buller från transporter jämfört med om krossverksamheten bedrivs på annan plats.

Åtgärderna som krävs för att genomföra detaljplanen innebär generellt en ökad frekvens av tung trafik till och från området. Byggaktören ska ha ett egenkontrollprogram för att visa hur olika olägenheter ska hanteras för att minska eller minimera skada och störning för tredje man.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Här redovisas vilka konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare och rättighetshavare inom planområdet.

De fastighetsrättsliga konsekvenserna har beskrivits i kapitlet *Så genomförs planen*. I bilaga Fastighetskonsekvensbeskrivning redovisas en sammanfattning av de fastighetskonsekvenser som uppkommer för respektive fastighet inom planområdet samt de fastigheter som påverkas av rättigheter inom planområdet.

Avvägning mellan motstående intressen

Planförslaget möjliggör cirka 1600 bostäder med tillhörande service. Riksintresset för kulturmiljövården sätter ramar för vad som är en möjlig exploateringsnivå på platsen. Det finns även många omkringliggande bostäder som har sjöutsikt och där sjöutsikten påverkas negativt av en ny tät exploatering i närområdet. Kommunen bedömer att planläggningen av ett högt antal bostäder inom planområdet är avgörande för projektets ekonomiska genomförbarhet, bland annat mot bakgrund av de omfattande markföreningarna samt att omfattande infrastrukturinvesteringar krävs, där finansieringen av dessa åtgärder förutsätter att de nya bostäderna inom planområdet genomförs. Här gör kommunen en avvägning mellan de miljömässiga vinsterna av ett minskat läckage av tungmetaller till Saltsjön och Svindersviken i relation till den påverkan som uppstår på kulturmiljövårderna när de nya bostäderna uppförs.

Att helt sanera alla föreningar på mark och i sediment inom planområdet bedöms inte vara ekonomiskt genomförbart och heller inte miljömässigt försvarbart, eftersom det förorenade materialet vid en deponering på annan plats skulle ta stor mark i anspråk och sannolikt påverka sin omgivande miljö negativt. Det bedöms vara bättre att förorenade massor till stor del lämnas kvar inom planområdet och då hanteras på ett sådant sätt att läckage till omgivningen minskar, exempelvis genom den miljöbarriär som föreslås i strandlinjen.

Industrikajen vid Kafferosteriet har en överkant på cirka +2,40 och kajen föreslås bevaras, vilket är viktigt med utgångspunkt i riksintresset för kulturmiljö. Kafferosteriets befintliga golvnivå är cirka +2,40. Från ett resurshushållningsperspektiv är det viktigt att möjliggöra återbruk av byggnadens betongstomme. Syftet är att kraftigt minska klimatpåverkan från uppförandet av de nya bostäderna i kvarteret. Länsstyrelsen rekommenderar en lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse på +2,70 meter. Enligt Länsstyrelsen bör normalt inte underkant på grundsula eller platta (grundläggningsnivå) tillåtas under den angivna nivån.

Befintlig byggnad har en grundläggningsnivå som snarare ligger kring +2,00 i de delar som ligger på mark, och de delar av byggnaden som är grundlagd i vatten har en grundläggningsnivå som ligger under havsytan. Kommunen bedömer att det ur resurshushållningsperspektiv och klimatperspektiv är av extremt stort värde att kunna återanvända befintlig betongstomme, och kommunen bedömer att det inte är rimligt att tvinga fastighetsägaren att riva byggnaden för att höja grundläggningsnivån vid en ombyggnation till bostäder. Dessutom har byggnaden ett kulturmiljövärde kopplat till riksintresset för kulturmiljö vilket också talar för ett bevarande av stommen. Byggnaden står redan i dag i vatten och de delar som står i vatten eller ligger under kajnivån har en konstruktion som tål

vatten. Stigande havsnivåer föreslås hanteras genom att nya bjälklagshöjder anläggs i befintlig byggnad, se avsnittet Havsnivåhöjning.

