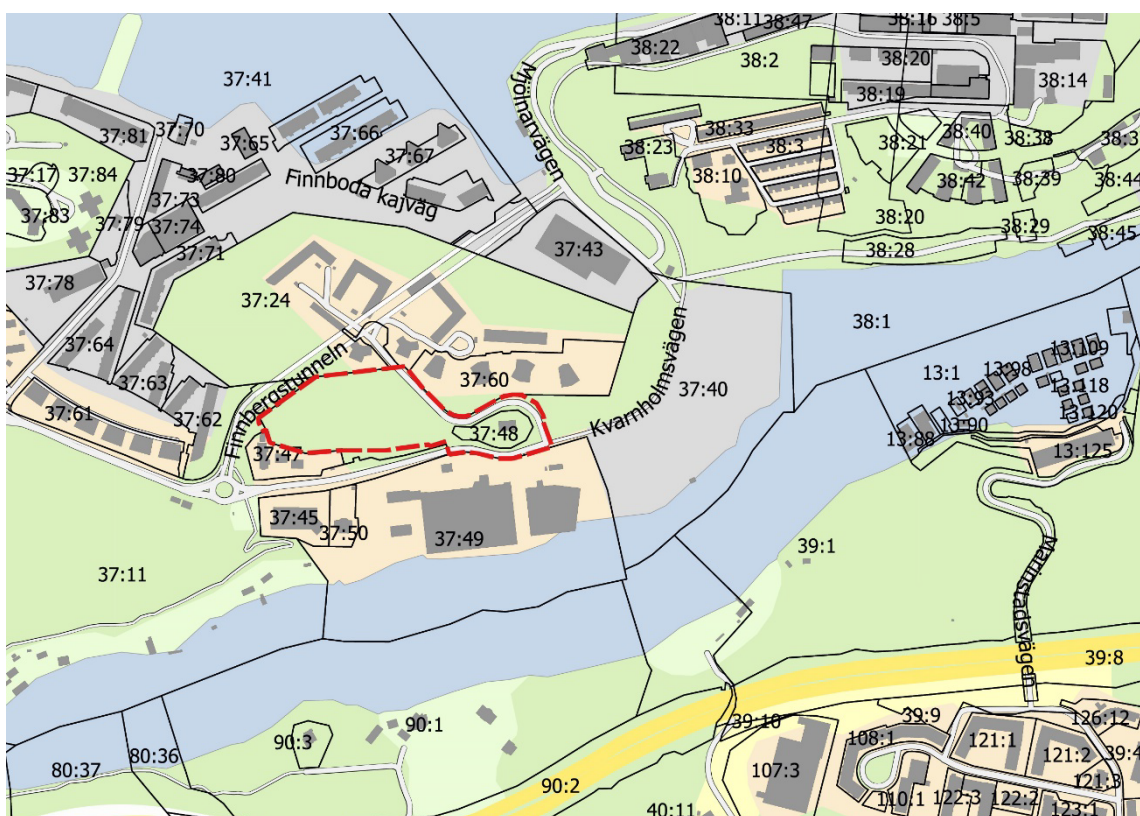


Planbeskrivning
SAMRÅDSHANDLING
Upprättad februari 2026
Justerad mars 2026
Utökat förfarande

Dnr: KFKS 2022-00300

Utblicken och Förmansbostaden

Detaljplan för Utblicken och Förmansbostaden, del av fastigheten Sicklaön 37:40 m.fl.,
på Västra Sicklaön, Nacka kommun.



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

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

Sammanfattning.....	4
Detaljplanens syfte.....	5
Planhandlingar.....	5
Underlag.....	5
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	6
Avgränsning av sakfrågor att utreda i senare skede	7
Förutsättningar	7
Läge, areal och markägförhållanden.....	7
Statliga och regionala intressen.....	8
Kommunala intressen.....	11
Utblicken och Förmansbostaden idag.....	14
Landskapsbild och kulturmiljö	18
Natur- och rekreationsvärden	21
Strandskydd	26
Gator, trafik och parkering.....	27
Teknisk försörjning.....	27
Ytvatten, dagvatten och grundvatten.....	27
Hälsa och säkerhet.....	30
Detaljplanens innehåll.....	35
Övergripande struktur.....	35
Anpassningar av planförslaget utifrån riksintresset för kulturmiljö samt landskapsbild	36
Bebyggelsemiljöer.....	38
Natur- och rekreationsvärden	47
Påverkan på landskapsbild och kulturmiljö	53

Strandskydd	53
Gator, trafik och parkering	55
Teknisk försörjning	57
Dagvatten och MKN för vatten	57
Hälsa och säkerhet.....	61
Så genomförs planen	76
Organisatoriska frågor	76
Huvudmannaskap	77
Ansvarsfördelning.....	77
Avtal kopplade till detaljplanen	78
Tekniska frågor	79
Fastighetsrättsliga frågor	81
Ekonomiska frågor	89
Särskild hänsyn under detaljplanens utbyggnad	93
Miljö- och klimatambitioner i stadsbyggandet i Nacka	94
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	95
Miljökonsekvensbeskrivning.....	95
Övriga miljökonsekvenser	110
Uppfyllelse av Nackas klimat- och miljömål	111
Sociala konsekvenser	114
Ekonomiska konsekvenser	114
Konsekvenser för närområdet.....	115
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	116
Avvägning mellan motstående intressen	116

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya bostäder och förskola, samt att gator och naturmark övergår till kommunalt huvudmannaskap. Detaljplanen ska även möjliggöra nya allmänna trappkopplingar och stråk och möjliggöra utbyggnaden av kommunalt VA-nät i området. Detaljplanen syftar vidare till att bevara en kulturhistoriskt värdefull byggnad och skydda den natur som inte påverkas av bebyggelsen, samt ge planstöd för befintlig bergrumsanläggning och trafikunnel. Ny bebyggelse ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövården, stadsbilden och påverkan på omgivningen.

Planområdet är beläget på Finnberget mellan Henriksdal, Kvarnholmen och Gäddviken på västra Sicklaön. Detaljplanen möjliggör cirka 200 bostäder. Omfattningen av exploateringen har under planprocessens gång anpassats utifrån naturvärden samt stadsbild och riksintresse för kulturmiljö. Att stora delar av området bebyggs får negativa konsekvenser avseende rekreation och naturvärden. Naturmarken i områdets västra del föreslås bevaras och bli mer lättillgänglig än idag. Bebyggelsen är till stor del lokaliserad på mark med lägre naturvärden, men berör även ytor med höga naturvärden. Marken inom planområdet är förorenad. Sammantaget visar analyser att marken i och utanför planområdet är förorenad av främst metaller (arsenik, koppar och bly) och PAH:er. Även kvicksilver, kadmium och zink förekommer i förhöjda halter.

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 ekonomiskt nollresultat till kommunen. Detaljplanen kommer att generera intäkter i form av medfinansiering av tunnelbanan. Detaljplanearbetet bekostas av byggaktör.

Planhandlingen utgör inte underlag för så kallat 12:6-samråd utan detta avser kommunen att genomföra mellan samråd och granskning.

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya bostäder och förskola, samt att gator och naturmark övergår till kommunalt huvudmannaskap. Detaljplanen ska även möjliggöra nya allmänna trappkopplingar och stråk och möjliggöra utbyggnaden av kommunalt VA-nät i området. Detaljplanen syftar vidare till att bevara en kulturhistoriskt värdefull byggnad och skydda den natur som inte påverkas av bebyggelsen, samt ge planstöd för befintlig bergrumsanläggning och trafikunnel. 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 13 juni 2022. 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, markföreningsspecialist, lantmätare, projektledare, projektkoordinator, stadsarkitekt, trafikplanerare, bullerspecialist, VA-ingenjör och kommunikatör.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning (*Wescon, 2026-03-19*)

Underlag

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Artskyddsutredning Fladdermöss (*Väg & Miljö, 2026-02-26*)
- Artskyddsutredning Fåglar (*Väg & Miljö, 2026-02-25*)
- Avfallsutredning (*Holmén Projektutveckling AB, 2025-11-27*)
- Bergsyn Sulfid (*Ramboll, 2022-08-25*)
- Bullerutredning (*Delta Akustik AB, 2026-01-30*)
- Dagvattenutredning (*WSP, 2026-02-19*)
- Fladdermusinventering (*Väg & Miljö, 2024-02-01*)
- Fågelinventering (*Väg & Miljö, 2026-02-25*)

- Fördjupad miljö- och hälsoriskbedömning (*Wescon, 2026-03-16*)
- Geoteknik PM (*Iterio, 2026-02-23*)
- Illustrationsbilaga DP Utblicken och Förmansbostaden (*Bildmaterial från Brunnberg & Forshed, Kjellander Sjöberg, Gatun Arkitekter, SWMS 2026-03-03*)
- Kulturmiljöanalys Gäddviken (*Tengbom, 2020-06-12*)
- Kulturmiljöutredning och konsekvensbedömning (*Ekologigruppen och Pantzar Jancke, 2026-03-19*)
- Luftkvalitetsutredning (*SLB-Analys, 2026-03-19*)
- Miljöbedömning Finnberggrummen PM (*Wescon, 2026-02-12*)
- Miljöteknisk markundersökning: Sammanställning av miljötekniska markundersökningar genomförda 2017–2023. (*Wescon, 2025-02-28*)
- Mobilitetsutredning (*Holmén Projektutveckling AB, 2025-11-27*)
- Naturvärdesinventering (*Calluna, 2020-07-06*)
- PM Förhållningssätt för hantering av riksintresset (*Nacka kommun, 2022-01-17*)
- 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*)
- Åtgärdsutredning DP Utblicken & Förmansbostaden (*Wescon, 2026-01-23*)

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 underlag till detaljplanen (2025-12-14). Nedan sammanfattas kommunens bedömning för vad som talar för och emot en betydande miljöpåverkan.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget medför i nuvarande utformning risk för att artskyddet kan utlösas. Planförslaget bedöms utöver artskyddet inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planens genomförande innebär inga miljöeffekter som har miljöpåverkan utanför Sveriges gränser. Förslaget 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 och skyddsvärda träd, riksintresse för kulturmiljövården, kulturhistoriskt värdefull miljö, landskapsbild, rekreation, markföroreningar samt kumulativa effekter på ekologiska spridningssamband, artskydd samt människors hälsa främst på grund av befintliga markföroreningar.

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 markägaren 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

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. Avseende bebyggelsen finns i nuläget inga detaljerade planbestämmelser avseende fasadmaterial, balkongers gestaltning, färgsättning och dylikt, och kommunen avser att reglera detta till detaljplanens granskningsskede.

I planområdet finns träd med höga naturvärden såsom hålträd, varav vissa avses fällas för att möjliggöra ny bebyggelse. Planhandlingen utgör inte underlag för så kallat 12:6-samråd utan detta avser kommunen att genomföra mellan samråd och granskning.

Förutsättningar

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget på Finnberget mellan Henriksdal, Kvarnholmen och Gäddviken på västra Sicklaön. Planområdet omfattar cirka 2 hektar och består av fastigheten Sicklaön 37:48 samt del av fastigheten Sicklaön 37:40, båda ägs av Kvarnholmen Utveckling AB (KUAB) genom dotterbolag. Planområdet omfattar även del av fastigheten Sicklaön 37:11 som ägs av Nacka kommun.

Planområdet angränsar i norr mot fastigheten Sicklaön 37:24 som ägs av Bostadsrättsföreningen Finnberget och öster mot fastigheten Sicklaön 37:60 som ägs av Bostadsrättsföreningen Saltsjöhöjden 1. Planområdet angränsar i väster till före detta arbetarbostäderna, fastigheten Sicklaön 37:47, som idag är bostäder i form av hyresrätter.



Figur 1. Överblickskarta över området. Planområdesgränser för Utblicken och förmansbostaden. Bild: Nacka kommun, 2026.

Statliga och regionala intressen

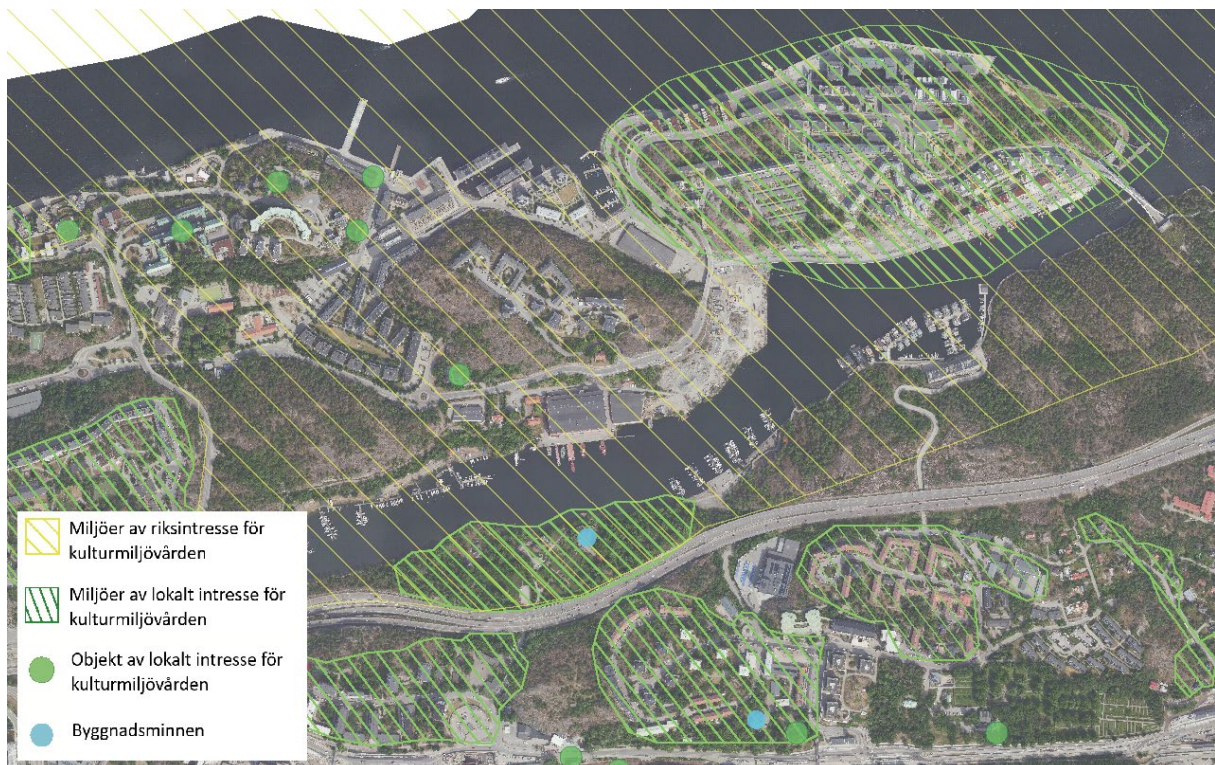
Riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet miljöbalken

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, livsmedelsförsörjning, rekreativt liv och för levnadsbetingelserna för befolkningen sedan medeltiden. Den

berättar om Stockholms utbyggnad och försvarsansträngningar med tillhörande samhällsbildningar, levnadsförhållanden och om utvecklingen inom industri, transportteknik, försvar och arkitektur.

Planområdet hör, tillsammans med Nacka strand, Kvarnholmen, Finnroda och Danviks strand, till den västra kuststräckan som tydligt präglas av närheten till Stockholm. Planområdet innehåller framför allt uttryck som hör till skärgårdslandskapet med dess sprickdalsterräng, men här finns även lämningar som visar platsens betydelse för industriernas utveckling. I direkt anslutning till planområdet finns bostadsbebyggelse som hör till de växande industrierna under 1900-talets första hälft med äldre arbetarbostäder vid Kvarnholmsvägen och från modernismen på Finnberget. En konsekvensbedömning (Ekologigruppen och Pantzar Jancke, 2026-03-19) av planförslaget har därför tagits fram. Konsekvensbedömningen visar att detaljplanen innebär en större negativ påverkan på de värdebärande karaktärsdragen. 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 *Konsekvenser för kulturmiljö och landskapsbild*.



Figur 2. Riksintresse för kulturmiljövården, lokalt intresse för kulturmiljövården och byggnadsminnen. Bild: 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 bildar Östlig förbindelse 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.

Byggnadsminnen

Inom eller i direkt anslutning till planområdet finns det inga byggnadsminnen. Däremot kan byggnadsminnet Svindersviks gård påverkas indirekt av detaljplaneförslaget med anledning av att vyer och sammanhang runt byggnadsminnet förändras. Byggnadsminnet är även ett uttryck för riksintresset för kulturmiljövården. Konsekvenserna beskrivs i miljökonsekvensbeskrivningen och sammanfattas i planbeskrivningen under avsnitt *Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande* under rubriken *Konsekvenser för kulturmiljö och landskapsbild*.

Fornlämningar**Oregistrerade lämningar**

På Finnberget finns lämningar efter en luftvärnsanläggning från beredskapsåren 1939-45. Lämningarna är inte registrerade i fornlämningsregistret och länsstyrelsen har bedömt att de inte är fornlämningar. Länsstyrelsen bedömer vidare att det inte krävs några arkeologiska åtgärder (exempelvis arkeologisk utredning) inom detaljplaneområdet (länsstyrelsens nr 431-4837-2023).



Figur 3. Delar av luftvärnsanläggningen på Finnberget inom planområdet. Bild: Nacka kommun.

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 i planområdet 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 förenlig med gällande översiktsplan.

De före detta arbetarbostäderna som är från tidigt 1900-talet längs Kvarnholmsvägen, utanför planområdet, är utpekade som lokalt intresse för kulturmiljövården i Nackas översiktsplan (2026).

Översiktliga planeringsunderlag som bedöms relevanta för planarbetet

Andra särskilt viktiga planeringsförutsättningar att beakta i planarbetet är Nacka kommuns kustprogram, kulturmiljöprogram, dagvattenstrategi, och samt stadsbyggnadsstrategin att planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen, Nackas strategi för miljö och klimat i stadsutvecklingen samt Nacka kommuns klimat- och miljöprogram 2025.

Gällande detaljplaner

Största delen av planområdet omfattas inte av någon detaljplan. En del av planområdets östra del omfattas av byggnadsplan B 41 (akt 0182K-2419) som fastställdes den 8 oktober 1947.