Detaljplanen möjliggör att nya bostäder kan utvecklas inom området och ger därmed möjlighet för ökad inflyttning till kommunen. Det bidrar i sin tur till att kommunen håller sin del av avtalet om att bygga 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön för utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka.

Planförslaget innehåller en stor andel av de bostäder som kommunen har möjlighet att planlägga i relation till tunnelbaneavtalet och här finns möjlighet att samla bebyggelsen på ett sådant sätt att en knutpunkt för service skapas. Det är också av stor vikt att det stora antalet bostäder i detaljplanen finansierar en utbyggnad av nya parker, ny strandpromenad och högkvalitativa vistelsezoner i ett område som idag till stor del är ett inhägnat industriområde. Planområdet bedöms efter utbyggnad kunna bidra med väldigt många positiva värden både till sina framtida invånare och till sin omgivning. Detta är av stor vikt i avvägningen mot de naturvärden som påverkas negativt när planförslaget genomförs.

Planenheten

Tove Mark
Tf gruppchef

Torkel Lindgren
Planarkitekt

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Bilaga 1 till planbeskrivning för detaljplan Gäddviken

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/Samfällighet	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 bygggrätter
------------------------	---	--	-------------------------------------	------------------------------------	---	--

Sicklaön 37:11 <i>Ägare: Nacka kommun</i>	1. De delar planlagda som allmän platsmark, om ca 6 hektar, tillförs den kommunala gatu- och parkmarksfastigheten från fastigheterna Sicklaön 37:40, 37:43, 37:49 och 38:1. 2. De delar planlagda som E-område för transformatorstation avstyckas och överläts till koncessionshavare Nacka Energi, alternativt upplåts med ledningsrätt. 3. De delar som är planlagda som E-område för teknisk anläggning, bergrumsanläggning, avses föras över	1. De områden som är planlagda för E-område (bergrumsanläggningen) kan istället för att avskiljas från fastigheten upplåtas med servitut för samma ändamål, se punkt 3 i kolumnen till vänster. 2. Kan komma att i allmän plats upplåta utrymme för allmänna ledningar (exempelvis VA-ledningar) via ledningsrätt. 3. Befintliga avtalsservitut för vägtunnel och område, 01-IM8-93/11393.1 och D-2025-00227971:1.1, belastande Sicklaön 37:11 kan komma att upphävas om	1. Kostnader för inlösen av allmän platsmark och anläggningskostnader. 2. Förrättningskostnader förknippade med inlösen av allmän platsmark. 3. Ersättningsansvar för den mark som inlöses som allmän plats. 4. Ersättningsskyldighet för den mark som frigörs från rättighetsbelastning kan uppstå. 5. Eventuella kostnader för nya anslutningar till el-, fiber-, tele-, och fjärrvärmenät.	1. Intäkter från upplåtelse av mark till de olika huvudmännen för E-områdena, antingen via marköverföring eller via rättighetsupplåtelse. 2. Intäkter från ersättning i samband med upphävande av befintligt servitut som möjliggör exploatering/utnyttjande av nya byggrätter på Sicklaön 37:43. 3. Intäkter från överlåtelse av mark till Sicklaön 37:43.	1. Samtliga förrättningsåtgärder underlättas om överenskommelse tecknas. 2. Samtliga förrättningsåtgärder berörande allmän plats och kvartersmark planlagd med E bedöms kunna genomföras utan stöd av överenskommelse. 3. Marköverföringen av öppet vattenområde bedöms endast kunna genomföras under förutsättningen att överenskommelse tecknas.	1. Bekräftad användning för befintlig bergrumsanläggning (vertikalt avgränsat) 2. Nytt område för E-område för elnätsstation
--	---	---	--	--	---	--

	som 3D-utrymme till Sicklaön 37:40, alternativt att servitut bildas för samma utrymme. 4. De områden som planläggs som öppet vattenområde är tänkt att föras till en kommunal gatu- och parkmarksfastighet, förslagsvis Sicklaön 37:11. 5. Den del som är planlagd som B, bostad, ca 80 kvm, avstås genom fastighetsreglering till Sicklaön 37:43.	samma område istället, i lantmäteriförrättningen, förs över som tredimensionellt fastighetsutrymme till bergrummets förvaltare eller att ett motsvarande officialservitut bildas. 4. Befintligt officialservitut för enskilda VA-lösningar, 0182K-2004/3.1, belastande bl.a. Sicklaön 37:11 ska upphävas i lantmäteri-förrättningen när kommunalt VA byggts ut. 5. Befintligt officialservitut för enskilda ledningar, 0182K-8877.1, belastande bl.a.	6. Kostnader för alla eventuella bygglovs- och tillståndavgifter.			
--	---	--	--	--	--	--

		Sicklaön 37:11, ska upphävas i lantmäteriförrättning i samband med exploatering av Sicklaön 37:43. 6. Befintligt avtalsservitut för väg till förmån för Sicklaön 37:11, D-2023-00023597:1.1, upphävs automatiskt om samma markområde förs till fastigheten via lantmäteriförrättning. 7. Befintlig gemensamhetsanläggning, Sicklaön ga:113, för enskilda VA-lösningar som delvis belastar Sicklaön 37:11 ska upphävas i lantmäteriförrättning när kommunalt				
--	--	--	--	--	--	--

Fastighet/Samfällighet	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 bygggrätter
		VA byggts ut och de delägande fastigheterna fått nya anslutningar till kommunalt VA-nät.				

Sicklaön 37:40 Ägare: Holmenkvarnen 1 AB	1. Ca 2,6 hektar av fastigheten planläggs som allmän plats och överförs genom fastighetsreglering i en lantmäteriförrättning till en kommunal fastighet, exempelvis Sicklaön 37:11. 2. Marken som planläggs för kvartersmark med enskilt ändamål (bostad, centrum och parkering) fränkiljs fastigheten genom avstyckning. En eller flera nya fastigheter bildas, både tvådimensionella fastigheter eller tredimensionella (som för	1. De områden som är planlagda för E-område (bergrumsanläggningen) kan istället för att avskiljas från fastigheten upplåtas med servitut för samma ändamål, se punkt 6 i kolumnen till vänster. 2. Befintligt officiälservitut för enskilda VA-lösningar, 0182K-2004/3.2, belastande Sicklaön 37:40 ska upphävas i lantmäteri-förrättning när kommunalt VA byggts ut. 3. Befintliga officiälservitut för enskilda VA-lösningar, 0182K-96/77.3 och 0182K-8877.1, till förmån	1. Fastighetsägaren behöver betala förrättningskostnader förknippade med fastighetsbildning samt fastighetsreglering vid bildande av nya officiälservitut. Fastighetsägaren kan komma att behöva betala förrättningskostnader för upphävande av de olika uppräknade rättigheterna och gemensamhetsanläggningen i kolumnen till vänster samt till fastighetsbestämningen av servitutet 01-IM8-24/55A.1. 2. Fastighetsägaren behöver betala ersättning för den mark som tillförs	1. Fastighetsägaren får ersättning för den mark som inlöses som allmän plats 2. Fastighetsägaren får ersättning för den mark som upplåts för kvartersmark för annat än enskilt ändamål (transformatorstation) 3. Fastighetsägaren får ersättning för den mark som överläts till Sicklaön 38:1 4. Fastighetsägaren kan komma att få ersättning i de fall fastigheten är förmånshavare i ett rättighetsförhållande och där rättigheten upphävs	1. Överenskommelse om samtliga förrättningsåtgärder underlättar genomförandet av detaljplanen. 2. Det är nödvändigt att träffa överenskommelse om överföring av vattenområdet då det ej bedöms kunna genomföras utan stöd av en sådan. 3. Fastighetsbildning berörande den befintliga bergrumsanläggningen kan komma att behöva överenskommelser för att kunna genomföras.	1. Nya byggrätter för bostäder och centrum 2. Bekräftad användning för befintlig bergrumsanläggning (vertikalt avgränsat)
---	--	--	--	--	---	---