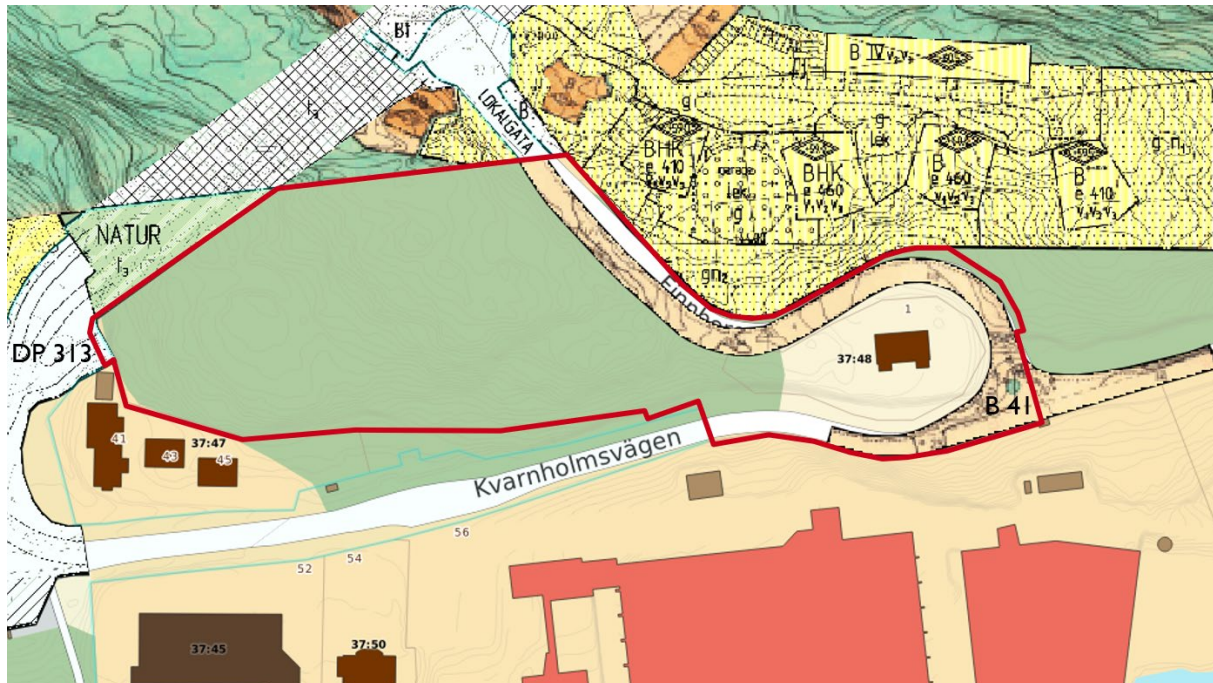
Byggnadsplanen reglerar bostadsbebyggelse uppe på Finnbergets plåtå med omgivande parkmark samt tillfartsvägen Finnbergsvägen. Byggnadsplanen saknar genomförandetid. Berörd del av byggnadsplan är reglerad som allmän plats, *gata* med enskilt huvudmannaskap.

Ett litet område i planområdets västligaste 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 *H-GATA (Gata som ingår i huvudvägnätet)*.

Denna detaljplan kommer att ersätta byggnadsplan B 41 och detaljplan DP 313.

Gällande fastighetsplaner/tomtindelningar

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



Figur 4. Gällande planer byggnadsplan B 41 och detaljplan DP 313 inom planområdet. Röd linje redovisar aktuell planområdesgräns. Bild: Nacka kommun, 2026.

Andra projekt/beslut som berör planen

Planområdet angränsar till två andra pågående detaljplanearbeten, Detaljplan Gäddviken och Detaljplan Finnbergets bergtrum. Detaljplanen för Gäddviken syftar till att bland annat möjliggöra för ny bebyggelse och nya offentliga platser samt sanera förorenad mark och flytta Kvarnholmsvägen till nytt läge. Detaljplanen för Finnbergets bergtrum syftar till att bekräfta befintlig bergtrumsanläggning som teknisk anläggning. Detaljplanen Finnbergets bergtrum är en vertikalt avgränsad detaljplan som enbart omfattar ett markutrymme under marknivå.

I Finnberget finns en stor bergtrumsanläggning bestående av bergtrum och orter (tunnlar) som förbinder bergtrummen med varandra samt på vissa ställen ansluter i markytan. Denna bergtrumsanläggning sträcker sig genom del av denna detaljplan samt till de två angränsande pågående detaljplanerna. Bergtrumsanläggningen föreslås att i denna och i de andra detaljplanerna planläggas som teknisk anläggning. Planområdet är samordnat med de angränsande projekten rörande bergtrumsanläggningens utbredning samt val av planbestämmelse för bergtrummen.

På andra sidan Kvarnholmsvägen finns även ytterligare ett pågående detaljplanearbete, Detaljplan Hantverkshuset. Planen syftar till att möjliggöra uppförande av nya bostäder och att säkerställa en befintlig gång- och cykelväg.

Utblicken och Förmansbostaden idag

Övergripande struktur

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. Detta är tydligt läsbart längs inloppet till Stockholm och Nackas norra kust där Finnbergets och Kvarnholmens bergs- och moränhöjder, förkastningsbranten vid Finnberget och Svindersvikens och Hästholmssundets dalgångar skapar ett dramatiskt landskap.



Figur 5. Överblickskarta över området. Planområdesgränser för Utblicken och förmansbostaden samt angränsande pågående detaljplan för Gäddviken 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) Hästhöjden (ibland kallad Hästhöjden eller Kvarnholmsbron). 4) Förmansbostaden. 5) Portvaksbyggnaden. 6) Kontorshus och tjänstemannabostäder. 7) Disponentvillan. 8) Segelsällskapet Gäddviken. 9) Nacka båtklubb. Bild: Nacka kommun, 2026.

Planområdet ligger på Finnbergets södra sluttning mellan Kvarnholmsvägen och Finnbergsvägen och öster om arbetsbostäderna från 1900-talets början. Finnberget präglas av högtliggande partier med kalt berg och sluttningar med naturlig skogsvegetation. Bergets siluett bildar en tydlig fond

mot Svindersvikens smala vattenrum samt mot omgivande bebyggelse som är placerad i grupper runt om.

På Finnberget, i direkt anslutning till planområdet, finns ett bostadsområde från 1940-talet som uppfördes som personalbostäder för anställda vid Finnboda varv. Området har i kulturmiljöanalysen över Gäddviken (Tengbom, 2020-06-12) bedömts vara kulturhistoriskt särskilt värdefullt. Bebyggelsen består av sammankopplade lameller som bildar öppna kvarter samt två punkthus. Området kompletterades med bostadsbebyggelse under 2000-talet bestående av fyra punkthus som i sin skala och siluett är anpassade till de äldre punkthusen från 1940-talet.



Figur 6. Vyer från planområdet. Vänstra bilden: vy mot Kafferosteriet. Högra bilden: vy mot Alphyddan, Globen, Gullmarsplan och Henriksdalsringen. Bild: Nacka kommun.

Vid Kvarnholmsvägen väster om planområdet står superfosfatfabrikens före detta arbetarbostäder från 1904-1907. Området består av mindre bostadshus i två våningar samt sockel och vindsvåning med takkupor. Formspråket är tidstypiskt med branta sadeltak, faluröda fasader med liggande träpanel och vita snickerier. I naturmarken i planområdets sydvästra del, på bergsslutningen direkt ovanför arbetarbostäderna, finns gjutna och murade terrasser som kan ha använts för trädgårdsodlingar och då sannolikt av de boende i arbetarbostäderna. Bebyggelsen är utpekad i översiktsplanen (2026) som lokalt intresse för kulturmiljövärden.



Figur 7. Vyer längs Kvarnholmsvägen vid planområdet. Till vänster vy mot öster vid före detta disponentvillan, till höger vy mot väster i höjd med före detta förmansbostaden. Bild: Nacka kommun.



Figur 8. Bild som visar planområdet uppdelat i delområde 1 och 2. Bild: Nacka kommun, 2026.

Delområde 1 – Utblicken

Området består av Finnbergets södra sluttning från Kvarnholmsvägen upp till en bergsplatå i södra delen av berget. Höjdskillnaden är cirka 30 meter. Bergets karaktär varierar från karga och branta slänter till platåer med berg i dagen och partier med skärgårdsvegetation. I väster finns ett mindre område med hällmarkstallskog. Området är obebyggt med vida utblickar över Svindersviken och in mot Stockholm. På finns rester av Finnbergets luftvärnsställning som uppfördes under beredskapsåren 1939-45 som skydd för Finnroda varv mot luftangrepp.

Delområde 2 – Förmanskvarteret

Den östra delen av planområdet utgörs av den före detta förmansbostaden med dess tomt och närområde, mellan Kvarnholmsvägen och Finnbergsvägen. Fastigheten nås via en infart vid Finnbergsvägen. Läget är högt ovanför Kvarnholmsvägen, med utblickar mot de vattennära industrimiljöerna och vidare ut mot Svindersvikens vatten. Vid ombyggnaden av Kvarnholmsvägen cirka år 2010 breddades vägen vid förmansbostaden och byggnaden skiljs från vägen nu av en hög bergskärning med stödmur av betong vid trädgården. Vid Finnbergsvägen kantas vägläntan av en stödjande stenskonig. Byggnaden omges av en mindre parkliknande trädgård med flertalet stora och värdefulla lövträd, särskilt i fastighetens nordöstra och norra del vid Finnbergsvägen. Den har även en miljöskapande funktion i vyerna över Svindersviken där den är väl synlig mellan de två storskaliga industribebyggnaderna vid kajen. Byggnaden står i en bevarad siktlinje mellan Kafferosteriet och Korningsfabriken ned till Svindersviken som också avses bevaras i pågående planarbete för Gäddviken.

Bebyggelse

Förmansbostaden är ett mindre flerbostadshus i två våningar, med fasader i rött tegel och valmat, tegeltäckt sadeltak. Byggnaden uppfördes i slutet av 1940-talet och hör till den sista utbyggnadsfasen vid Stockholms superfosfatfabrik tillsammans med den samtida bebyggelsen inom detaljplanen för Gäddviken. Formspråket är tidstypiskt och byggnaden har arkitektoniska kvaliteter i material och form som speglar tidens industriarkitektur. Den är också ett uttryck för det terränganpassade förhållningssätt som präglar bebyggelsestrukturen på Finnberget. Byggnaden har i kulturmiljöanalysen över Gäddviken (Tengbom, 2020-06-12) bedömts vara kulturhistoriskt särskilt värdefull.

Service

Kommersiell service i närområdet utgörs av en restaurang uppe på Finnberget och en restaurang vid Kafferosteriet. Närmsta matbutik finns i Finnboda cirka 300 meter nordväst om planområdet. Söder om planområdet, nedanför disponentvillan, finns en båtklubb.

Bergrumsanläggning

I Finnberget finns en bergrumsanläggning som delvis är under planområdet. Anläggningen anlades i Finnberget från 1940-talet 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. Verksamheten avvecklades år 2001 och sanering pågick mellan år 2008 och 2016. Med undantag för tunnelpåslagen är anläggningen under marknivå. Ett tunnelpåslag finns inom planområdets västra del. Där finns även ett ventilationsutsläpp.

Trafiktunnel i bergrumsanläggning

En del av Finnbergets bergrumsanläggning utgörs av en trafiktunnel. Tunneln leder från cirkulationsplatsen väster om planområdet och genom planområdet vidare till Kafferosteriet i Gäddvikens planområde, fastigheten 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. Intill fabriken växte en form av 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. På Finnberget stod en av fabriksskorstenarna. I anslutning till fabriken uppfördes även bostäder för direktör, tjänstemän och arbetare. En av dessa, förmansbostaden, uppfördes vid Finnbergets södra sluttning i slutet av 1940-talet.



Figur 9. Förmansbostaden år 1955, fasaden mot söder. Foto Gunnar Götherström. Nacka lokalhistoriska arkiv.

På Finnberget byggdes under 1940-talet även arbetarbostäder för anställda vid Finnroda varv efter ritningar av Tore och Erik Ahlsén, utformade med hänsyn till bergets topografi. I samband med detta anlades Finnbergsvägen ända upp till bergets topp. I början av 2000-talet kompletterades bebyggelsen med punkthus på södra delen av berget. Topografin hade även strategisk betydelse, vilket luftvärnsanläggningen som anlades under beredskapsåren 1939-45 med syfte att skydda Finnroda varv, visar. I övrigt har området varit obebyggt och präglats av den dramatiska topografin och det karga skärgårdslandskapet.

Kvarnholmsvägen som utgör ett tydligt läsbart infrastrukturellt inslag i området anlades 1924-25 som en transportväg för Kooperativa förbundets (KF) nya industrier på Kvarnholmen. Omkring år 2010 breddades vägen i snittet längs med planområdet för en ny cykelväg.

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 Riksantikvarieämbetets hemsida,

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 (Tengbom, 2020-06-12).

Skärgårdsmiljön:

- Dramatiska höjdskillnader, naturliga bergsbranter och berghällar mot väst och öst
- Stora topografiska variationer. Finnbergets siluett och dess långa siktlinjer från höjderna.
- 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.
- Utblickar från och mot berget längs Svindersviken och farleden norr om Nackas norra kust.

Industrimiljön:

- Kvarnholmsvägen som berättar om industrins transportbehov och utvecklingen av transportteknik och arkitektur under 1900-talet. Kvarnholmsbrons dragning i en kurva, bevarade landfästen från en tidigare brokonstruktion.
- Den så kallade förmansbostaden från 1940-talet med en parkliknande trädgård.

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. Även arbetarbostäderna vid Kvarnholmsvägen är ett uttryck för riksintresset.

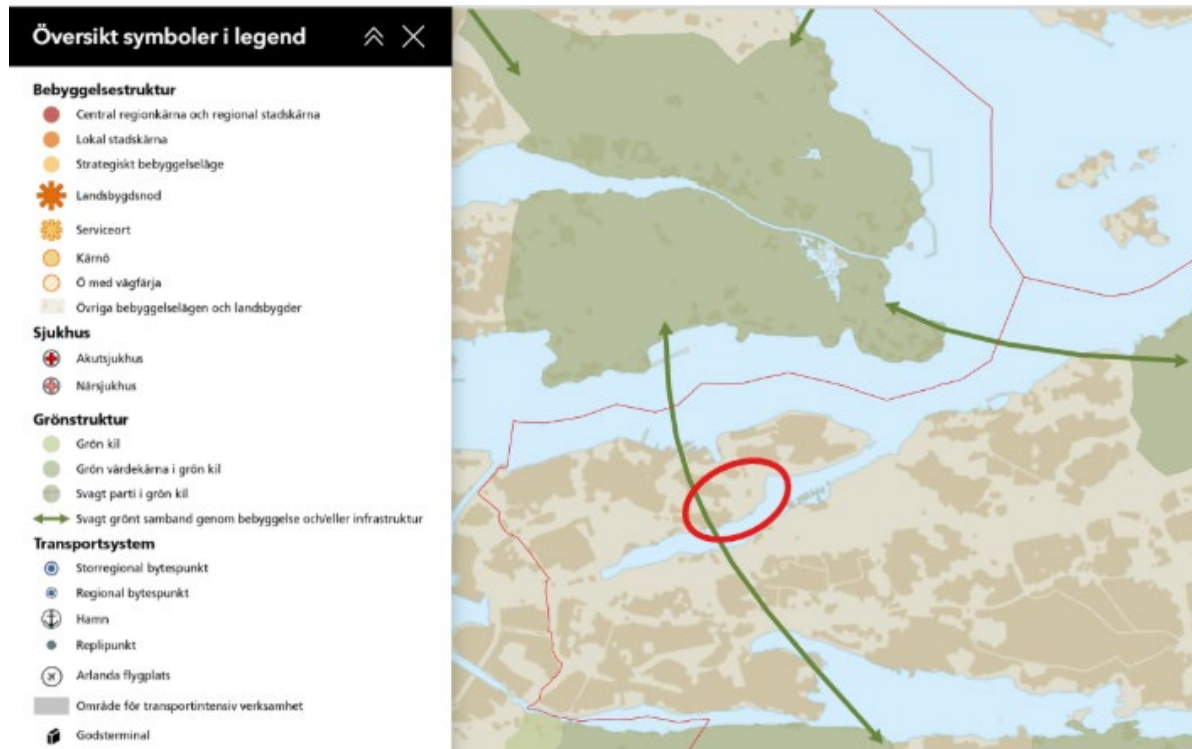


Figur 10. Värdebärande karaktärer för kulturmiljön och riksintresset vid Gäddviken enligt kulturmiljöutredningen och konsekvensbedömningen för detaljplanen. Bild: Ekologigruppen och Pantzar&Janke, 2026-03-19.

Natur- och rekreationsvärden

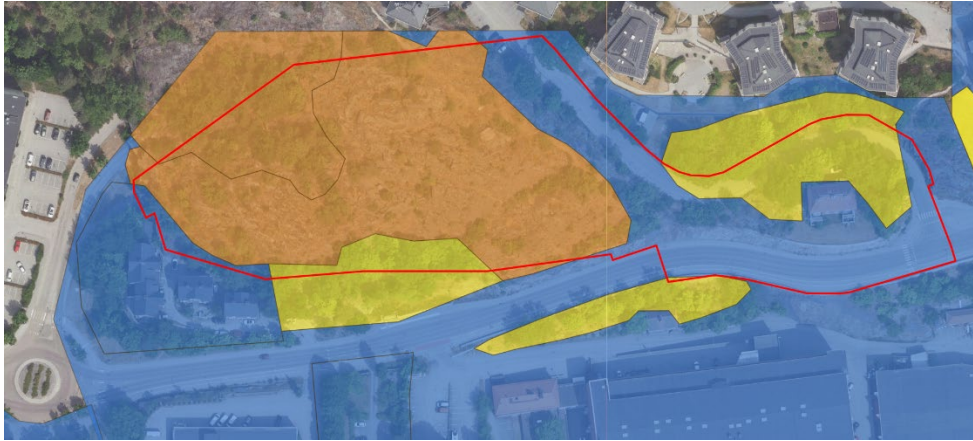
Naturvärden

Naturen inom planområdet utgörs av öppna, kuperade hållmarker och blockiga bergbranter ned mot Henriksdal och Svindersvikens vatten. På höjden har berget gles växtlighet och solexponerade träd av både tall och ädellöv med inslag av bland annat asp, björk och rönn. Naturen på Kvarnholmen och Henriksdal är del i ett svagt ekologiskt spridningssamband enligt Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF 2050). Det svaga spridningssambandet över Henriksdal och Kvarnholmen pekas ut i Nackas Grön- och blåstrukturprogram (2025) samt Nackas naturvårdsplan (2025) som ett viktigt ekologiskt förstärkningsområde för både barrskog, ädellövträd och livsmiljöer för pollinatörer.

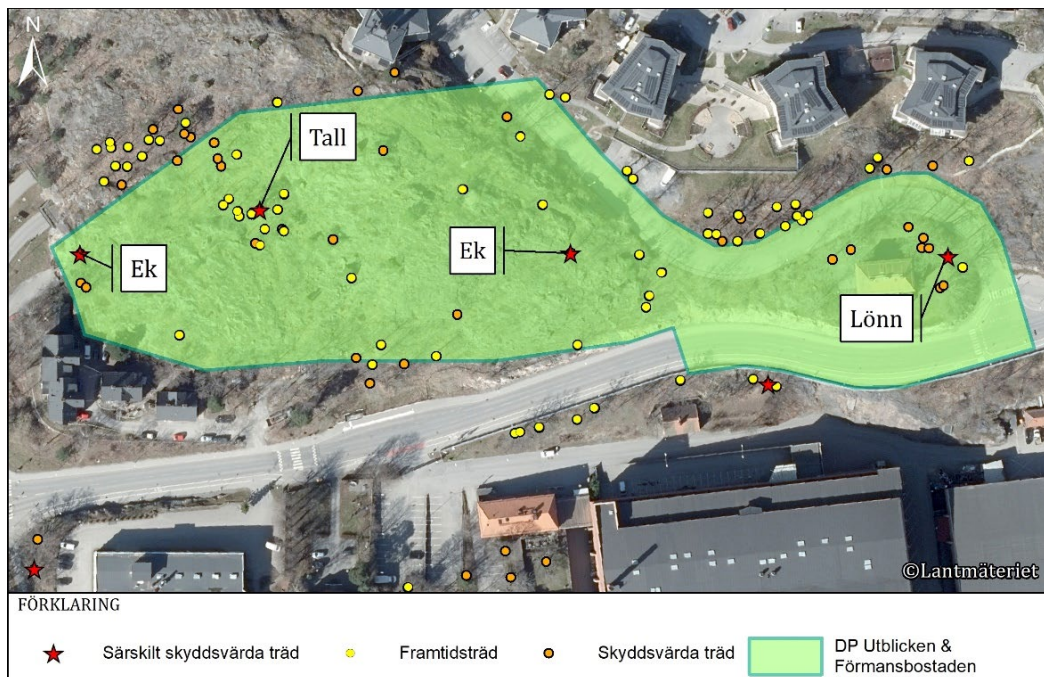


Figur 11. Karta som visar att naturen på Kvarnholmen och Henriksdal är del i ett svart ekologiskt spridningssamband enligt Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen 2050.