	exempelvis parkeringsändamålet). 3. Tillförs mark genom fastighetsreglering, ca 130 kvm, från fastigheten Sicklaön 37:49. 4. Avstår mark genom fastighetsreglering, ca 560 kvm och 40 kvm, till fastigheten Sicklaön 38:1. 5. Marken som är planlagd som kvartersmark för annat än enskilt bebyggande (E-område, transformatorstation), ca 35 kvm, avstyckas och överläts till koncessionshavare Nacka Energi,	för Sicklaön 37:40 ska upphävas i lantmäteriförrättning när kommunalt VA byggts ut. 4. Befintliga avtalsservitut för enskilda VA-lösningar, 01-IM8-98/11387.1, 01-IM8-98/11388.1 och 01-IM8-98/11389.1 belastande Sicklaön 37:40 ska upphävas när kommunalt VA-nät byggts ut och anslutningspunkt anvisats. Detta kan ske antingen via lantmäteriförrättning eller via överenskommelse om dess upphävande och upphävande av	fastigheten från Sicklaön 37:49. 3. Fastighetsägaren behöver betala ersättning för den mark som tillförs till en eventuell ny tredimensionell fastighet för den befintliga berggrumsanläggningen. 4. Fastighetsägaren kan komma att behöva betala ersättning i det fall rättigheter upphävs där värdeökning uppstår (exempelvis byggrätter möjliggörs då rättigheten upphävs). 5. Exploateringsersättning ska betalas till kommunen för utbyggnaden av	och medför att värdeökning uppstår (exempelvis då byggrätter möjliggörs). 5. Ökat fastighetsvärde för nya byggrätter 6. Om vattenområdet överförs till en kommunal fastighet erhålls ersättning för detta.		
--	--	---	--	---	--	--

	alternativ upplåts med ledningsrätt. 6. Marken som är planlagd som E-område (befintlig bergrumsanläggning) avskiljs genom avstyckning som både tvådimensionellt och tredimensionellt utrymme där övriga delar av bergrumsanläggningen förs över till styckningslotten eller rättigheter knyts till den samma för att bibehålla full rådighet över bergrumsanläggningen. 7. Kan komma att avstå marken som är planlagd som öppet	inskrivningen i fastighetsregistret. 5. Befintlig gemensamhetsanläggning, Sicklaön ga:113, för enskilda VA-lösningar som delvis belastar och gäller till förmån för Sicklaön 37:40 ska upphävas i lantmäteriförrättningen när kommunalt VA byggts ut och de delägande fastigheterna fått nya anslutningar till kommunalt VA-nät. 6. Befintliga rättigheter knutna till den befintliga bergrumsanläggningen, 01-IM8-98/11394.1, 0182K-96/77.5, 0182K-96/77.1, 0182K-96/77.4 kan komma att upphävas om	allmänna anläggningar på allmän plats enligt kommande exploateringsavtal. Exploateringsavtalet följer kommunens antagna riktlinjer och grundläggande principer enl. 6 kap. 39 § plan- och bygglagen. 6. Anslutningsavgifter för kommande anslutning till kommunalt VA-nät enligt gällande VA-taxa. 7. Eventuella kostnader för nya anslutningar till el-, fiber-, tele-, och fjärrvärmenät. 8. Kostnader för alla eventuella			
--	--	---	--	--	--	--

	vattenområde till en kommunal fastighet.	bergrumsanläggning en ombildas till att utgöra en egen tredimensionell fastighet eller om officialservitut bildas för annat ändamål. 7. Omständigheterna kring avtalsservitutet 01-IM8-24/55A.1, exempelvis dess läge och vilka fastigheter det berör, är så pass oklara att det kan komma att behöva fastighetsbestämmas i samband med övriga exploateringsåtgärder vid detaljplanens genomförande eller i övrigt behöva fastställas via fastställesetalan i allmän domstol.	bygglovs- och tillståndsavgifter. 9. Anslutningsavgifter för anslutning till kommunalt dagvattennät.			
--	--	---	--	--	--	--

Fastighet/Samfällighet	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
		8. En eller flera av styckningslotterna bedöms behöva upplåta mark till och vara delägare i en eller flera nya gemensamhetsanläggningar för parkering när parkeringsbehovet inte löses under varje enskilt kvarter och om parkeringsgaraget inte blir en egen tredimensionell fastighet.				

Sicklaön 37:43 <i>Ägare:</i> <i>Holmenkvarnen 8 AB</i>	1. Ca 7 500 kvm av fastigheten planläggs som allmän plats och överförs genom fastighetsreglering i en lantmäteriförrättning till en kommunal fastighet, exempelvis Sicklaön 37:11. 2. Avstår mark genom fastighetsreglering, ca 1 250 kvm, till Sicklaön 38:1. 3. Erhåller mark genom fastighetsreglering, ca 80 kvm, från Sicklaön 37:11. 4. Marken som är planlagd som kvartersmark för annat än enskilt bebyggande (E-område,	1. Befintligt officialservitut för enskilda VA-lösningar, 0182K-8877.1, som belastar Sicklaön 37:43 ska upphävas i lantmäteri-förrättning när kommunalt VA byggs ut. 2. Befintlig gemensamhetsanläggning, Sicklaön ga:113, för enskilda VA-lösningar som gäller till förmån för bl.a. Sicklaön 37:43 ska upphävas i lantmäteriförrättning när kommunalt VA byggs ut och de delägande fastigheterna fått nya anslutningar till kommunalt VA-nät.	1. Fastighetsägaren behöver betala förrättningskostnader förknippade med avstyckningen och kan komma att behöva betala förrättningskostnader förknippade med upphävandet av gemensamhetsanläggningen Sicklaön ga:113. 2. Fastighetsägaren behöver betala ersättning för den mark som tillförs fastigheten från Sicklaön 37:11. 3. Fastighetsägaren kan komma att behöva betala ersättning i det fall rättighet upphävs där värdeökning uppstår (exempelvis byggrätter möjliggörs då	1. Fastighetsägaren får ersättning för den mark som inlöses som allmän plats 2. Fastighetsägaren får ersättning för den mark som överläts till Sicklaön 38:1 3. Fastighetsägaren får ersättning för den mark som överläts eller upplåts till Nacka Energi för transformatorstationen. 4. Ökat fastighetsvärde för nya byggrätter.	1. Överenskommelse om samtliga förrättningsåtgärder underlättar genomförandet av detaljplanen.	1. Nya byggrätter för bostäder och parkering 2. Befintlig bebyggelse behöver rivas i samband med inlösen av allmän plats och exploateringen för den nya användningen bostad.
---	--	---	--	---	---	--

	transformatorstation), ca 12 kvm, överlåts till koncessionshavare Nacka Energi, alternativ upplåts med ledningsrätt.		rättigheten upphävs). 4. Exploateringsersättning ska betalas till kommunen för utbyggnaden av allmänna anläggningar på allmän plats enligt kommande exploateringsavtal. Exploateringsavtalet följer kommunens antagna riktlinjer och grundläggande principer enl. 6 kap. 39 § plan- och bygglagen. 5. Anslutningsavgifter för anslutning till kommunalt VA-nät enligt gällande VA-taxa. 6. Eventuella kostnader för nya			
--	--	--	---	--	--	--

Fastighet/Samfällighet	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
			anslutningar till el-, fiber-, tele-, och fjärrvärmenät. 7. Kostnader för alla eventuella bygglovs- och tillståndavgifter. 8. Anslutningsavgifter för anslutning till kommunalt dagvattennät.			