Utförd naturvärdesinventering (Calluna 2020-07-06) har identifierat flera skyddade arter inom planområdet, såsom rödlistade träd och svampar. De fem naturvärdsarter (exklusive fåglar) som observerats inom planområdet är ekticka, liljekonvalj, skogsalm och ask. Skogsalm är rödlistad i kategorin CR (akut hotad), ask i kategorin EN (starkt hotad), ekticka i kategorin NT (nära hotad). Liljekonvalj hör till rödlistekategorin LC (livskraftig), men är fridlyst i Stockholms län. Fyra träd pekas ut som särskilt skyddsvärda, två ekar, en tall och en lönn. De högsta naturvärdena inom inventeringsområdet (naturvärdesklass 3 – påtagligt naturvärde) återfanns i ädellövskogsområdet i nordväst, med förekomst av ek, död ved och inslag av äldre tall. Även hållmarksområdet som ansluter till ekmiljön i nordväst uppvisar höga naturvärden. Runt Förmansbostaden växer ett bestånd av åtta ekar och en lönn som är skyddsvärda samt en lönn är särskilt skyddsvärd. Planområdet rymmer totalt 56 naturvärdesträd, varav fyra är särskilt skyddsvärda träd och ett stort antal är skyddsvärda träd. Majoriteten av naturvärdesträden är ek, men även tall och lönn är vanligt förekommande. Trädskiktet på hållmarkerna är mycket svårt att återplantera varför bevarande av befintliga träd är av stor vikt för att bevara/behålla det ekologiska värdet i området.



Figur 12. Karta som redovisar naturvärdesobjekt. Område med påtagligt naturvärde, naturvärdesklass 3 (orange) samt område med visst naturvärde, naturvärdesklass 4 (gult). Planområdet i röd linje. Bild: Nacka kommun, 2026



Figur 13. Utpenade naturvärdesträd inom och kring planområdet. Bild: Calluna, 2020-07-06.

Planområdet ligger i nära anslutning till Trolldalens naturområde, ett populärt grönområde för boende på Henriksdalsberget och Kvarnholmen. Trolldalens tallskogar och klippbranter är utpekade av Skogsstyrelsen som nyckelbiotop. Ryssbergens naturreservat, beläget 600 meter från planområdet (fågelvägen) på andra sidan Svindersviken är närmsta naturreservat. Nackareservatet beläget cirka 1300 meter från planområdet är ett annat närliggande reservat. Ryssbergens naturreservat och Trolldalens naturområde kan komma att påverkas av buller under utbyggnadstiden.

Fladdermöss

En fladdermusinventering (Väg & miljö, 2024-02-01) har genomförts och konstaterar att sju arter av fladdermöss rör sig inom och i närheten av planområdet. Sex arter, dvärgpipistrell, större brunfladdermus, trollpipistrell och vattenfladdermus samt de svårseparerade arterna mustaschfladdermus/tajgafladdermus 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 detalplaneområdet och den intilliggande pågående detaljplanen Gäddviken bedöms i dagsläget vara mindre lämpade livsmiljöer för fladdermöss. Detta gäller särskilt de områden där det i dagsläget redan finns bebyggelse eller områden som består av öppna hårdgjorda ytor. Även de naturområden som kommer tas i anspråk enligt planförslaget bedöms vara mindre lämpade som livsmiljöer för fladdermöss. En kumulativ effekt kan dock byggas upp när fler livsmiljöer, även de som är mindre lämpade, för fladdermöss försvinner eller påverkas i ett redan fragmenterat landskap. Ljus- och ljudkänsliga arter 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.

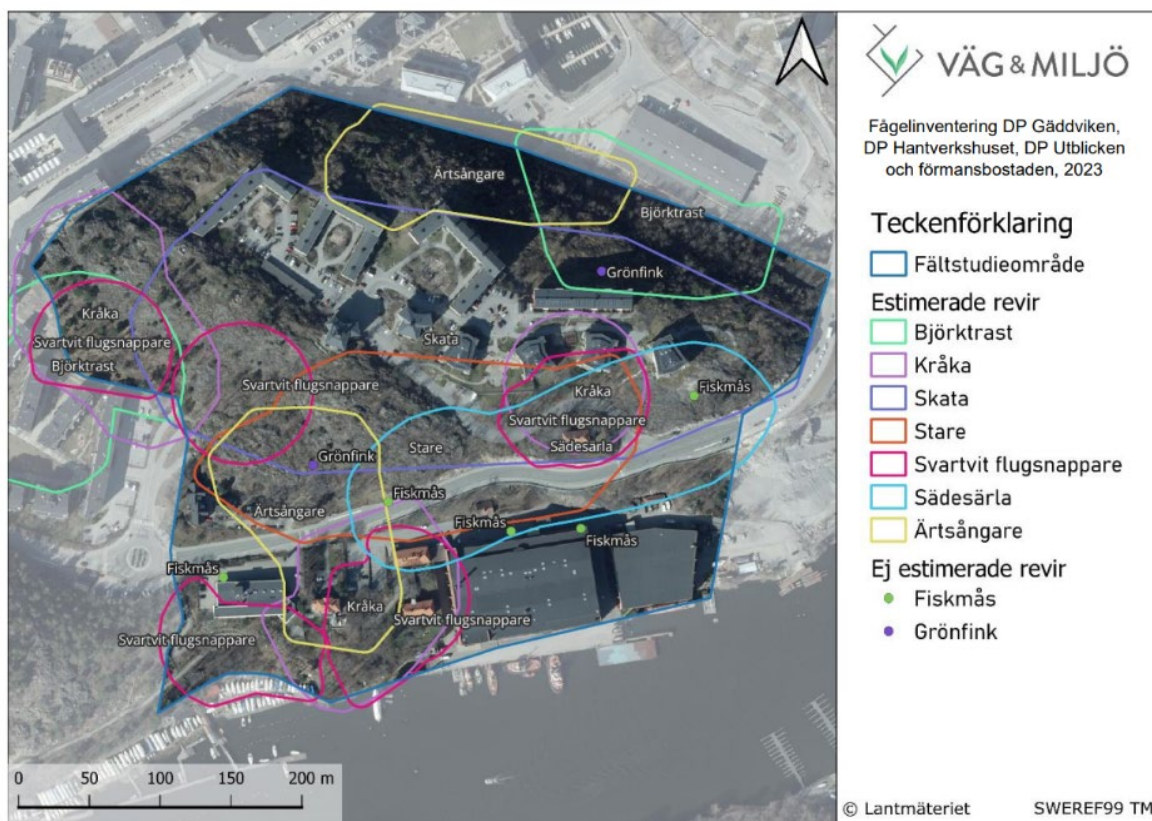
Då planområdet och dess omgivning består till största delen av hållmark så bedöms planområdet vara av för dålig kvalitet för att försörja populationer av fladdermöss eller ens enstaka individers fulla födobehov. För att veta hur planerad bebyggelse kan påverka fladdermössen i området har en artskyddsutredning (Väg & miljö 2023) tagits fram. Den visar att det inte finns någonting som pekar på att det i dagsläget finns fladdermuskolonier inom planområdet och en exploatering bör därför ha en låg påverkan på områdets potential som fortplantningsområde. Vid fladdermusinventeringen noterades dock en handfull träd inom eller i direkt anslutning till planområdet som kan vara lämpliga som viloplats för fladdermöss (klass 3). Om bo/viloplats för fladdermöss försvinner finns det risk att aktualisera förbuden i artskyddsförordningen.

En inventering av övervintringsmiljöer i bergrumsanläggningen i Finnberget (Väg & miljö, 2026-02-26) gjordes den 28 januari 2025. Inga övervintrade fladdermöss noterades. Bergrumsanläggningen bedömdes också vara olämpliga som övervintringslokal och det är högst osannolikt att de alls nyttjar bergrumsanläggningen.

Fåglar

I arbetet med detaljplanen genomfördes även en fågelinventering (Väg & miljö, 2026-02-25). Artsammansättningen bedöms som typisk för områdets biotoper och geografiska läge. Då det finns prioriterade fågelarter i planområdet har en artskyddsutredning (Väg & miljö, 2026-02-25)

tagits fram som har identifierat ett antal områden och strukturer som bedöms viktiga för fågelfaunan inom planområdet samt estimerat revir för de identifierade fågelarterna. Totalt påträffades åtta prioriterade fågelarter varav sex är nationellt rödlistade; björktrast (NT), 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. Inom ramarna för inventeringen avgränsades ett antal områden och strukturer som bedöms viktiga för områdets fåglar, men inga boträd noterades inom planområdet. Av de utredda fågelarterna i Artskyddsutredningen bedöms följande ha revir inom detaljplanen; Björktrast, Kråka, Skata, Stare, Svartvit flugsnappare, Sädesärla och Ärtsångare.



Figur 14. Karta som redovisar fyndplatser och estimerade revir för fågelarter som påträffats inom ramarna för fältstudien. Bild: Väg & miljö, 2026-02-25.

Rekreativvärden

Delar av Finnberget används för rekreation, men de delar av Finnberget som är inom planområdet är mindre tillgängliga med anledning av att området är kraftigt kuperat. Med anledning av att det är väldigt kuperat finns även gunnebostängel runt stora delar av planområdet. Inom planområdet finns inga lekplatser. Cirka 600 meter öster om planområdet finns Lilla

Kvarnholmens lekplats. Väster om planområdet återfinns skogsområdet Trolldalen som har betydande rekreativvärden för många i närområdet, exempelvis boende i 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 kilometer lång strandpromenad längs Svindersviken hela vägen bort till Nacka strand vilket är ett viktigt rekreativstråk i området. I nuläget avslutas strandpromenaden vid Kafferosteriet.

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 kilometer till fots och 3,7 kilometer med bil från planområdet.

Planområdet är högt beläget på ett glest bevuxet berg. Det är lätt åtkomligt för både vindar och sol från alla väderstreck. Då jordlagren är tunna eller obefintliga är den växlighet som finns tämligen tålig mot torka, men också mycket känslig för slitage.

Delområdet Utblicken har namngetts efter de vidsträckta utblickar från berget, vilket utgör ett viktigt rekreativvärde på platsen. Från höjdplatån i planområdet syns både Stockholms innerstad och stora delar av området kring Svindersviken. Byggnader även på mycket långt håll i Kista syns från platsen vid klart väder.



Figur 15. Vy tagen mot väster ut från Finnberget vid kvarter Utblicken. Bild: Nacka kommun, 2025.

Strandskydd

En mindre del av planområdet ligger inom 100 meter från strandlinjen och omfattas av strandskydd. Inom berörd del föreslås strandskyddet upphävas. Läs mer under avsnitt *Detaljplanens innehåll* rubrik *Strandskydd*.

Gator, trafik och parkering

Planområdet omfattar Finnbergsvägen och del av Kvarnholmsvägen. Kvarnholmsvägen är en huvudgata från Henriksdalskorset i väster, genom Kvarnholmen, till Kvarnholmsbron i öster som ansluter till Värmdöleden. Finnbergsvägen är en lokalgata som sträcker sig från Kvarnholmsvägen i söder upp till en vändplats i norr på Finnberget. De delar av gatorna som är inom planområdet är idag i privat ägo. Finnbergsvägen som försörjer bostäderna uppe på Finnberget har en smal trottoar på den västra sidan. Finnbergsvägen trafikeras av busslinje 55 och 469. Kvarnholmsvägen trafikeras av busslinje 402 och en nattlinje 93.

Hastigheten på Finnbergsvägen och Kvarnholmsvägen är 40 kilometer per timme. Finnbergsvägen har en årsmedeldygnstrafik, ÅDT, på 500 fordon per dygn varav cirka 8 % beräknas vara tung trafik. Kvarnholmsvägen inom planområdet har en ÅDT mellan 1500–1800 fordon per dygn varav cirka 15% beräknas vara tung trafik.

Inom planområdet, utmed Finnbergsvägen och Kvarnholmsvägen, finns ingen kantstensparkering. Inom planområdet, vid vändplanen på Finnberget, finns två parkeringsplatser för boende i området. Parkeringarna vid vändplanen nyttjas av boende inom BRF Finnberget. Vid Förmansbostaden (på fastigheten Sicklaön 37:48) finns grusade ytor 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. Förbindelsepunkt för kommunalt spillvatten finns på södra sidan om Svindersviken. Utanför planområdet vid Kvarnholmsvägen finns enskilda vatten-, spill- och dagvattenledningar. Inom planområdet går enskilda vatten- och spillvattenledningar som bland annat försörjer Förmansbostaden (fastigheten Sicklaön 37:48). Planområdet korsas även av ett långborrhål med vatten- och spillvatten till BRF Saltsjöhöjden 1 (fastigheten Sicklaön 37:60).

Längst med Finnbergsvägen finns el- och fiberledningar.

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 MKN överskrids.

Planområdet saknar vattenkontakt. Närmaste ytvattenförekomst är Strömmen (VISS ID: SE59-1920-180800). Strömmen har klassificerats som otillfredsställande ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Övergripande miljökvalitetsnorm (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 Strömmens funktion som hamnanläggning för sjöfart. Trots det mindre stränga kravet, som gäller specifikt för morfologiskt tillstånd och hydrografiska villkor ska, med rimliga åtgärder, bästa möjliga ekologiska status alltid eftersträvas. Enligt icke-försämringskravet får ingen försämring ske i förhållande till status för kvalitetsfaktorer. För andra typer av påverkan gäller att God status fortfarande ska uppnås på kvalitetsfaktornivå. Otillfredsställande status grundar sig på kvalitetsfaktorer kopplade till övergödning, miljögifter (Särskilt Förorenande Ämnen, SFÄ), morfologiska förändringar, kontinuitet och 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 miljökvalitetsnormen ska God kemisk status uppnås med undantag för bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar, antracen, bly och blyföreningar samt tributyltennföreningar.

Svinderviken, söder om detaljplanen, 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 såsom 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

Området består till stor del av bergsyta och naturmark samt till viss del av gata. Höjdområdena utgörs av hållmarker med berg i dagen eller mycket tunna jordlager. Tillsammans med den branta terrängen blir avrinningen inom planområdet hög. I nuläget förekommer ingen ordnad dagvattenhantering från planområdet. Det finns befintliga dagvattenledningar längs med delar av

Kvarnholmsvägen. Avrinningen till Kvarnholmsvägen sker både som diffus avrinning från naturmark och koncentrerat längs Finnbergsvägen.



Figur 16. Markanvändningen vid befintlig situation. Bild: WSP, 2026-02-19.

Grundvatten

Det finns inget grundvatten i friktionsjord inom planområdet. På berget är ytvattenavrinning snabb. Tidvis finns vatten i bergskrevor. Naturlig infiltration sker i en randzon, vilket bidrar till att upprätthålla grundvattennivåerna i berget. Grundvattenytan ligger i höjd med Svindersvikens vattennivå. Inom planområdet varierar marknivåerna mellan cirka +19 och +55 (RH2000).

Under delar av detaljplanen finns en nedlagd bergrumsanläggning för oljeprodukter. Ett visst inläckage av vatten sker från Svindersviken till bergrumsanläggningen. Vattennivån i bergrumsanläggningen är något lägre än grundvattennivån i berget. Detta beror på att grundvattennivån är sänkt genom pumpning, vilket har pågått sedan bergrumsanläggningen anlades under 1960-talet.

Grundvattnet i berggrunden är inte ett skyddsobjekt som dricksvattenresurs. Vattnets kvalitet påverkas av inträngande havsvatten och eventuella föroreningar.

Hälsa och säkerhet

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken främst av morän på berg och berg i dagen. Bedömning av sulfidförekomst i berget har skett vid en bergsyn (Ramboll, 2022-08-25). Bergarter som förekommer i planområdet är kvarts, fältspat och glimmer. Betydande mängder sulfider bedöms saknas. Kommunen bedömer att berg med högre sulfidhalt inte kan uteslutas vid bergschakt som är djupare än två meter.

Området ligger på gränsen mellan lågradonmark och normalradonmark. Vid projektering bör förutsättas normalradonmark om ingen ytterligare mätning utförs.

Geotekniska risker

En geoteknisk utredning (Iterio, 2026-02-23) har genomförts. Idag finns varken risk för instabilitet i jordmassor eller sättningar och området är generellt inte känsligt för erosion eftersom området utgörs av i huvudsak berg i dagen.

En viss erosion pågår dock i området. Utförd dagvattenutredning visar på att det vid skyfall bildas ett skyfallsstråk längs Kvarnholmsvägen. Om intilliggande planområde Gäddviken inte byggs ut, sker avrinningen västerut och sedan söderut mot Svindersviken vid befintlig bebyggelse. Ytvattenavrinning från dagens naturområde kan tänkas orsaka erosion utanför planområdet vid skyfall idag. Primärt i partier där erosionskänslig jord förekommer och det samtidigt blir hög vattenhastighet. I områden med stora lutningar kan risk för erosion även uppstå i utströmningspunkter, i det fall att vatten infiltrerar i stora mängder till permeabla ledningsgravar eller till vägöverbyggnader.

Föroreningar

Mark

En sammanställning av miljötekniska markundersökningar, som är genomförda mellan 2017 och 2023, har tagits fram (Wescon, 2025-02-28). Sammanställningen visar att marken i och utanför planområdet är förorenad av främst metaller (arsenik, koppar och bly) och PAH:er. Även kvicksilver, kadmium och zink förekommer i förhöjda halter.

Föroreningar förekommer inom naturmark, med högst halter avseende bly och PAH-H. Högst halter av föroreningar förekommer i jordpartiklar på berg i sprickor, under mossor och lav, nedan kallat bergdamm. Jord där det växer gräs och växter visar på lägre halter. Föroreningarna i naturmarken är en konsekvens från tidigare industriell verksamhet, utanför planområdet, som genom utsläpp av stoft och partiklar till luft givit upphov till deposition av metaller.

Det kan inte uteslutas att andra luftburna föroreningar, exempelvis kvicksilver spridits från närliggande oljedepå eller båtsliperi och varv. All yttlig jord inom planområdet är påverkad och den överskrider föreslagna bedömningsgrunder för metaller och PAH:er.

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, 2026-03-16).

Porluft

Risken för spridning av föroreningar från mark genom inträngning av ånga i framtida bostäder har utretts genom att porluft provtagits (Wescon, 2026-03-16). Provtagning utfördes i två punkter inom detaljplaneområdet avseende PAH:er. Det förekommer inga halter över Naturvårdsverket riktvärden avseende inomhusluft (RfC). Kviksilver förekommer i jorden. All ny bebyggelse kommer grundläggas mot berg, där inga kvarvarande föroreningar finns kvar. Kommunen bedömer därför att det inte finns någon risk för ånginträngning gällande kvicksilver.

Planområdet ligger ovanpå Finnbergets bergrumsanläggning där lagring av olja pågått från 1960-talet. Bergrumsanläggningen är sedan 2001 avvecklad som oljelager. Saneringen av dem avslutades 2016. Mindre rester av råolja och petroleumprodukter finns kvar i delar av bergrumsanläggningen efter saneringen.

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, 2026).

Det finns en utsläppspunkt från ortsystemets ventilationssystem inom planområdets västra del. Orterna har inte använts för lagring av oljor och mängden föroreningar är lägre än i övriga delar av bergrumsanläggningen. Ventilering av ortsystem kan dock medföra en påverkan på detaljplanerna av lukt och föroreningsspridning. Påverkan från bergrumsanläggningen kommer utredas vidare i en separat tillståndsprocess för den nya användningen av bergrumsanläggningarna.