Sicklaön 37:49 <i>Ägare:</i> <i>Kommanditbolaget</i> <i>Radio Östra</i>	1. Ca 1,2 hektar av fastigheten planläggs som allmän plats och överförs genom fastighetsreglering i en lantmäteriförrättning till en kommunal fastighet, exempelvis Sicklaön 37:11. 2. Avstår mark genom fastighetsreglering, ca 130 kvm, till fastigheten Sicklaön 37:40. 3. De delar som är planlagda som E-område för teknisk anläggning, bergrumsanläggning, avses föras över som 3D-utrymme till Sicklaön 37:40, alternativt att	1. Befintlig rättighet för vägtunnel, 01-IM8-93/11393.1, kan komma att förändras till att utgöra en officialrättighet till fastigheten. Alternativt behålls rättigheten likt idag. 2. Befintliga avtalsservitut för enskilda VA-lösningar, 01-IM8-98/11391.1, 01-IM8-98/11388.1 och 01-IM8-98/11390.1 ska upphävas när kommunalt VA-nät byggts ut och anslutningspunkt anvisats. Detta kan ske antingen via lantmäteriförrättning eller via överenskommelse om dess upphävande och	1. Fastighetsägaren behöver betala förrättningskostnader förknippade med avstyckningen samt kan komma att behöva betala förrättningskostnader för upphävande av de olika uppräknade rättigheterna och gemensamhetsanläggningen i kolumnen till vänster. 2. Fastighetsägaren kan komma att behöva betala ersättning i det fall rättigheter upphävs där värdeökning uppstår (exempelvis byggrätter möjliggörs då rättigheten upphävs). 3. Exploateringsersättning ska	1. Fastighetsägaren får ersättning för den mark som inlöses som allmän plats 2. Fastighetsägaren får ersättning för den mark som överläts till Sicklaön 37:40. 3. Ökat fastighetsvärde för nya byggrätter. 4. Fastighetsägaren får ersättning för de delar som ev. avskiljs som tredimensionellt fastighetsutrymme för den befintliga bergrumsanläggningen eller som upplåts för officialservitut. 5. Fastighetsägaren får ersättning för den mark som ev. överförs som öppet	1. Överenskommelse om samtliga förrättningsåtgärder underlättar genomförandet av detaljplanen. 2. Det är nödvändigt att träffa överenskommelse om överföring av vattenområdet då det ej bedöms kunna genomföras utan stöd av en sådan.	1. Nya byggrätter för bostäder, förskola och parkering. 2. Befintlig bebyggelse behöver förändras i samband med inlösen av allmän plats och exploateringen för de nya användningarna.
--	--	--	--	--	--	---

	servitut bildas för samma utrymme. 4. Kan komma att avstå marken som är planlagd som öppet vattenområde till en kommunal fastighet.	upphävande av inskrivningen i fastighetsregistret. 3. Befintliga officialservitut för enskilda VA-lösningar, 0182K-96/118.1, 0182K-96/77.3 och 0182K-2004/3.1 ska upphävas i lantmäteriförrättning när kommunalt VA byggts ut. 4. Befintligt avtalsservitut för anläggningar för elförsörjning, 01-IM8-98/11392.1 behöver upphävas vid nybyggnation av bostäder samt vid anläggande av allmän plats. Detta kan ske antingen via lantmäteriförrättning eller via	betalas till kommunen för utbyggnaden av allmänna anläggningar på allmän plats enligt kommande exploateringsavtal. Exploateringsavtalet följer kommunens antagna riktlinjer och grundläggande principer enl. 6 kap. 39 § plan- och bygglagen. 4. Anslutningsavgifter för anslutning till kommunalt VA-nät enligt gällande VA-taxa. 5. Eventuella kostnader för nya anslutningar till el-, fiber-, tele-, och fjärrvärmenät.	vattenområde till en kommunal fastighet. 6. Ersättning skulle kunna erhållas om skada uppstår p.g.a. Bestämmelse om rivningsförbud eller skyddsbestämmelse (se punkt 8 i kolumnen till vänster) och ersättning medges av kommunen, alternativt via beslut i domstol.		
--	---	--	--	--	--	--