Lakning till ytvatten/grundvatten

Metallernas lakegenskaper har studerats för naturmark (Wescon, 2026-03-16). Resultatet visar att metallernas förmåga att lösa sig är små, då mindre än 1% av den totala koncentrationen av metaller lakar. Det finns inget grundvatten i friktionsjord inom planområdet, och

ytvattenavrinningen på berget är snabb, vilket begränsar infiltration och spridning av föroreningar till grundvatten i berg.

Översvämning

På grund av planområdets höjdläge på Finnberget finns ingen risk för vare sig översvämning eller påverkan av havsnivåhöjning inom planområdet.

Skyfall

Nederbörds mängder rinner av mot lågpunkter utmed Finnbergs- och Kvarnholmsvägen. Vatten som rinner ner för Finnbergsvägen, rinner på vägens östra sida för att byta till västra sidan längre ned mot kurvan. När vattnet når Kvarnholmsvägen nås en höjdpunkt på vägen där vattnet strömmar åt två lågpunkter, västerut och österut ut från planområdet. Vattnet avleds i dagvattensystem i brunnar i vägrenen längs med Kvarnholmsvägen. Vid stora mängder vatten fortsätter vattnet mot vägens lågpunkt. Då området är kuperat och består av berg finns det risk för höga flöden och höga vattenhastigheter. Det är därför extra viktigt att tänka på hur vattnet leds i samband med skyfall. Ytvattenavrinning från dagens naturområde kan orsaka erosion utanför området redan idag vid stora nederbörds mängder.



Figur 17. Bild som visar en karta över beräknade maximala vattendjup. Skyfallsanalys Länsstyrelsen (2026). Kartunderlag för klimatanpassning. Detaljplaneområdet Uttblicken och Förmansbostaden markerat i rött. Pilar indikerar de två större avrinningsvägarna.

Buller

Trafikbuller

Planområdet är bullerutsatt från Värmdöleden som passerar cirka 300 meter söder om området. Värmdöleden ligger högt beläget ovanför Svindersviken ungefär i nivå med planområdet. Längs stora delar av Värmdöleden finns bullerskydd utmed vägens norra sida i form av berg och bullerskyddsskärm. En sträcka på cirka 300 meter längs med Värmdöleden, i höjd med Nacka båtklubb, saknar bullerskydd. Enligt Trafikverket är det inte möjligt att uppföra bullerskydd längs denna sträcka då brokonstruktionen inte är anpassad för den ökade last ett bullerskydd innebär, samt att ett bullerskydd begränsar möjligheten till underhåll av bron. Utöver Värmdöleden finns Kvarnholmsvägen som även den passerar söder om planområdet. Inom området finns även Finnbergsvägen, som är en mindre lokalgata utan genomfartstrafik.

Buller från spårtrafik har ingen påverkan på den totala trafikbullernivån i någon del av planområdet. Det bedöms inte finnas någon risk för vare sig stomljud eller kännbara vibrationer.

Övriga bullerkällor

Under del av marken finns en bergrumsanläggning som kan komma att få ny användning. I samband med detta kan nya ventilationsaggregat tillkomma vid befintliga tunnelpåslag. Detta prövas i eventuell kommande tillståndsansökan.

I Svindersviken finns ett flertal småbåtshamnar. Övriga verksamheter som idag kan påverka planområdet, såsom Kafferosteriet och industrihamnen som bland annat nyttjas av bogserbåtar, ligger i detaljplanen för Gäddviken, som pågår parallellt med detta detaljplanearbete. Verksamheterna avses att avvecklas i samband med att den detaljplanen byggs ut.

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormer (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. Planområdet är högt beläget och kuperat med en förhärskande vindriktning från sydväst. Den närmaste utsläppskällan till luft är från fordon som trafikerar Finnbergsvägen och Kvarnholmsvägen. Utredningen har redovisat halterna i luften för PM10 och kvävedioxid för nuläge enligt SLB kartläggning år 2020 samt beräknat halterna för nollalternativ och utbyggnadsalternativ för år 2040.

Inom planområdet är den beräknade dygnsmedelhalten år 2020 för PM10 20–25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ och för kvävedioxid 18–24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. 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 högt beläget på ett berg, det finns många branta bergssidor med risk för fallolyckor.

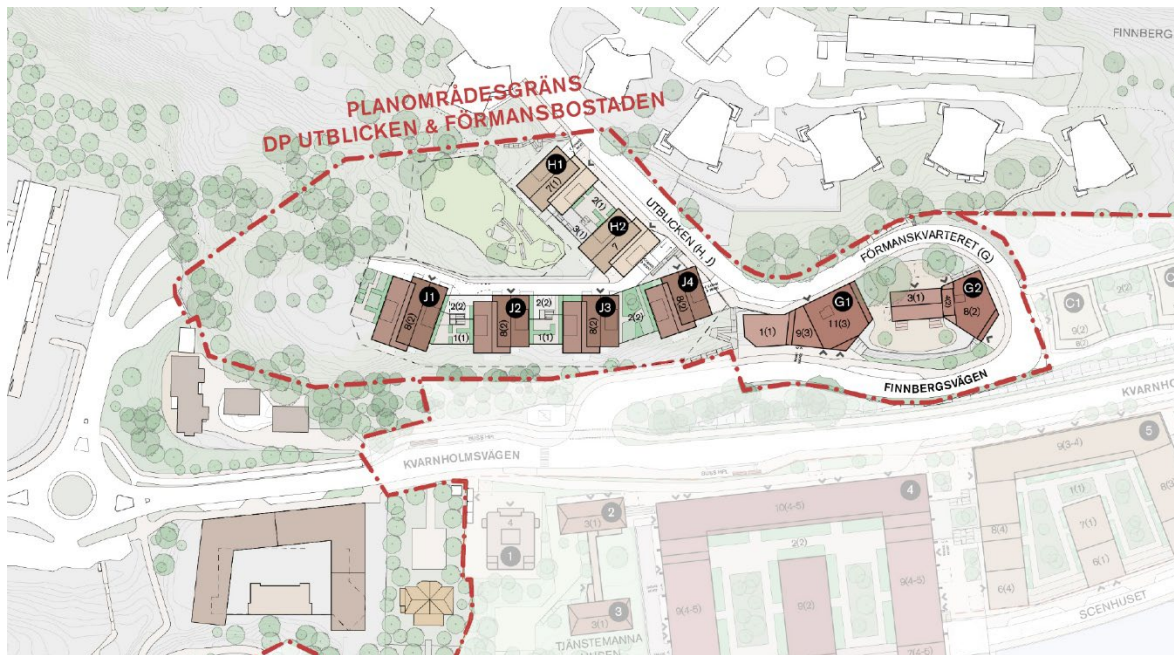
Farligt gods

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 320 meter från planområdet.

Detaljplanens innehåll

Övergripande struktur



Figur 18. Illustrationsplan för planområdet. Föreslagna nya byggnader och Förmansbostaden mellan G1 och G2. Bild: KUAB/SWMS/Kjellander Sjöberg/Brunnberg & Forshed, 2026.



Figur 19. Vy mot norr. Elevation som redovisar förslaget längs med Kvarnholmsvägen. Bild: Kjellander Sjöberg, 2026. Arkitekt: Brunnberg & Forshed (Utblicken) samt Kjellander Sjöberg (Förmansbostaden).

Planförslaget innebär att ny bebyggelse placeras på Finnbergets södra sluttning på naturmark som idag till största del består av öppna kuperade hållmarker och blockiga bergsbranter. Planförslaget omfattar totalt åtta nya byggnader och cirka 200 bostäder. I planområdets östra delar föreslås två nya punkthus och att det befintliga bostadshuset Förmansbostaden, med tillhörande trädgård, byggs till med en länkbyggnad till ett av punkthusen. I västra delen föreslås sex punkthus i upp till åtta våningar, varav två våningar i suterräng. I östra delen föreslås, i anslutning till den så kallade Förmansbostaden, ett fristående punkthus i upp till 11 våningar, varav tre i suterräng. Förmansbostaden bevaras och byggs till med en tillbyggnad i åtta våningar varav två i suterräng.

En förskola föreslås i planområdets norra del, i de nedre våningarna av det föreslagna bostadshuset H1.

Planförslaget innebär att hela Finnbergsvägen övergår till allmän plats, där delar av gaturummet breddas för att göra plats för bredare trottoarer. Planförslaget innebär även att en allmän trappa tillskapas mellan de föreslagna byggnaderna J4 och G1, för ett genare gångstråk i nord-sydlig riktning. Inom planområdet tillskapas en kvartersgata (gångfartsområde) som försörjer hus J1-J4 samt garageinfart till hus H1-H2. H-husen byggs på ett befintligt stråk som används för rekreation och detta ersätts med en ny trappa norr om hus H1. Den natur som inte påverkas av bebyggelsen övergår från att vara privatägd till att ägas och förvaltas av kommunen.

Anpassningar av planförslaget utifrån riksintresset för kulturmiljö samt landskapsbild

Förslaget har anpassats genom att bostäder som ursprungligen planerades nere vid Kvarnholmsvägen placeras uppe på klipporna i planområdet. Detta gör att bergsslutningen fortsätter vara närvarande i Kvarnholmsvägens gaturum istället för att bergssidan i gaturummet döljs av husfasader, vilket bedöms vara positivt ur riksintressesynpunkt. Detta är ett avsteg från hur projektet beskrevs i start-PM, där fokus låg på hus som följer huvudgatan med lokaler i bottenvåningen. Att placera husen längs huvudgatan hade inneburit större bergschakter, sämre dagsljusförhållanden och sannolikt även en större negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljö.

Vidare har förslaget anpassats i höjdskala så att inget hus har högre nockhöjd än det högsta befintliga huset på Finnberget, vilket minskar påverkan på stadssilhuetten framför allt sett från Djurgården och från farleden samt från högt belägna punkter kring Svindersviken som exempelvis Ryssbergen.



Figur 20. Fotomontage av planförslaget sett från cirkulationsplatsen, vy H. Befintliga arbetarbostäder i förgrunden.
 Bild: Kjellander Sjöberg, 2026. Arkitekt: Brunnberg & Forshed samt Kjellander Sjöberg.

De branta sadeltaken för de föreslagna J-husen och H-husen är ett sätt att minska den upplevda höjden av husen och dessutom finns liknande takvinklar i omgivningen i de äldre arbetarbostäderna vid Kvarnholmsvägen. Lutningen på taken är också ett gestaltungs-grepp som har koppling till de branta bergssluttningarna som husen är placerade i.

Vidare har våningsantalet anpassats både utifrån påverkan på befintliga bostäders utsikt och påverkan på vyer från det omgivande landskapet. I den västra delen av planområdet föreslås ett större naturområde sparas. Att inga byggnader placeras där är ett ställningstagande som grundas på platsens rekreations- och naturvärden samt påverkan på landskapsbilden.

Detaljplanen möjliggör cirka 200 bostäder, vilket är ett lägre antal än det som förutsågs i start-PM. Anledningen till detta är att omfattningen av exploateringen under planprocessens gång har anpassats utifrån naturvärden samt stads- och landskapsbild och riksintresse för kulturmiljö.

Hur gestaltning av ny bebyggelse regleras i detaljplanen

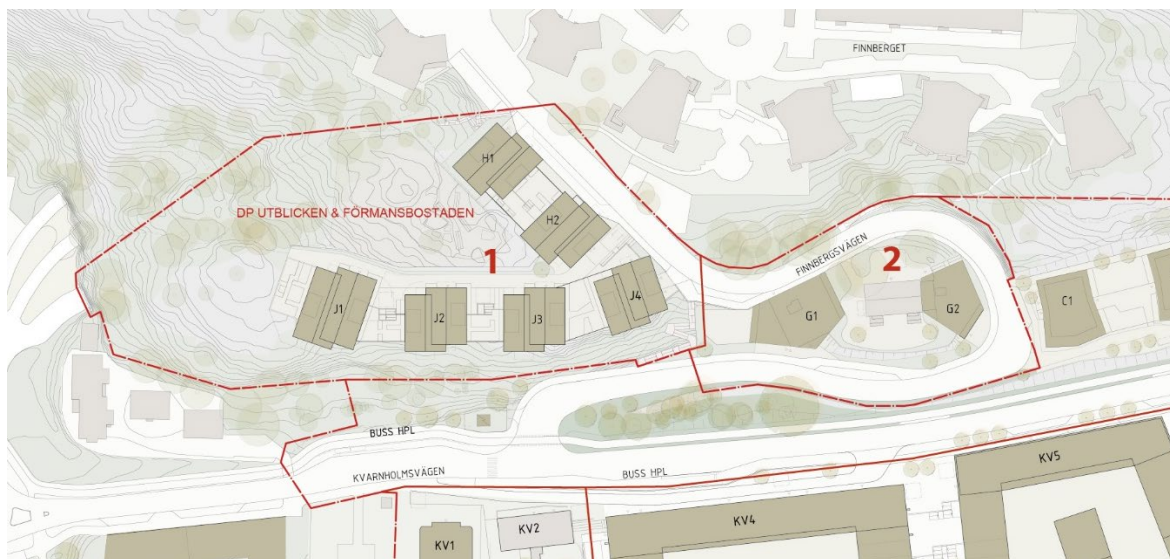
Fasadmaterial och färgsättning regleras ej i samrådshandlingen. Detta kommer att regleras till detaljplanens granskningsskede. Planförslaget redovisar volymer och möjliga utformningar av fasader, balkonger och bostadsgårdar. Takvinklar regleras för delområde 1 Utblicken då det bedöms utgöra en mycket viktig del i gestaltningen och landskapsanpassningen av bebyggelsen.

Balkonger redovisas på alla föreslagna hus. 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. Kommunen bedömer att delområde 1, Utblicken, inte är centralt för områdets industrikaraktär och att balkongerna därför kan ges en mer expressiv gestaltning i linje med planförslaget. Bebyggelseförslaget för delområde 2, Förmansbostaden, har integrerat balkongerna i fasadutformningen i en typ av loggior eller balkongzon innanför fasadlinjen, medan Utblicken har en lösning med balkonger som snarare blir skulpturala tillägg utanpå fasaden som bidrar till att forma områdets silhuett samt accentuerar bebyggelsens gavelmotiv.

Bebyggelsemiljöer

Bebyggelsen inom planområdet är uppdelat i två olika delområden, delområde 1 och 2. I angränsande planområde för DP Gäddviken finns ytterligare sju bebyggelseområden, delområde 3-10. Områdena 3-10 ingår inte i denna detaljplan.



Figur 21. Illustrationsplan av planförslaget, uppdelat i delområde 1 och 2. Bild: Brunnberg & Forshed, 2026.

Delområde 1 – Utblicken (H1-H2 & J1-J4)

Inom planområdets västra del föreslås sex nya huskroppar för bostadsändamål. Dessa sex byggnader benämns tillsammans som kvarter Utblicken. Två byggnader är placerade ut med Finnbergsvägen (H1-H2) och fyra byggnader (J1-J4) utmed en ny kvartersgata som löper längs med Finnberget. I de två nedre våningarna i byggnad H1 möjliggörs för en förskola. Bebyggelsen i kvarteret Utblicken är mellan 5 och 8 våningar med upphöjda bostadsgårdar mellan husen. Byggnadens och bostadsgårdens höjd regleras med högsta nockhöjd i plankartan genom bestämmelsen ”h”.

Gestaltningen skiljer sig från den planerade bebyggelsen inom Förmanskvarteret och inom den pågående detaljplanen Gäddviken. Förslaget Kvarter Utblicken ligger uppe på Finnbergets branter och på längre avstånd läses byggnaderna snarare ihop med befintlig bebyggelse på Finnberget, än till den industripräglade kulturmiljön längs med Svindersviken med dess planerade bebyggelse inom detaljplanen Gäddviken. Med detta som bakgrund föreslås Utblickens bebyggelse skilja sig i sin gestaltning och formspråk. Bebyggelsen föreslås som punkthus med sadeltak med markant lutning, huskropparna är indelade i två volymer med förskjutning i höjdd och djupled. Volymhanteringen och de branta taken, tillsammans med läget i suterräng, gör att den upplevda byggnadshöjden varierar på olika platser. Som högst kommer bebyggelsen upplevas från Kvarnholmsvägen i söder.

Huskropparnas båda volymer avses gestaltas med var sin kulör eller materialbehandling. Trä kan vara ett återkommande fasadmateriäl och respektive volym föreslås få en sammanhållen, monokrom karaktär. De två husen längs Finnbergsvägen kan komma att utformas med två ljusare kulörer eller behandlingar, med ambitionen att knyta an till de befintliga vita punkthusen norr om planområdet. För de fyra husen längs den nya kvartersgatan vid berget studeras en kombination av ljusare och mörkare träkulörer, vilket kan bidra till en tydligare kontrastverkan och ge volymerna en upplevd tyngd.

Husen föreslås placeras med gavlar mot omgivande gator och i suterrängläge tvärs berget. Avsikten är att balkonger främst är placerade på gavlarna vilket accentuerar gavelmotivet och tillvaratar de fina utblicksmöjligheterna i söder och norr. Takfönster och takterrasser kan bidra till ett mer livligt och variationsrikt taklandskap. Takets avsedda gestaltning ger bebyggelsen en egen variationsrik och rytmisk karaktär med en toppig siluett som markerar bergets läge i stadsbilden, även på lång sikt. De nya byggnadernas fasadmateriäl, kulör eller gestaltning regleras inte i plankartan i samrådsförslaget. Avsikten är att komplettera med utformningsbestämmelse inför granskning.



Figur 22. Visionsbild över byggnad H1. Bild: Brunnberg & Forshed, 2025.



Figur 23. Visionsbild. Längst till vänster i bild syns balkonger från hus H1. Från vänster till höger syns hustaken på hus J3-J1. Bild: Brunnberg & Forshed, 2025.



Figur 24. Visionsbild över byggnad J1. Bild: Brunnberg & Forshed, 2025.



Figur 25. Visionsbild av byggnad J1. Bild: Brunnberg & Forshed, 2025.

Delområde 2 – Förmansbostaden (G1-G2)

Inom planområdet östra del föreslås den befintliga byggnaden Förmansbostaden, från slutet av 1940-talet i rött tegel, bevaras och genom varsam renovering tillgänglighetsanpassas och fortsätta nyttjas som bostadslägenheter. Byggnaden förses med rivningsförbud **"r"** samt med skydds- och varsamhetsbestämmelser **"q₁"** & **"k₁"** som säkerställer att kulturmiljövärdena bibehålls.

Förmansbostaden föreslås byggas till med en ny byggnadskropp (G2) i åtta våningar, varav två våningar i suterräng. Tillbyggnaden kopplas ihop med förmansbostaden med en lågdel i två våningar ovan mark i syfte att skapa ett hänsynsfullt möte. Inom delområdet föreslås en ny byggnad (G1) väster om Förmansbostaden. Byggnaden föreslås i 9-11 våningar, varav tre våningar i suterräng. Byggnaden har även en lågdel i en våning för parkeringsgarage med ett ovanpåliggande bostadsgård. Höjderna för den befintliga och föreslagna byggnader, med dess upphöjda bostadsgård, regleras med högsta nockhöjd i plankartan genom bestämmelsen **"h"**.

Den nya bebyggelsen inom Förmanskvarteret har som ambition att tillföra ett nytt tidslager till platsen och samtidigt förhålla sig varsamt till Förmansbostaden och byggnadens kulturhistoriska värden. De nya byggnaderna föreslås ha en pentagonal form och en dämpad färgsättning för att visuellt inte dominera. Huskropparna avses uppföras i tegel med samma kulör som Förmansbostaden och de vinklade fasaderna lyfter fram Förmansbostadens läge i landskapet. Balkongerna är integrerade i byggnadskroppen vilket bidrar till en sammanhållen fasad. De nya byggnadernas fasadmaterial, kulör eller gestaltning regleras inte i plankartan. Avsikten är att komplettera med utformningsbestämmelse inför granskning.

Siktlinjen som idag finns från Förmansbostaden till Svindersviken mellan de två stora industribyggnaderna söder om Kvarnholmsvägen inom fastigheten Sicklaön 37:49, föreslås bevaras i både planområdet samt i intilliggande detaljplan för Gäddviken. Detta gör att Förmansbostaden även fortsättningsvis kommer att gå att se från andra sidan vattnet, exempelvis från strandpromenaden vid Svindersviks gård.



Figur 26. Visionsbild som visar möjlig utformning av bebyggelsen för kvarter Förmansbostaden. Bild: Kjellander Sjöberg, 2026.

Utemiljö på kvartersmark

De boende föreslås få tillgång till gemensamma gårdar mellan husen. Gårdarna mellan hus H1-H2 och J1-J4 samt gården väster om G1 består av upphöjda gårdar med underbyggt garage. Bostadsgården väster om hus J1 och mellan hus G1-G2 har inget underbyggt garage. Dagvattenhanteringen är en integrerad del av gårdarnas utformning och växtlighet i växtbäddar som renar och fördröjer dagvatten föreslås. Bostadsgårdarna är relativt små, vilket begränsar vistelse- samt lekytor. Resterande del av utemiljön på kvartersmark är kraftigt kuperad, vilket gör marken svårutnyttjad som bostadsgård, även om bergsmiljöerna kan innebära en visuell trivsel och kan vara rekreativa för de boende. Det är därför positivt att de boende har nära till naturmarken för vistelse. På kvällar och helger kan föreslagen förskolegård inom planområdet nyttjas av boende i området, vilket delvis kan kompensera begränsade bostadsgårdar och få allmänna lekplatser.

Förskolan och utomhusvistelse

Föreslagen förskola inryms i Hus H1 och är fördelad på två våningar omfattande cirka 800 kvadratmeter bruttoarea. Entré till förskolan sker från Finnbergsvägen. Förskolans gård är belägen söder om hus H1 och H2 och planeras att utformas på ett sätt som uppmuntrar till naturlek och utomhuspedagogik. Förskolegården planeras bli cirka 1 200 kvadratmeter i den del som är användbar som lekyta, det vill säga som inte används för andra ändamål, såsom barnvagnsparkering och förråd. Förskolan planeras för 80 barn, vilket innebär en lekyta på cirka 15 kvadratmeter per barn. Med anledning av den svåra terrängen och brist på jord kan det vara svårt att nyplantera träd för att tillskapa skugga inom förskolans gård. För att ändå tillskapa skugga under de soliga somardagarna behöver solskydd bli en del av utformningen av gården.

Förskolegården behöver även utformas med belysningen för barns utevistelse när det är mörkt ute och för att skapa trygga miljöer när verksamheten är stängd. Gården angränsar i väster mot en dunge med höga naturvärden där naturvårdsrelevanta fågelarter och fladdermöss har observerats. Ljussättningen på förskolegården blir därför även viktig för att begränsa ljusföroreningar mot skogen, för att minimera negativ påverkan på natur och arter.

I anslutning till förskolegården finns naturmark med markföroreningar. Naturmarken bedöms inte vara lämplig 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 kan dock nyttjas precis som idag för sporadisk vistelse. Naturmarken ska därför inte utformas eller tillgängliggöras för daglig användning inom förskoleverksamheten. För mer information om föroreningar se avsnitt *Detaljplanens innehåll* under rubrik *Föroreningar*.

Bergrumsanläggning

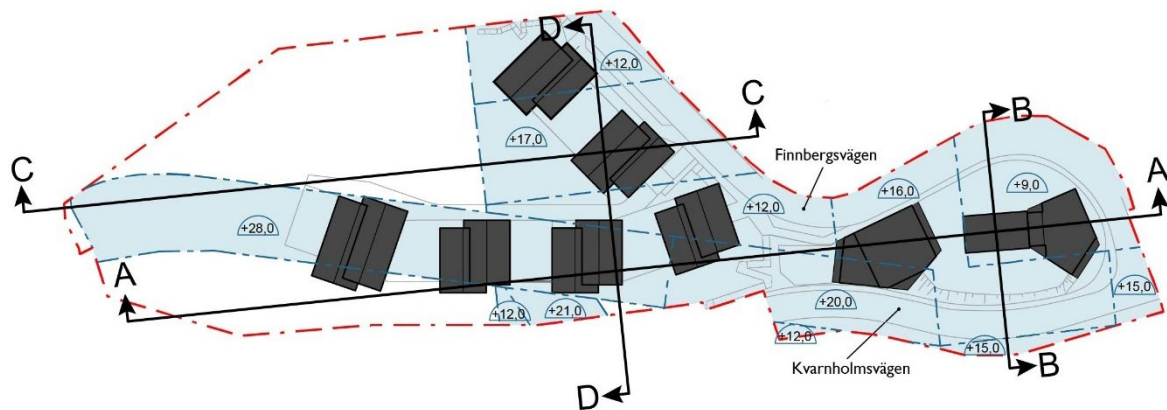
Den befintlig bergrumsanläggningen består av bergrum, orter(tunnlar), tunnelmynningar samt skyddszon för dessa. Denna detaljplan bekräftar del av befintlig bergrumsanläggning och möjliggör för att kunna utöka anläggningen med borrhål för bergvärme. Detta regleras i plankartan med bestämmelsen **"E"** vilket anger; *Teknisk anläggning*. Markanvändningen är begränsad i höjdded och varierar inom olika användningsområden. Samtliga användningsområden för Teknisk anläggning har samma lägsta nivå på -350 meter under nollplanet för att möjliggöra bergvärmehål. De delar av bergrumsanläggningen som inte ingår inom denna detaljplan planläggs i de parallellt pågående detaljplanerna Detaljplan Finnbergets bergrum samt Detaljplan Gäddviken, med användningen teknisk anläggning.

Bestämmelsen **"E"** medger både nuvarande användning och möjliggör även en ändrad användning som ryms inom användningen Teknisk anläggning. Exempel på verksamheter som

ryms inom användningen är anläggningar för elektricitet, tele/fiber, värme/kyla, vatten, avlopp och avfall. Annan industriell produktion ingår inte i teknisk anläggning. Den framtida verksamheten prövas i kommande tillståndprocesser.

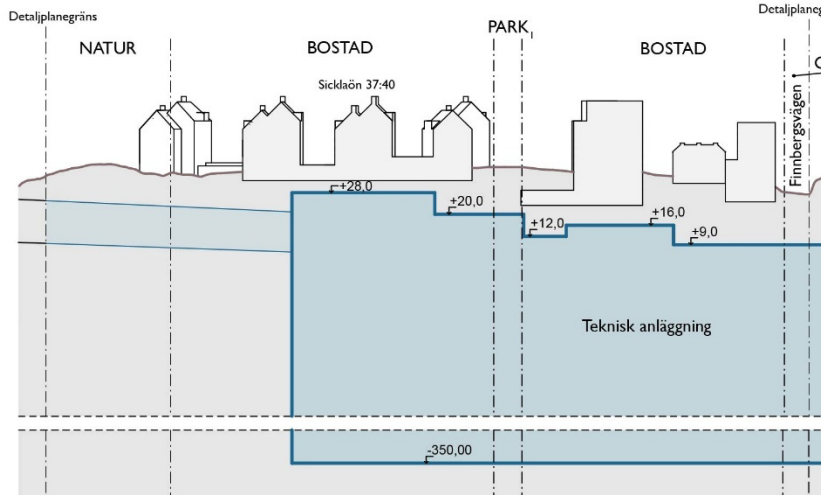
Bergrumsanläggningen har vissa naturliga begränsningar av vilka anläggningar som är möjliga. Anläggningar för exempelvis ställverk eller serverhallar ställer stora krav på torra utrymmen. Bergrumsanläggningen ligger under den naturliga grundvattennivån och för att anlägga ett ställverk skulle extraordinära insatser krävas för att möjliggöra utrymmet för en sådan typ av anläggning. På grund av de föroreningar som, trots sanering, fortfarande finns i anläggningen är det inte lämpligt för stadigvarande vistelse för allmänheten. Det innebär att verksamheter som kräver kontinuerlig personal, så som en avfallsanläggning, inte är lämplig på platsen.

En verksamhet som etableras i bergrumsanläggningen kommer omfattas av tillstånds- eller anmälningsplikt enligt miljöbalken. Detaljplanens användning ger en ram för tillåtna ändamål, men inte automatiskt miljötillstånd. Verksamheten kommer prövas mot miljöbalkens regelverk gällande bland annat olägenhet, lämplighet, störningar och risker.

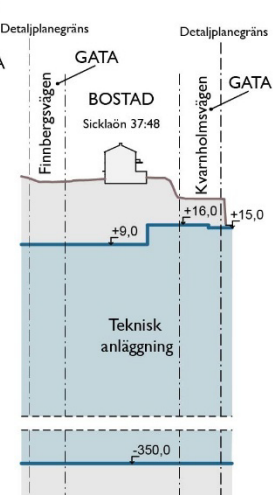


Figur 27. Kartan visar planområdet med rödstreckad linje, befintlig och ny bebyggelse i svart samt ljusblå färg över område som planläggs som E-teknisk anläggning. Bild: Nacka kommun, 2026.

Sektion A-A

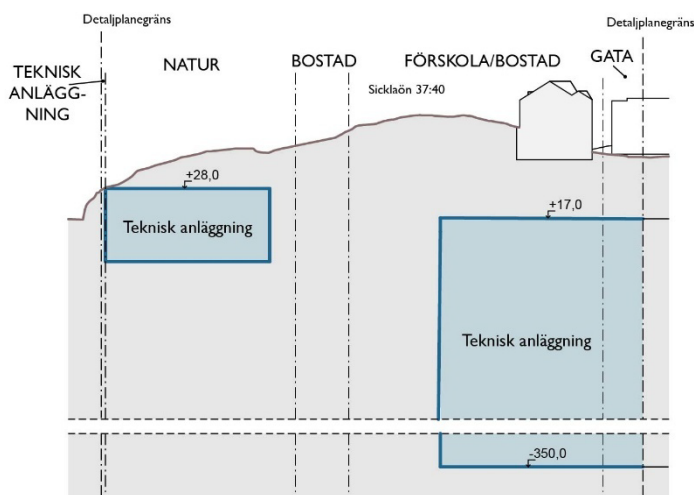


Sektion B-B

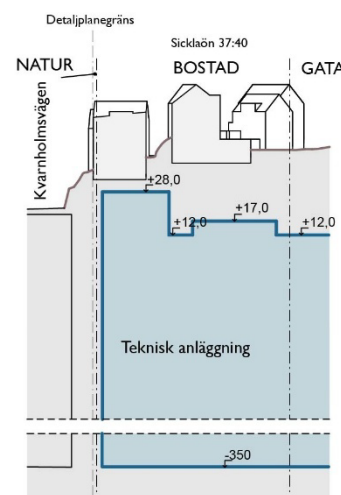


Figur 28. Sektion A-A samt B-B som redovisar utrymmet för bergrumsanläggningen som planläggs som E-teknisk anläggning. Bild: Nacka kommun, 2026.

Sektion C-C



Sektion D-D



Figur 29. Sektion C-C samt D-D som redovisar utrymmet för bergrumsanläggningen som planläggs som E-teknisk anläggning. Bild: Nacka kommun, 2026.

Trafiktunnel i bergrumsanläggning

Inom planområdet går en befintlig trafiktunnel i huvudsak i öst-västlig riktning i berget. Tunneln leder från cirkulationsplatsen väster om planområdet in till bergrumsanläggningen, men även till Kafferosteriets byggnader (Sicklaön 37:49). Rättigheten finns säkrad fastighetsrättsligt idag. Tänk

användning för trafiktunneln i framtiden är för att angöra ett gemensamt garage för de två bostadskvarteren som anläggs på Sicklaön 37:49. 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 trafiknätet ovan mark eftersom bilarna istället använder tunneln, vilket medför lägre bullernivåer och lägre biltrafikflöden på markytan.

Natur- och rekreationsvärden

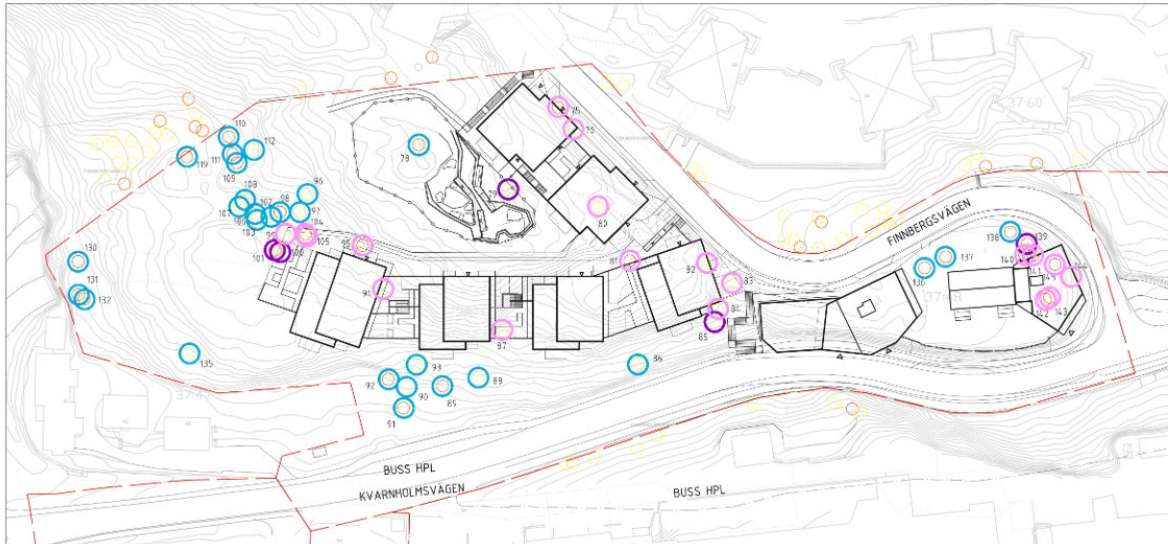
Naturvärden

Naturmarken i planområdet är inte planlagd idag utan tillhör samma fastighet som stora delar av Kvarnholmen, Sicklaön 37:40. Markområdet har historiskt tillhört olika industrifastigheter, men har i sig inte nyttjats för industriändamål.

Den planerade bebyggelsen kommer i hög grad att förändra det lokala landskapet och dagens oexploaterade naturmark. Den största påverkan sker genom stora bergschakter och exploatering av områden med påtagliga naturvärden (naturvärdesklass 3). Området 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 försämrats ytterligare.

Naturvärdesinventeringen (Calluna, 2020-07-06) visar att området innehåller flera naturvärdesbiotoper med påtagliga naturvärden (naturvärdesklass 3) samt objekt med vissa naturvärden (naturvärdesklass 4). Platsens hållmarkskaraktär innebär att det är i trädmiljöerna som de högsta värdena återfinns.

Minst 25 naturvärdesträd bedöms behöva avverkas eller påverkas negativt enligt bebyggelseförslaget. Även träd som planeras att bevaras kan skadas av planerade marksaneringsåtgärder. Marksaneringen kopplad till byggnationen väntas ha en stor negativ påverkan på biologisk mångfald genom att flora och fauna avlägsnas i de områden som saneras. Påverkan på naturmiljö av saneringen beskrivs vidare i avsnitt 5.1 i MKB. Inom föreslagen förskolegård föreslås att naturvärdesträd bevaras genom försiktiga saneringsmetoder. Hur skydd av träd ska ske avses studeras vidare efter samråd, inför granskning. Genom att endast sanera delar av naturmarken, främst genom att avlägsna finkornigt material och yttlig jord på klippställar, medan träd bevaras i så stor utsträckning som möjligt, kan saneringens negativa påverkan minska. Vid återfyllnad av skrevor kan sand och organiskt material användas för att gynna pollinatörer och andra insekter, vilket även på sikt kan gynna fågel- och fladdermusfaunan.



Figur 30. Bild över vilka träd som bedöms kunna bevaras (blå ring), träd som möjligen kan bevaras (lila ring) samt träd som behöver avverkas (rosa ring). Rödsträckad linje redovisar en ej aktuell planområdesgräns.

I dagsläget planeras ingen breddning av Finnbergsvägen, men om detta blir aktuellt kan ytterligare träd, inklusive skyddsvärda och särskilt skyddsvärda hålträd, behöva tas ned både inom och utanför planområdet. Eftersom området är bergigt och nyetablering av träd är svår kommer detaljplanen att medföra en betydande påverkan på det lokala trädbeståndet. Om en stor andel av de befintliga träden avverkas och nya byggnader blockerar arters spridningsvägar riskerar de ekologiska sambanden att försvagas ytterligare, vilket ger långsiktiga negativa effekter på närnaturen och olika arters spridningsmöjligheter.

Kumulativa effekter kan även uppstå till följd av andra pågående detaljplaner i närheten, vilket förstärker den negativa påverkan på naturvärden och de ekologiska sambanden som Finnberget är en del av.

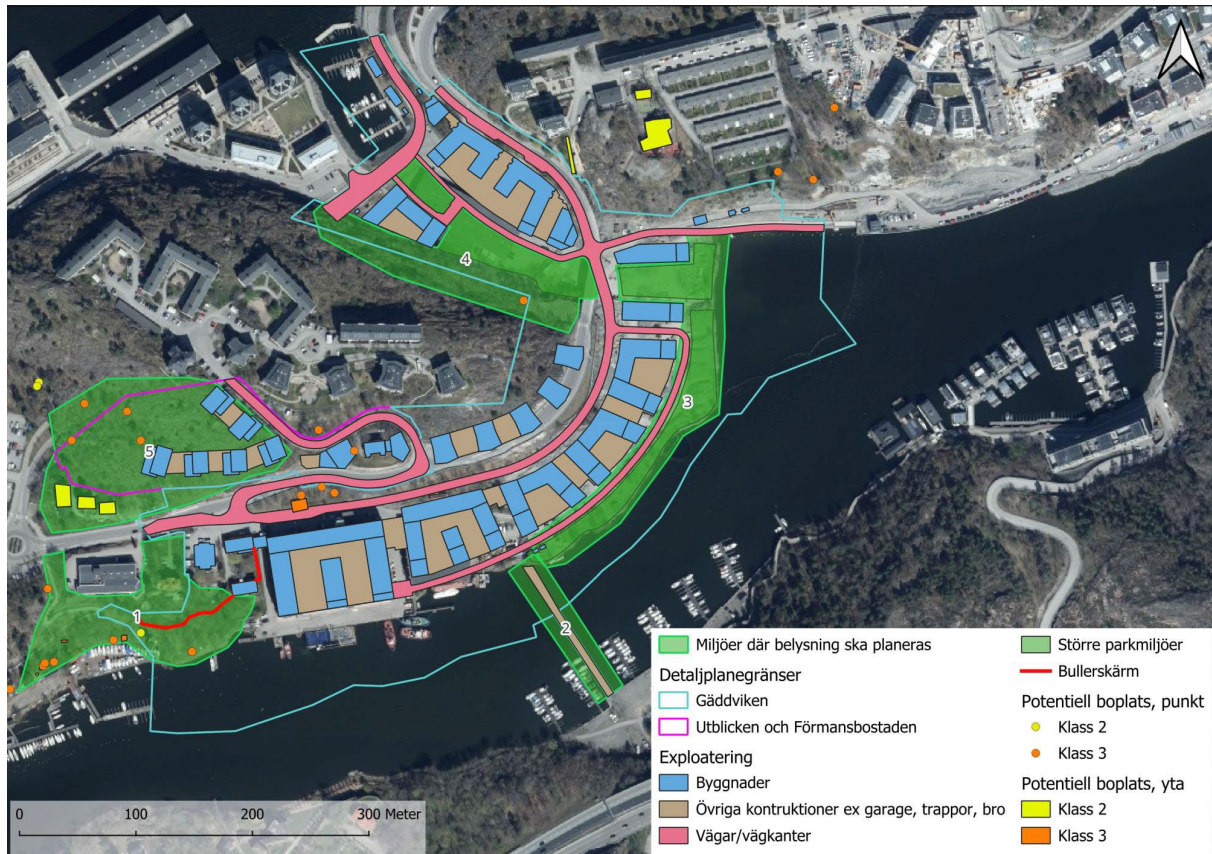


Figur 31. Bild som redovisar naturvärdesobjekt enligt naturvärdesinventeringen (Calluna, 2020) samt tillkommande byggnader. Ny kvartersgata och gårdar med underbyggda garage återges inte i bilden. Område med påtagligt naturvärde (orange) samt område med visst naturvärde (gult). Fotavtryck kvartersgatan redovisas tillkommer. Bild: Nacka kommun, 2026.