		överenskommelse om dess upphävande och upphävande av inskrivningen i fastighetsregistret. 5. Befintliga rättigheter knutna till den befintliga bergrumsanläggningen, 0182K-96/77.5 och 0182K-96/77.4 kan komma att upphävas om bergrumsanläggningen ombildas till att utgöra en egen tredimensionell fastighet eller om officialservitut bildas för annat ändamål. 6. Befintligt avtalsservitut för väg till förmån för Sicklaön 37:11, D-2023-00023597:1.1, upphävs	6. Kostnader för alla eventuella bygglovs- och tillståndsavgifter. 7. Anslutningsavgifter för anslutning till kommunalt dagvattennät. 8. Skada kan eventuellt uppstå p.g.a. bestämmelse om rivningsförbud. skyddsbestämmelse. Om så sker kan fastighetsägaren framställa ersättningskrav mot kommunen som löses antingen genom överenskommelse med kommunen alternativt väcka talan vid allmän domstol.			
--	--	---	--	--	--	--

		automatiskt om samma markområde förs till fastigheten via lantmäteriförrättningen. 7. Befintlig gemensamhetsanläggning, Sicklaön ga:113, för enskilda VA-lösningar som gäller till förmån för bl.a. Sicklaön 37:49 ska upphävas i lantmäteriförrättningen när kommunalt VA byggts ut och de deläggande fastigheterna fått nya anslutningar till kommunalt VA-nät. 8. Om det öppna vattenområdet förs till en kommunal fastighet behöver en ny rättighet bildas för den befintliga anläggningen för				
--	--	---	--	--	--	--

Fastighet/Samfällighet	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 bygggrätter
		sjökyla/sjövärme som är förlagd i Svindersviken då den är tänkt att kvarstå.				

Sicklaön 38:1 <i>Ägare:</i> <i>Holmenkvarnen 5 AB</i>	1. Ca 1,3 hektar av fastigheten planläggs som allmän plats och överförs genom fastighetsreglering i en lantmäteriförrättning till en kommunal fastighet, exempelvis Sicklaön 37:11. 2. Marken som planläggs för kvartersmark med enskilt ändamål (bostad, centrum, parkering och öppet vattenområde - småbåtshamn) från- skiljs fastigheten genom avstyckning. En eller flera nya fastigheter bildas, både tvådimensionella fastigheter eller tredimensionella	1. De områden som är planlagda för E- område för transformatorstation och pumpstation kan istället för att avskiljas från fastigheten upplåtas med ledningsrätt för samma ändamål, se punkt 5 i kolumnen till vänster. 2. En eller flera av styckningslotterna bedöms behöva upplåta mark till och vara delägare i en ny gemensamhetsanläggning för parkering.	1. Fastighetsägaren behöver betala förrättningskostnader förknippade med avstyckningarna och fastighetsregleringen av mark till fastigheten samt i förekommande fall åtgärder som syftar till att bilda nya gemensamhetsanläggningar. 2. Fastighetsägaren behöver betala ersättning för den mark som tillförs fastigheten från Sicklaön 37:40 och 37:43. 3. Exploaterings- ersättning ska betalas till kommunen för utbyggnaden av allmänna anläggningar på	1. Fastighetsägaren får ersättning för den mark som inlöses som allmän plats. 2. Ökat fastighetsvärde för nya byggrätter. 3. Fastighetsägaren får ersättning för delar som förs över till eller upplåts via servitut till förmån för Sicklaön \38:21\. 4. Fastighetsägaren får ersättning för den mark som ev. överförs som öppet vattenområde till en kommunal fastighet. 5. Fastighetsägaren får ersättning för den mark som upplåts för kvartersmark för	1. Överenskommelse om samtliga förrättningsåtgärder underlättar genomförandet av detaljplanen. 2. Det är nödvändigt att träffa överenskommelse om överföring av vattenområdet då det ej bedöms kunna genomföras utan stöd av en sådan.	1. Nya byggrätter för bostad, centrum, förskola och parkering.
--	--	--	--	--	--	---