Fladdermöss

Landskapsanalysen som Ecocom tog fram år 2019 visar att de högsta biotopkvaliteterna för fladdermöss huvudsakligen återfinns utanför detaljplaneområdet. Inom planområdet förekommer visserligen vissa partier med goda förutsättningar, men den samlade bedömningen är att området generellt har ett lågt värde för fladdermöss. En artskyddsutredning för fladdermöss (Väg & Miljö, 2026-02-26) har tagits fram.

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 32 och återfinns runt Förmansbostaden samt på berget i västra delen av planområdet. Även i närområdet utanför planområdet genomfördes en kartering av potentiella boplatser, och majoriteten av dessa strukturer återfinns där. Förlusten av enstaka potentiella strukturer inom planområdet bedöms därför inte påverka tillgången på vilo- eller koloniplatser i närområdet i någon större utsträckning. Det bör dock noteras att om sådana strukturer tas ned kan det innebära risk för störning eller dödande av fladdermusindivider, vilket aktiverar förbud enligt artskyddsförordningen. Avverkning av utpekade träd ska därför föregås av en kontroll om trädet nyttjas av fladdermöss och ska sedan planeras tidigt så att genomförandet sker under meteorologisk vintertid, då det under denna period inte är sannolikt att träden används som viloplatser.



Figur 32. Potentiella boplat-vilomiljöer i form av hålråd, byggnader, stenrösen och bergsskrevor. Minst två potentiella boplatmiljöer berörs på ett direkt sätt av planförslaget, bägge klass 3-miljöer. Grönt område, markerad med siffran 5, föreslås anpassad belysning för att minska den negativa påverkan på fladdermöss. Bild: Väg & Miljö, 2026-02-26.

Risken för att störa fladdermöss är främst kopplad till en ökad ljusförorening mot naturmarken i väster, där det har registrerats relativt många observationer, särskilt av dvärgpipistrell. Eftersom trähusen precis utanför detaljplanens sydvästra gräns bedömts kunna fungera som boplat för fladdermöss finns även en risk att individer där påverkas om ljusnivåerna ökar. Alla noterade arter kan störas, då de använder naturmarken för förflyttning och födosök. Brunlångöra, vattenfladdermus och mustasch-/tajgafladdermus är särskilt ljuskänsliga och påverkas negativt av nya ljuskällor i tidigare mörka områden. Dvärgpipistrell, större brunfladdermus och nordfladdermus är mindre känsliga, men missgynnas fortfarande av stark belysning, särskilt under kolonitiden. Så länge ljusnivåerna inte ökar markant inom övriga delar av detaljplanen bedöms risken för störning som låg, eftersom området redan är relativt upplyst och exploaterat.

På regional och nationell nivå bedöms planförslagets påverkan på fladdermöss som försumbar, eftersom liknande och lämpliga födosökmiljöer återfinns i stor omfattning utanför planområdena. På lokal nivå varierar planförslagets påverkan mellan arterna. Dvärgpipistrell, nordfladdermus och större brunfladdermus bedöms inte påverkas i någon nämnvärd omfattning

eftersom de är vanliga, rörliga och mindre känsliga för barriärer. Arterna brunlångöra, mustasch-/tajgafladdermus och vattenfladdermus är mer ljuskänsliga och spridningskänsliga och kan därför påverkas i högre grad om befintliga barriärer, särskilt om den vid Hantverkshuset/Kvarnholmsvägen, förstärks.

På grund av områdets redan exploaterade och isolerade läge bedöms risken att negativt påverka den kontinuerliga ekologiska funktionen (KEF) som liten, så länge belysning planeras med hänsyn till fladdermöss. Det innebär att skyddsåtgärder måste genomföras för att detaljplanen inte ska aktivera förbud enligt artskyddsförordningen, så att avverknings tiden för träd genomförs vintertid och belysning av fasader och naturområdet i den västra delen av detaljplanen undviks.

Fåglar

En artskyddsutredning för fåglar (Väg & Miljö, 2026-02-25) har tagits fram. Planerad bebyggelse bedöms innebära intrång i identifierade livsmiljöerna inom planområdet (se figur 33), men i olika utsträckning. Bedömningen för samtliga prioriterade fågelarter är att omvandlingen av området kan innebära en viss påverkan på arterna inom området. Arternas goda anpassningsförmåga gör dock att varken antalet häckande individer eller den lokala populationen förväntas minska. Den kontinuerliga ekologiska funktionen (KEF) kopplad till arternas lämpliga livsmiljöer bedöms inte påverkas negativt. För att skydda prioriterade häckande fågelarter och undvika att utlösa förbuden i punkt 4 § 1 & 2 p. i artskyddsförordningen (ASF) inom planområdet bör allt arbete som påverkar naturmark eller riskerar att störa fåglarna förläggas till perioden 15 augusti–15 mars (utanför häckningssäsong).



Figur 33. Inom ramarna för fågelinventeringarna har totalt 20 stråk och livsmiljöer pekats ut som bedömts lämpliga för födosök, skydd eller häckning. Några av dessa befinner sig inom planområdet. Bild: Väg & Miljö, 2026-02-25.

Rekreativvärden

Detaljplanen innebär att möjligheterna till friluftsliv förändras då naturmark tas i anspråk för byggnation och grönsatser minskar. De boende i de nyttillkomna bostäderna kommer ha tillgång till ett grönområde av hög kvalitet inom 300 meter uppe på Finnberget. Till naturområdet Trolldalen sydväst om detaljplaneområdet är gångavståndet cirka 400 meter.

Trädkronetäckningen och antal träd i området förväntas dock minska, samtidigt som kvaliteten på grönområden inom planområdet påverkas negativt av föreslagna byggnation. Ett planerat tillgänglighetsanpassat gångstråk på Finnberget, i form av den nya kvartersgatan i planområdet, kommer att innebära att tillgängligheten till kvarvarande grönområden stärks.

Planförslaget kan innebära en minskning i trafikbullernivåer i och med den avskärmningseffekt som uppstår av byggnaderna och kan därmed i bullerhänseende ha en positiv påverkan på rekreativområden norr om Kvarnholmsvägen. Dock förväntas ljudstörningar från mänsklig aktivitet öka som en följd av fler boende i området.

Den sammantagna bedömningen är att rekreationsmöjligheterna i området minskar något som en följd av planförslaget, eftersom en stor del av den i nuläget bevarade naturmarken bebyggs. Planförslaget innebär sammantaget små negativa konsekvenser för möjligheterna till rekreation.

Marken är förorenad. Föroreningssituationen och planerad åtgärd beskrivs i miljökonsekvensbeskrivningen och sammanfattas i planbeskrivningen under avsnitt *Hälsa och säkerhet – Föroreningar*.

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)

Strandskydd

En mindre del av Kvarnholmsvägen inom planområdet berörs av strandskydd om 100 meter från Svindersvikens strandlinje. Ytan ligger inom en detaljplan (en byggnadsplan, dp B 41) från 1947, se även under *Förutsättningar* och *Gällande detaljplaner*. Marken betecknas som allmän plats, gatumark.



Figur 34. Karta över område som berörs av strandskydd. Strandskyddat område markerat med blått. Streckad blå linje redovisar strandlinjen. Heldragen blå linje redovisar ett avstånd 100 meter från strandlinjen. Det aktuella planområdet är redovisat med röd linje. Bild: Nacka kommun, 2026.

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl för det enligt 7 kap. 18 e § miljöbalken (MB) och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset, jämfört med 4 kap. 17 § PBL. I den nya detaljplanen avser kommunen att upphäva strandskyddet för en yta som omfattas av gata (del av Kvarnholmsvägen). Ytan ska även fortsättningsvis utgöra gatumark. Den bedöms sakna naturvärden och är allemansrättsligt tillgänglig.

Berörd yta har varit gatumark sedan innan strandskydd infördes inom byggnadsplanens allmänna platsmark med Länsstyrelsens beslut 1980-02-28 (11.123-14-75).

Att gatan utgör allmän plats gör att den allemansrättsliga tillgängligheten säkerställs för de olika trafikslagen. Det bedöms inte vara ändamålsenligt att låta strandskyddet ligga kvar på allmän plats, gata, här. 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.

Fri passage längs vattnet enligt 7 kap. 18 i § MB är fortfarande möjlig och påverkas inte. Kommunen bedömer att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset enligt 4 kap. 17 § PBL.

Strandskyddet upphävs inom område markerat med bestämmelsen ”a1” i plankartan:

a₁ – *Strandskyddet är upphävt.*

Gator, trafik och parkering

Övergripande trafiknät

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 om detta samt bakgrund kring den övergripande trafikstrukturen, se *Trafikstrategi Henriksdal-Kvarnholmen (Sweco 2025-12-16)*.

Med mobilitetsåtgärder som byggaktören 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.

Gator

Planförslaget innebär att Finnbergsvägen och Kvarnholmsvägen inom planområdet övergår till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Finnbergsvägen föreslås behålla befintlig geometrisk standard och lutning, men några nya angöringsplatser föreslås tillkomma längs den nya bostadsbebyggelsen, vilket medför behov av att bredda gångbanor västerut. Ingen breddning av Finnbergsvägen föreslås norr om gatan där det finns många stora och uppväxta lövträd.

Planområdet omfattar även en ny gata som försörjer del av den nya bostadsbebyggelsen. Den nya gatan planläggs som kvartersmark.

Bebyggelsen inom planområdet går att genomföra både med nuvarande utformning av Kvarnholmsvägen samt om och när Kvarnholmsvägen flyttas i både höjddel och sidled som föreslås i intilliggande detaljplan för Gäddviken. När Kvarnholmsvägen flyttas till nytt läge så blir den befintliga Kvarnholmsvägen vid Utblicken och Förmansbostaden en lokalgata. 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.

Inom planområdet, i berget och under den planerade bebyggelsen, finns en befintlig tunnel. Tunneln har sin mynning i planområdet västra del nära rondellen vid Finnbergstunneln/Kvarnholmsvägen. Tunneln sträcker sig söderut, utanför planområdet, och ansluter till Kafferosteriet. Tunneln avser att nyttjas som in- och utfart för ett parkeringsgarage för framtida bebyggelse utanför planområdet.

Trafiknät för gående och cyklister

Genom området kommer gående att kunna röra sig på trottoarer längs samtliga gator, förutom på den nya gatan på kvartersmark där gående rör sig på ett gångfartsområde som delas med fordonstrafik. Gående kommer också att kunna ta sig mellan områdets skilda nivåer genom nya trappor som anläggs och som blir kommunala anläggningar för att säkra allmänhetens tillgång till viktiga stråk till omgivningen.

Cykling sker i blandtrafik inom hela planområdet. Separata cykelbanor eller cykelfält planeras ej, utöver befintlig cykelbana längs Kvarnholmsvägen som ej uppfyller breddmått enligt Teknisk handbok. Cykelbanan behålls på kort sikt, men på längre sikt anläggs Kvarnholmsvägen i nytt läge och med bättre standard för cykelbanan, vilket gör att cykelstråket till och från Kvarnholmen inte längre går genom planområdet, och att fordonstrafiken genom planområdet kommer att bli mycket liten. Därav anses cykling i blandtrafik vara en ändamålsenlig lösning inom planområdet efter att Kvarnholmsvägen har flyttats till nytt läge.

Angöring

En trafikutredning (Tyréns, 2026-01-21) har tagit fram som redovisar hur angöring och leveranser kan ske. Den nya kvartersgatan har en vändplan anpassad för backvändning med personbil. Planförslaget innebär att tre angöringsfickor tillskapas som kan nyttjas av Los-fordon (exempelvis sopbilar), två utmed Finnbergsvägen och en angöringsficka vid nuvarande Kvarnholmsvägen.

Sophämtning planeras ske vid de tre tillkommande angöringsfickorna. Miljörummen för bostäderna och förskolan är placerade inom 10 meter från angöringsfickorna.

Angöringsfickan närmast förskolan avses nyttjas för hämtning- och lämning på förskolan samt matleveranser till förskolan.

Parkering

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. En avstämning av parkeringstal görs i bygglovsskedet.

Bebyggelsens bilparkeringsbehov ska i sin helhet lösas inom kvartersmark, i huvudsak i garage under marknivå. Parkering för rörelsehindrade är möjligt att anordna inom 25 meter från tillgänglig entré. Utrymme på allmän plats tillgodoser behov av angöring för exempelvis förskolan. Cykelparkering för de boende ska placeras på kvartersmark, utrymme för detta finns i garaget och på gårdarna.

Teknisk försörjning

Planförslaget innebär att Kvarnholmsvägen förses med kommunalt vatten, spill och dagvattenledningar. Ledningarna avses anläggas mellan föreslagna husen J4 och G1 upp till Finnbergsvägen för att försörja den nya bebyggelsen inom de föreslagna kvarter H och J. Det utreds även om befintliga bostäder inom fastigheten Sicklaön 37:60 kan få en ny förbindelsepunkt vid Finnbergsvägen.

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad av VA-ledningar samt inkoppling av dessa. Avfallshanteringen sker genom miljörum med manuell hämtning. Teknisk försörjning beskrivs mer utförligt under avsnitt *Så genomförs planen* rubriken *Tekniska frågor*.

Dagvatten och MKN för vatten

Dagvatten

Vid framtida utbyggnad av detaljplanen kommer delar av berghällarna och naturmarken att kvarstå, andra delar av marken ersätts med hårdgjorda ytor såsom tak, gårdar och gator. För att säkerställa rätt åtgärder inom planområdet, har en dagvattenutredning tagits fram (WSP, 2026-02-19).

För gatumarken är det utmanande att hitta lämpliga ytor för lokala reningsåtgärder inom planområdet. Då gatumarken i området inte är föremål för någon större ombyggnation bedöms den inte omfattas av kommunens krav på rening av 10 mm nederbörd, och fortsatt nyttjande av befintlig perkolutionslösning vid Kvarnholmsbron bedöms vara acceptabel. Om angränsande pågående detaljplan Gäddviken genomförs, kommer däremot allt dagvatten från planområdet att via gräsklätt dike ledas till planerade dagvattendammar, vilket är en fullgod lösning.

Nacka kommun har ett krav på att rening av en dagvattenmängd motsvarande minst 10 mm nederbörd ska tillämpas inom kvartersmark för respektive fastighet. Lösningförslag för rening av dagvatten har tagits fram för både Kvarter Utblicken och Förmanskvarteret.

Delområde I – Kvarteret Utblicken

En beräkning har gjorts över hur ytbehovet och vilken volym för Kvarteret Utblicken som krävs för att klara Nacka kommuns anvisningar för rening av dagvatten, se tabell nedan.

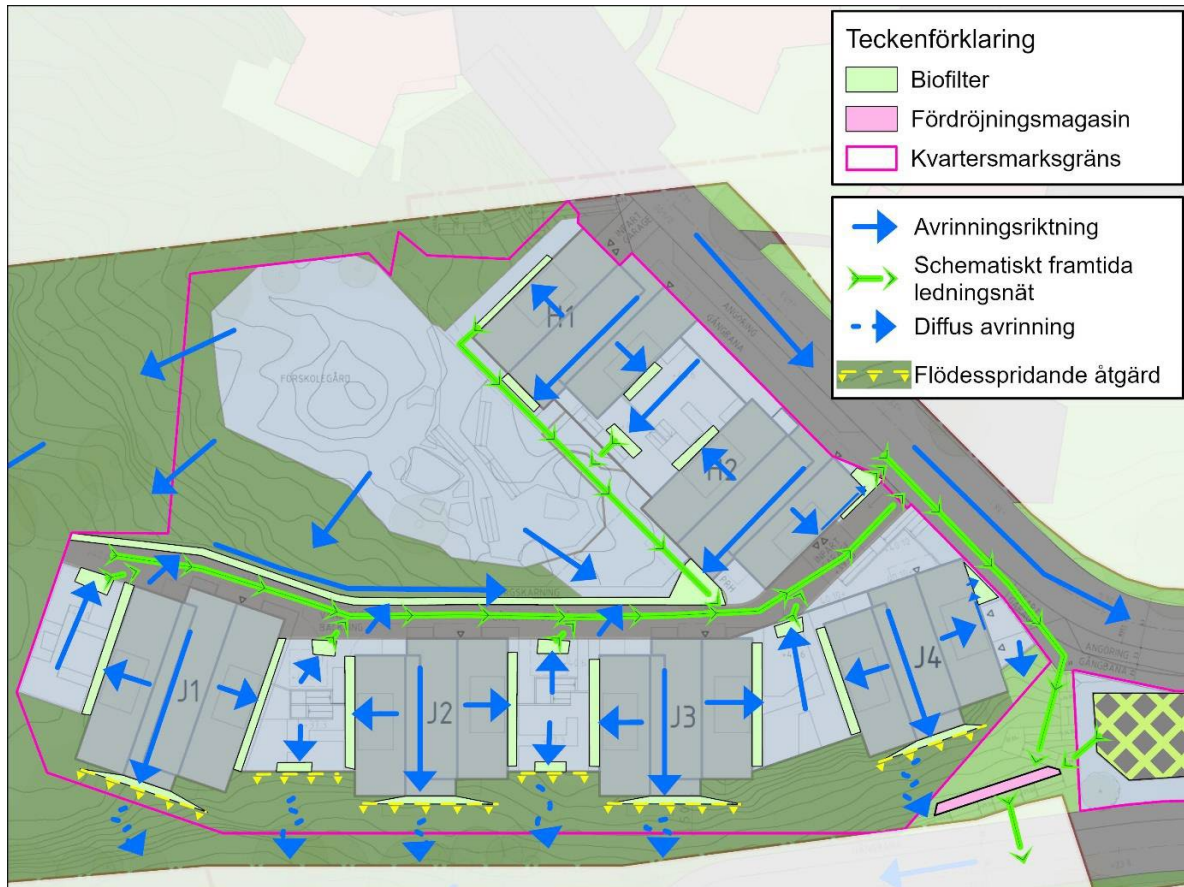
Kvarterets yta	Reducerad area (ha)	Volym 10 mm nederbörd (m ³)	Ytbehov med 0,1 m vattendjup (m ²)
Kvartersmark	0,52	52	518

Figur 35. Tabell som visar ytbehovet och volym som behövs för kvarter Utblicken för att klara Nacka kommuns anvisningar.

Föreslagna åtgärder för Kvarter Utblicken sammanfattningsvis:

- Regnbäddar/biofilter på gårdsmark mellan byggnader.
- För husen H1 och H2 leds dagvatten till regnbäddar/biofilter på gårdsmark mellan byggnaderna samt kringliggande ytor.
- Den norra delen av takytorna för husen J1-J4 ska ledas till regnbäddar/biofilter på den övre, norra delen av respektive gårdsyta.
- Rening av dagvatten från park/lek och angöringsväg sker i grönyta/parkyta längs med angöringsgata.
- Samlingsledning från kvarterens dagvattenlösningar till allmänna ledningar som byggs ut öster om hus J4.
- De södra delarna av takytorna för husen J1-J4 leds till den nedre/södra delen av gårdsytan, eller till biofilterkonstruktioner vid fasad, plus flödesspridande åtgärder innan avledning till naturmark.

För en mindre takyta på hus H1 (cirka 20 m²), är det svårt att hitta en lösning. Detta måste utreds vidare under granskningsskedet. Om avsteg från Nacka Kommuns anvisningar för dagvatten sker så behöver det godkännas av kommunen.



Figur 36. Bild på förslag på dagvattenlösning för kvarter Utblicken. Bild: WSP, 2026.

Delområde 2 – Förmansbostaden

En beräkning har gjorts över hur ytbehovet och vilken volym för kvarter Förmansbostaden är för att klara Nacka kommuns anvisningar för rening av dagvatten, se tabell nedan.

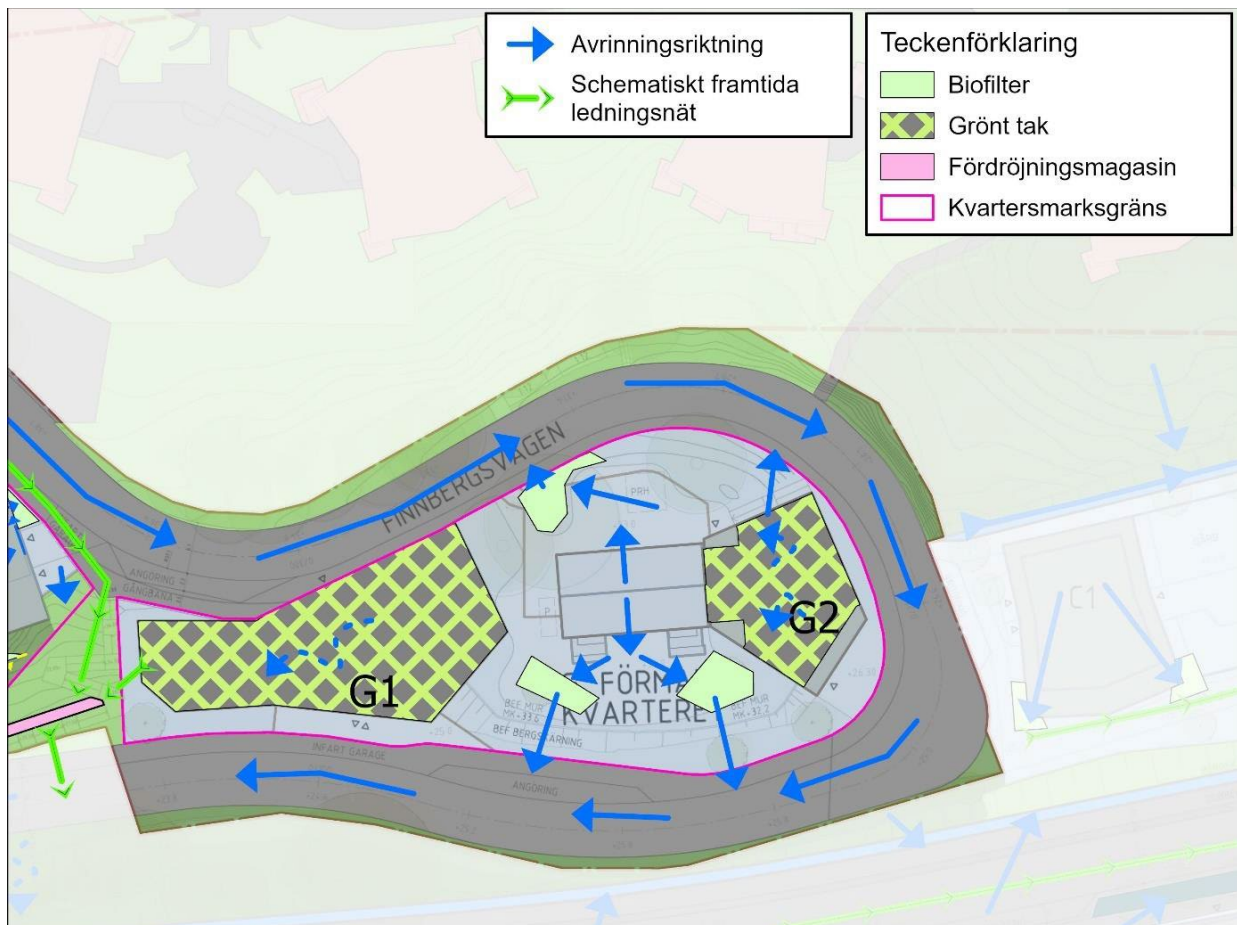
Kvarterets yta	Reducerad area (ha)	Volym 10 mm nederbörd (m ³)	Volym i redovisade åtgärder
Tak	0,1	9,6	Grönt tak
Gårdsytor	0,11	10,6	106 m ² med 0,1 m dämpningsdjup

Figur 37. Tabell som visar ytbehovet och volym som behövs för kvarter Förmansbostaden för att klara Nacka kommuns anvisningar.

Föreslagna åtgärder för kvarter Förmansbostaden sammanfattningsvis:

- Hus G1 och G2 förses med biotop
- Gårdsmark avleds till regnbäddar/biofilter
- Från hus G1 avleds dagvatten till allmänna ledningar och föreslaget magasin i trappa.

- Efter lokal rening avleds dagvatten från gårdsyta och hus G2, via vertikala stuprör till Finnbergsvägen i norr samt Kvarnholmsvägen i söder, till vägdike på samma sätt som i nuläget.



Figur 38. Bild på föreslagen dagvattenlösning för kvarter Förmansbostaden. Bild: WSP, 2026.

För att fördröja och rena dagvatten har en erforderlig fördröjningsvolym om 100 m³ beräknats fram. Dagvattnet kommer till viss del fortsatt tas om hand i befintliga dagvattenledningar. Behov av en fördröjningsåtgärd finns och det är mycket utmanande att hitta utrymme för det inom planområdet. Ett möjligt alternativ i direkt anslutning till planområdet har identifierats, där ett fördröjningsmagasin i form av vegetationsklädd regnbädd med förstärkt magasinfunktion kan anläggas. Ytan är i däremot i konflikt med planerad bebyggelse enligt parallellt pågående detaljplan Gäddviken. Om detaljplan Gäddviken genomförs kommer det dock att finnas tillräcklig kapacitet i det nya dagvattensystemet som planeras inom ramen för detaljplan Gäddviken, och magasinet är i ett sådant fall inte nödvändigt. 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 hårdejorda ytor.*

Miljökvalitetsnormer för vatten

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

Beräkningarna visar att den förändrade markanvändningen medför att föroreningsbelastningen för det västra avrinningsområdet ökar för samtliga ämnen, undantaget kvicksilver. För det östra avrinningsområdet minskar däremot mängden eller, förblir oförändrad, för samtliga ämnen. Totalt sett blir det en ökning då avrinningen från det västra området dominerar. Efter rening är det en tydlig förbättring för samtliga ämnen, i båda avrinningsområdena.

Ämne	Enhet	Befintlig situation	Planerad situation utan dagvattenåtgärder	Förändring utan rening (%)	Planerad situation med dagvattenåtgärder	Förändring efter rening (%)
Fosfor (P)	kg/år	0,44	0,92	109%	0,39	-11%
Kväve (N)	kg/år	8,3	10	20%	5,3	-36%
Bly (Pb)	kg/år	0,031	0,062	100%	0,012	-61%
Koppar (Cu)	kg/år	0,08	0,12	50%	0,039	-51%
Zink (Zn)	kg/år	0,17	0,39	129%	0,086	-49%
Kadmium (Cd)	kg/år	0,0016	0,003	88%	0,00075	-53%
Krom (Cr)	kg/år	0,039	0,06	54%	0,021	-46%
Nickel (Ni)	kg/år	0,025	0,043	72%	0,013	-48%
Kvicksilver (Hg)	kg/år	0,00024	0,00021	-13%	0,000099	-59%
Suspenderad substans (SS)	kg/år	190	300	58%	77	-59%
Olja	kg/år	2,8	3,1	11%	0,91	-68%
PAH16	kg/år	0,002	0,0029	45%	0,00077	-62%
BaP	kg/år	0,00014	0,00027	93%	0,000045	-68%

Figur 39. Förväntade årliga mängder i dagvattnet från planområdet vid befintlig situation, planerad situation och planerad situation med åtgärder. Summerade värden för Strömmen (Svindarsviken + Saltsjön). (WSP, 2026)

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

Hälsa och säkerhet

Geotekniska förhållanden

Markradon

Berget är generellt klassat som normalradonmark, men stora bergschakter kan innebära att annat berg kommer fram. Normalradonmark kan övergå i högradonmark efter utförda bergarbeten.

Erosion

Om utformningen av planområdet innebär en större ytvattenavrinning mot söder, kan risken för erosion öka. Vid ett förändrat klimat med ökade nederbörds mängder ökar också risken för erosionsproblem vid en olämplig utformning av planområdet. Hanteringen av dagvatten är avgörande för framtida erosionsrisk i och utanför planområdet.

Ett lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration i marken är begränsat då permeabiliteten i bergssprickor vanligtvis är låg. Men en ökad infiltration kan också orsaka utströmning av vatten på nya ställen utanför området och orsaka nya problem.

I utsläppspunkter för dagvatten ska dagvattenhantering projekteras med tanke på erosion och upprätthållande av grundvattenbildning i nedströms liggande område. Därför behöver erosionskydd anläggas i utsläppspunkter för att förhindra att stora mängder nederbörd orsakar erosion av finkorniga material nedströms planområdet. Dagvattenutredningen visar på att planerad bebyggelse innebär ett ökat flöde jämfört med dagens utformning. Detta behöver åtgärdas antingen genom att fördröja eller styra flödet i skyfallsstråket eller genom att minska erosionskänsligheten längs skyfallsstråket.

Geotekniska risker

Bergslänternas stabilitet ska kontrolleras efter utförda bergarbeten. Vatten ska ledas på ett sätt som inte medför problem med erosion. Ändring av områdets topografi ändrar vindförutsättningarna, risken för ansamling av snö som kan rasa ner från släntkrön måste kontrolleras.

Djuprestriktion

Kommunen bedömer att djupbyggnadsrestriktioner behövs för att inte påverka bergrumsanläggningen. I samband med sprängning för att grundlägga byggnaderna finns det risk för att nya sprickor bildas i berget, vilket kan öka risk för eventuell porgasspridning till byggnader. Schaktnivåer regleras i detaljplanen med bestämmelser om lägsta schaktnivå (**b₁-b₇**).

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 fördjupad utredning behövs av bergtekniska förhållanden med hänsyn till eventuellt behov av förstärkning vid bergskärningar.

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.

Geotekniska rekommendationer

Grundläggning av byggnader utförs på packad sprängbotten. Djupbyggnadsrestriktioner med tanke på underliggande berganläggning framgår av detaljplan. Bergschaktningsklass väljs så att skadezonen begränsas, så att skadezonen ligger ovanför angivna djup.

Höjdsättningen av området innebär temporära- och permanenta bergskärningar. Norr om angöringsgata på kvartersmark blir den permanenta bergskärningen upp till 12 meter hög. Temporära och permanenta förstärkningar kan komma att krävas, och släntlutningar behöver anpassas till bergförhållanden.

Aktuell höjdsättning i planförslaget innebär ett antal stödmurar. Grundläggning kan ske direkt på rensat fast berg eller på packad sprängbotten.

Föroreningar

I hela planområdet finns markföroreningar i halter som kan vara en risk för människors hälsa. Riskreducerande åtgärder behöver utföras i föreslagen kvartersmark, förskolegård, naturmark och parkmark. En fördjupad miljö- och hälsoriskbedömning (Wescon, 2026-03-16) har tagits fram. För att både minska risken för negativ påverkan på människors hälsa och samtidigt minska den negativa påverkan en sanering kan ha på de naturvärden som finns, föreslås olika saneringsmål beroende på vilken markanvändning som avses.

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. Åtgärder ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten. Naturmark ska uppfylla föreslagna platsspecifika riktvärden (PSRV) i tabellen nedan. PSRV har beräknats för vistelse i naturmark på Kvarnholmen och Finnberget avseende bly, arsenik, 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 avhjälpats inom tomten. Med tomten avses att sanering kan komma att ske etappvis.

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

Figur 40. 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, 2026).

Inom kvartersmark förekommer tunna jordlager, ofta tunnare än 0,5 meter. Föroreningar avhjälpas i samband med anläggning av vägar, ledningar och grundläggning av byggnader. För att markytan inom förskolegården ska uppnå KM krävs efterbehandlingsåtgärder, dessa åtgärder ska även ske med hänsyn till de värdefulla träd som ska bevaras.

Avvägning mellan skydd av människors hälsa och naturvärden

Då naturmarken har höga oersättliga naturvärden har en avvägning utförts mellan skydd av människors hälsa och skydd av natur. Genom att fokusera på att avlägsna förorenat damm och partiklar från berghällar, bedöms risken reduceras till acceptabla nivåer samtidigt som saneringens påverkan på naturvärden minimeras. Åtgärdsförslaget innefattar vacuumsugning av jord/damm på berg samt att återföra nytt jord/sandmaterial på små bergsskrevor för att underlätta återetablering av växter. Cirka 1 000 m² berghällar bedöms behöva åtgärdas, det ska ske genom att avlägsna damm/mossa, vilket ger en tillräcklig riskreduktion. För att avgränsa och bedöma om åtgärdsområdet inom naturmarken kan minskas behöver fler provtagningar ske.

I ett naturområde som har högre naturvärden föreslås en försiktig övertäckning med ett tunt rent jordskikt. Utöver detta ska de ytor åtgärdas som tillgängliggörs för vistelse, exempelvis lekytor, hållmarker, grillplatser och utsiktsplatser.

Sammantaget innebär åtgärder vid anläggningsarbeten inom kvartersmark och förskola en betydande riskreduktion då omkring 80% av markytan åtgärdas. Åtgärds mål och saneringsmetod samråds med tillsynsmyndigheten. Föroreningssituationen och hantering beskrivs även i MKB.

Föroreningar i gasform kan förekomma i sprickor i bergmatrisen, dessa gaser kan tränga in i byggnader och på så sätt utgöra en risk för människors hälsa. Porgas (porluft) har undersökts med avseende på PAH:er i två punkter närmast Förmansbostaden. För bedömning av porgas finns riktvärden för inomhusluft, vilket beskrivs i den fördjupade miljö- och hälsoriskbedömningen. Enligt analysresultatet är uppmätta halter lägre än bedömningsgrunderna i båda mätpunkterna.

När porluft tränger in i en byggnad sker en utspädning mellan porgas och inomhusluft. För att eliminera osäkerheter kring faktiskt utspädning har en konservativ bedömning skett utifrån en spädning om 1/1000.

Beroende på underliggande bergrumsanläggningens framtida användning kan ytterligare utredning krävas för bedömning av åtgärdsbehov för att säkra bostäder mot porgas från berget.

Utomhusvistelse

I anslutning till förskolegården finns ett område med naturmark där det finns markföroreningar. Den fördjupade miljö- och hälsoriskbedömningen visar att det inte finns någon omedelbar eller generell risk av att bara vistas i området. Här handlar risken framför allt om att få i sig jordpartiklar, till exempel genom att leka intensivt i marken och därigenom få jord på händerna som sedan förs till munnen. Riskbedömningen har gjorts med stora säkerhetsmarginaler. Beräkningarna utgår från två olika perspektiv samtidigt. Det första är att halten av föroreningar som används i beräkningarna är anpassad för den känsligaste gruppen, barn 0–6 år, då de är mer sårbara för påverkan. Det andra perspektivet tar hänsyn till hur mycket tid barn rör sig i naturmark. Den uppgiften baseras på hur länge den mest aktiva åldersgruppen, barn 6–11 år, statistiskt sett vistas mest ute i naturmiljöer. Enligt Statiska Centralbyråns underlag vistas den mest aktiva gruppen i naturmark vid högst cirka 160 tillfällen per år. Den största delen av utevistelsen och därmed även exponering antas ske från mars till oktober. Under vintermånaderna minskar utevistelsen betydligt, och när marken är snötäckt eller frusen minskar kontakten med jord kraftigt. Vid snö och tjäle är exponeringen för jord i praktiken nästan obefintlig, även om barn vistas utomhus.

Det innebär att riskbedömningen är gjord för ett värsta rimligt scenario, där hög känslighet kombineras med hög vistelse- och aktivitetsnivå – i praktiken sammanfaller sällan dessa två faktorer. Sammantaget visar bedömningen att kortare och tillfälliga besök i naturmarken, på samma sätt som sker idag, inte innebär någon förhöjd hälsorisk för barn. För att fortsatt säkerställa en trygg miljö ska naturmarken därför inte utformas eller användas för daglig lek inom

förskoleverksamheten, men den kan nyttjas i begränsad omfattning, utan att äventyra barnens hälsa.

Spridning

Risken för spridning av föroreningar till ytvatten bedöms försumbar med avseende på lakning. Vid undersökning av materialets lakbarhet uppmättes att mindre än 1 % av totalhalten lakade. Möjlig spridning av föroreningar till ytvatten kan ske vid skyfall då partikelbunden spridning sker, men då skyfall skett under årens lopp, bör de mest lätttrörliga partiklarna redan ha sköljts bort.

Påverkan av föroreningar på grundvatten bedöms vara mycket liten. Grundvatten i jord saknas. Ytvattenavrinning på berget är snabb, vilket också begränsar infiltration till grundvatten.

Spridning via damning till luft bedöms vara den spridningsväg som är den största risken. Det bedöms emellertid främst bli en arbetsmiljöfråga vid sanering och inte påverka tredje person.

Cirkulär masshantering

Genomförandet av detaljplanen ska 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. 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.

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 Gäddviken. 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 PM10 och kvävedioxid. Kommande svenska miljökvalitetsnormer kan inte ligga högre än EU:s direktiv, men kan möjligtvis bli striktare.