	(som för exempelvis parkeringsändamålet). 3. Tillförs mark genom fastighetsreglering, ca 560 och 40 kvm, från fastigheten Sicklaön 37:40. 4. Tillförs mark genom fastighetsreglering, ca 1 250 kvm, från fastigheten Sicklaön 37:43. 5. Marken som är planlagd som kvartersmark för annat än enskilt bebyggande (E-område, transformatorstation och pumpstation), avstyckas och överläts till		allmän plats enligt kommande exploateringsavtal. Exploateringsavtalet följer kommunens antagna riktlinjer och grundläggande principer enl. 6 kap. 39 § plan- och bygglagen. 4. Anslutningsavgifter för anslutning till kommunalt VA-nät enligt gällande VA-taxa. 5. Eventuella kostnader för nya anslutningar till el-, fiber-, tele-, och fjärrvärmenät. 6. Kostnader för alla eventuella bygglovs- och tillståndavgifter.	annat än enskilt ändamål (transformatorstation och pumpstation).		
--	---	--	---	---	--	--

	koncessionshavare Nacka Energi samt huvudman Nacka vatten och avfall AB, alternativ upplåts med ledningsrätt till vardera av parterna. 6. Marken som är planlagd som E-område (befintlig bergrumsanläggning), ca 120 kvm, förs via fastighetsreglering till den tredimensionella fastigheten Sicklaön \38:21\. 7. Kan komma att avstå marken som är planlagd som öppet vattenområde till en kommunal fastighet (i de östra delarna av planområdet).		7. Anslutningsavgifter för anslutning till kommunalt dagvattennät.			
--	--	--	---	--	--	--

Fastighet/Samfällighet	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 \38:21\ <i>Ägare:</i> <i>Kvarnholmens Bergrum AB</i>	1. Marken strax söder om fastigheten på Sicklaön 38:1 planlagd som E-område, ca 120 kvm, förs via fastighetsreglering alternativt upplåts med officialservitut, till Sicklaön \38:21\.	1. Det området som är planlagt för E-område (bergrumsanläggning, på Sicklaön 38:1, se punkt 1 i kolumnen till vänster) kan istället för att överföras till fastigheten istället upplåtas med officialservitut.	1. Fastighetsägaren behöver betala förrättningskostnader för fastighetsregleringen av mark till fastigheten alternativt bildande av servitut. 2. Fastighetsägaren behöver betala ersättning för den mark som tillförs fastigheten från Sicklaön 38:1 alternativt ersättning för upplåtelse av servitut.	1. Fastigheten ökar i värde om det område beskrivet i kolumnerna till vänster upplåts till fastigheten.	1. Överenskommelse om samtliga förrättningsåtgärder underlättar genomförandet av detaljplanen och bedöms nödvändiga för genomförandet.	1. Tillkommande nygammal ingång sydvästifrån sett till befintlig bergrumsanläggning möjliggör åtkomst till bergrumsanläggningen igen.

Sicklaön 40:11 <i>Ägare: Nacka kommun</i>	1. Fastigheten är en av de kommunala gatu- och parkmarksfastigheterna. En del av fastigheten planläggs som GC-bro över Svindersviken. Någon marköverföring är inte nödvändig för genomförandet och anslutning för GC-bron kommer ske till annan kommunal fastighet norrut, förslagsvis Sicklaön 37:11 (<i>se stycket för Sicklaön 37:11</i>). Gång- och cykeltrafik fortsätter efter bron söderut på fastighetens befintliga anläggningar (som på landsidan inte är planlagd) och som	-	1. Kostnader för utförandet av allmänna anläggningar. 2. Kostnader för alla eventuella bygglovs- och tillståndsavgifter.	-	-	-
--	--	----------	--	----------	----------	----------

Fastighet/Samfällighet	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 bygggrätter
	sedan ansluter till Ryssviksvägen.					