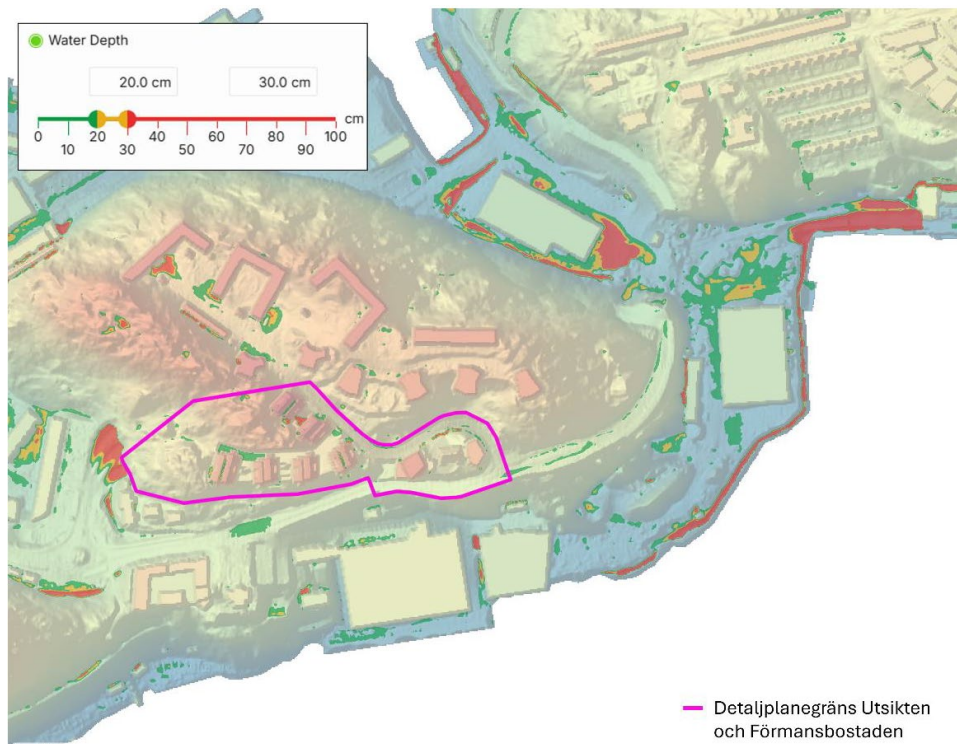
Skyfall

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

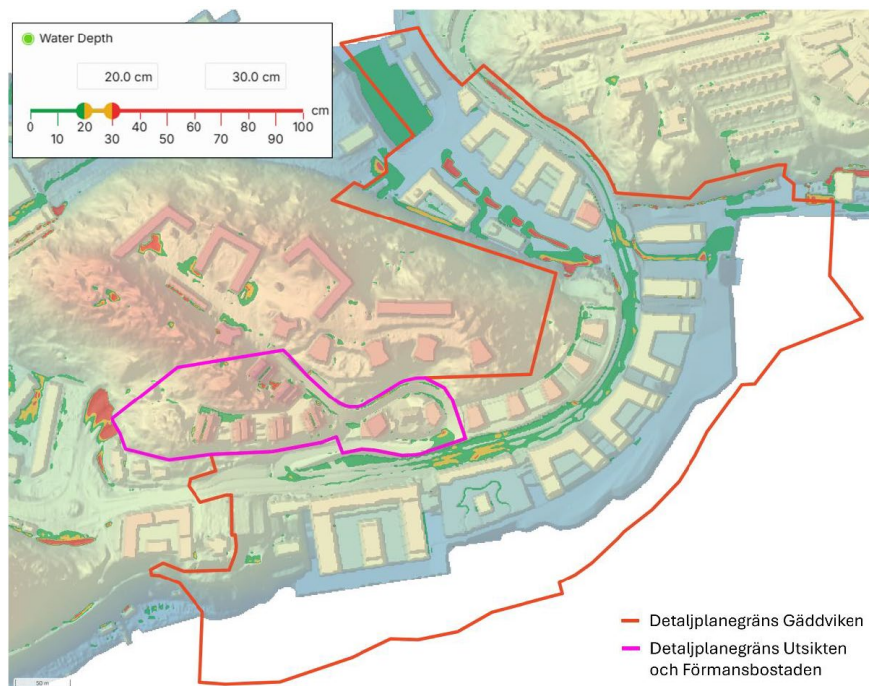
Modellering av en skyfallshändelse har utförts för två scenarier, dels för ett scenario där exploatering endast sker enligt föreslagen utformning i detaljplanen för Utblicken och Förmansbostaden (scenario 1), dels för ett scenario där exploatering sker inom både detaljplanen för Utblicken och Förmansbostaden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

Resultatet visar att det inte uppkommer några allvarigare översvämningar vid ett 100-årsregn. Maximala vattendjup överstiger generellt inte 0,2 meter, med undantag för gårdsytan mellan byggnaderna H1 och H2. Viss vattenansamling sker även på gård och mot byggnaderna J1 och J2. Här behöver utformningen ses över så avledning möjliggörs söderut, antingen via mellanliggande gårdsytor eller via ett tydligare skyfallstråk runt bebyggelsens västra del.

Scenario 2 visar en vattensamling med djup över 0,2 meter där Finnbergsvägen ansluter mot befintliga Kvarnholmsvägen. Här brister höjdmodellen och behöver justeras. Vattendjupet bör vara maximalt 0,2 meter för att säkra framkomlighet för räddningstjänst. Efter samråd ska möjligheterna att förbättra situationen studeras inom arbetet med detaljplan Gäddviken.



Figur 41. Bild som visar beräknade maximala vattendjupen vid ett modellerat 100-årsregn med klimatfaktor i scenario 1.



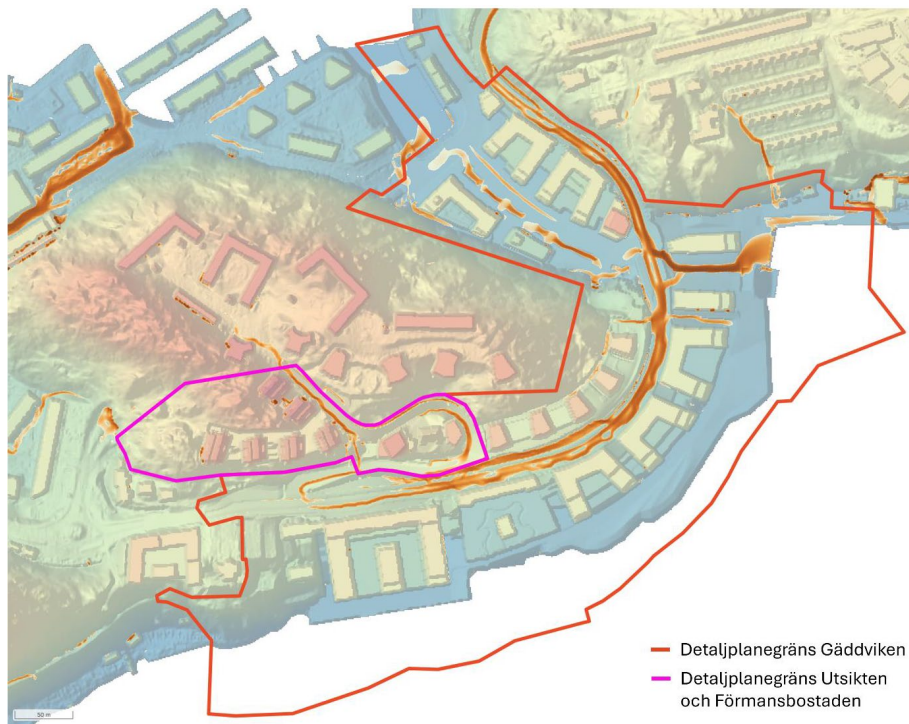
Figur 42. Beräknade maximala vattendjup vid ett modellerat 100-årsregn med klimatfaktor i scenario 2.

I båda scenarier utgör Finnbergsvägen ett skyfallsstråk som leder flöden till Kvarnholmsvägen. Flödet fördelas i Finnbergsvägen, det flöde som kommer från kvarter Utblicken leds ner mellan byggnader J4 och G1. Ett annat flöde, på vägen norr om Förmansbostaden, rinner vidare längs Finnbergsvägen. På nya Kvarnholmsvägen i scenario 2 medför flödena att vattennivåer på drygt 0,2 meter uppstår längs en sträcka utanför Scenhuset, inom fastigheten Sicklaön 37:49, där flödena sammanfaller från Kvarnholmsvägen och Finnbergsvägen. Anpassning av vägens utformning för att minska dessa vattendjup pågår i det parallella planarbetet med detaljplan Gäddviken.

Ur resultatet i scenario 1, konstateras också att de flöden som följer flödesstråket mellan husen J4 och G1 kommer avledas västerut längs Kvarnholmsvägens befintliga sträckning. Planerad bebyggelse innebär ett ökat flöde jämfört med i dag. Längs detta stråk finns en utsatt punkt där vatten redan i dag avleds söderut över befintlig bebyggelse inom fastigheten Sicklaön 37:49, vilket således ökar i detta scenario.



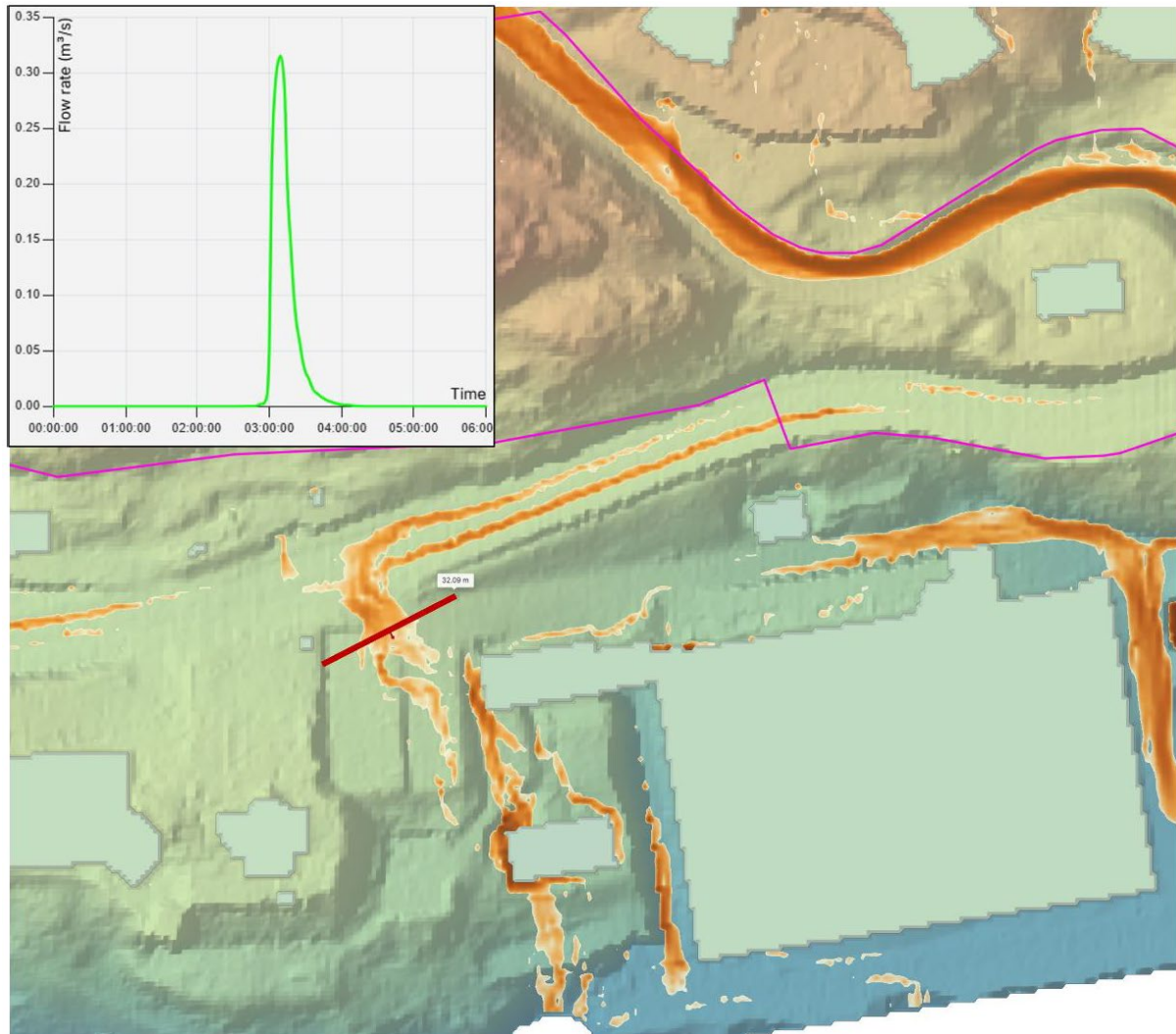
Figur 43. Bild som visar beräknade maximala vattenflöden (Flux) vid ett modellerat 100-årsregn med klimatfaktor. Planerad situation, scenario 1.



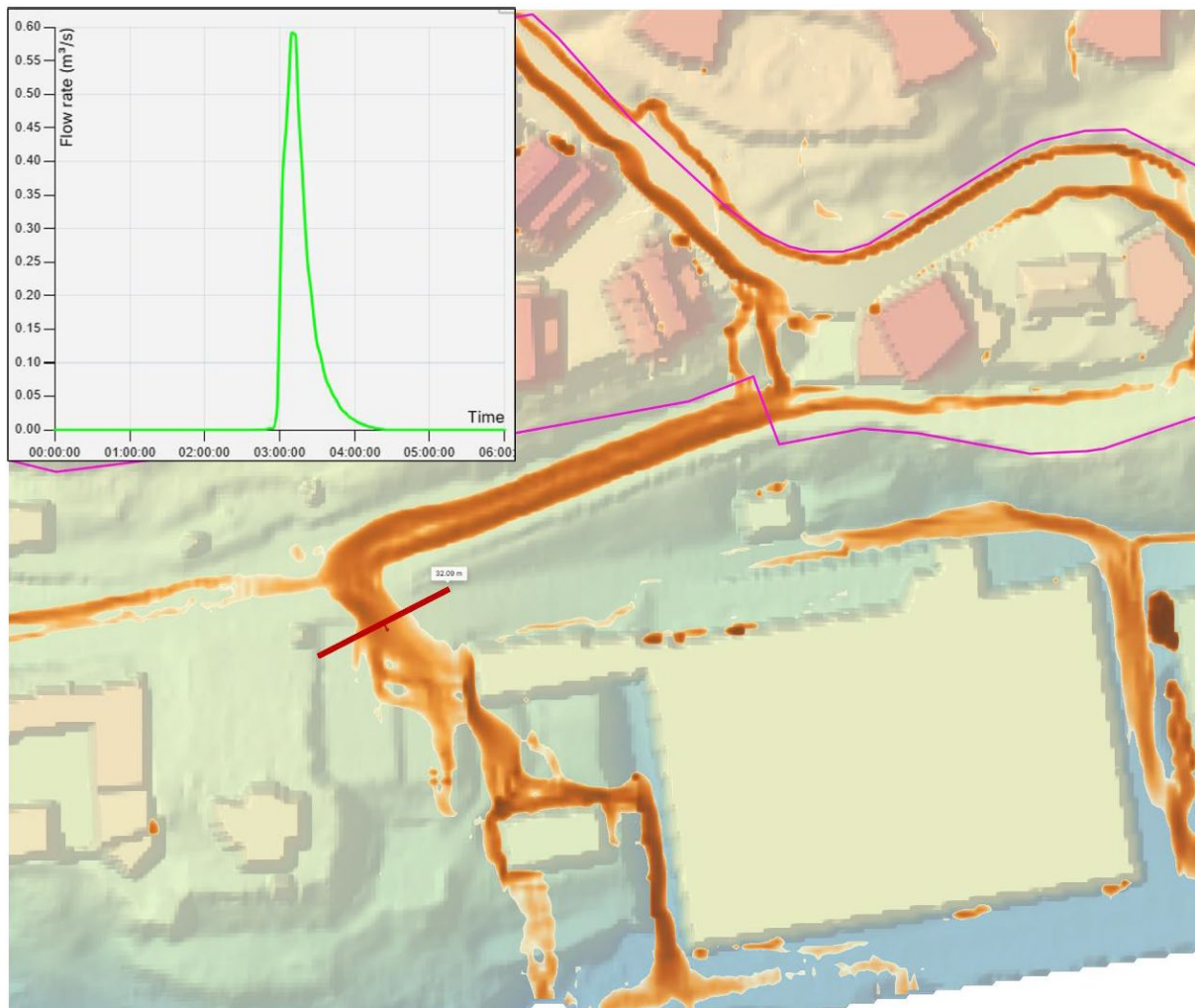
Figur 44. Bild som visar beräknade maximala vattenflöden (Flux) vid ett modellerat 100-årsregn med klimatfaktor. Planerad situation, scenario 2.

Vid en närmare analys kan konstateras att det inte blir någon ökad ansamling av stående vatten inom fastigheten Sicklaön 37:49, men att flödesvägarna breder ut sig över större ytor. Framförallt är det vid Tjänstemannahuset och Kontorshuset, inom fastigheten Sicklaön 37:49, som i ökad utsträckning blir riskutsatt. I Figur 45, nuläge och Figur 46, planerad situation, visas flödesgrafer över en sektion söder om Kvarnholmsvägen. Ur dessa kan det konstateras att flödet inom utpekad område ökar från cirka 300 l/s i befintlig situation till cirka 600 l/s i planerad situation i scenario 1.

Möjliga åtgärder att reducera denna risk behöver utredas efter utfört detaljplanesamråd. En barriär som hindrar vatten att rinna söderut från Kvarnholmsvägen bedöms mindre realistisk då detta medför ökade flöden mot tunnelentréerna längre västerut till Finnbergstunneln. En sådan åtgärd utförs inte heller inom planområdet, varför genomförandet behöver säkerställas på annat sätt. En annan möjlighet är en anpassad höjdsättning av planerad bebyggelse så att ytliga flöden följer Finnbergsvägens sträckning hela vägen fram till Kvarnholmsvägen, och därefter österut. I båda fallen behöver åtgärdernas konsekvenser utredas närmare mellan samråd och granskning.



Figur 45. Bild som visar beräknade maximala vattenflöden (Flux) vid ett modellerat 100-årsregn med klimatfaktor. Nuläge, scenario 1. Flödesgrafen visar att cirka 300 l/s vid angiven sektion.



Figur 46. Bild som visar beräknade maximala vattenflöden (Flux) vid ett modellerat 100-årsregn med klimatfaktor. Planerad situation, scenario 1. Flödesgrafen visar att cirka 600 l/s vid angiven sektion.

Buller, stomljud och vibrationer

Bullersituationen bedöms som helhet bli godtagbar i området. I stora delar av planområdet beräknas trafikbullernivån dock överskrida de nivåer som enligt WHO anses vara en hälsosam boendemiljö. Detta beror till stor del på buller från Värmdöleden. Effekten av en bullerskyddsskärm längs Värmdöleden har utretts under planarbetet. Även med en relativt hög skärm (cirka 4 meter) ses dock begränsad effekt i aktuellt område på grund av områdets höga läge.

Planförslaget ger en minskning av trafikbullernivån vid befintliga bostäder norr om planområdet tack vare att buller från Värmdöleden skärmas av de nya byggnaderna. Den ökade trafikmängden på Finnbergsvägen är i sammanhanget försumbar och bidrar inte till ökade bullernivåer till omgivningen. Förväntad trafikökning på Kvarnholmsvägen till följd av denna detaljplan är liten

och bedöms inte ge någon märkbar ökning av bullernivån vid bostäder längs vägen. Den kumulativa effekten av trafikökningen på Kvarnholmsvägen från samtliga pågående detaljplaner i närområdet kan dock förväntas ge en bullerökning.

Trafikbuller, bostäder

En bullerutredning (Delta Akustik, 2026-01-30) har tagits fram för planförslaget. Den visar att samtliga byggnader förväntas få ekvivalenta ljudnivåer från trafik på eller under 60 dBA, vilket innebär att planlösningarna inte behöver bulleranpassas.

Minst en gemensam uteplats som klarar riktvärdena i bestämmelsen avses uppföras i respektive kvarter. Bullerutredningen visar att ytor som innehåller riktvärden finns i anslutning till samtliga byggnader. I utredningen ges förslag på möjliga lokala åtgärder för att skapa tysta ytor i mer gynnsamma sollägen. Åtgärderna beskrivs närmare i avsnitten för respektive föreslaget kvarter nedan.

För att säkerställa detta innehåller plankartan en bestämmelse som följer gällande riktvärden i trafikbullerförordningen. Detta gäller för all kvartersmark.

Bostäder ska utformas avseende trafikebuller 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 bullerutredningen 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 planförslaget är tillräckligt flexibel för att nya beräkningsmodeller ska kunna användas vid genomförandet av detaljplanen, samtidigt som den tydligt reglerar hur bostäderna ska utformas samt vilka nivåer som är acceptabla.

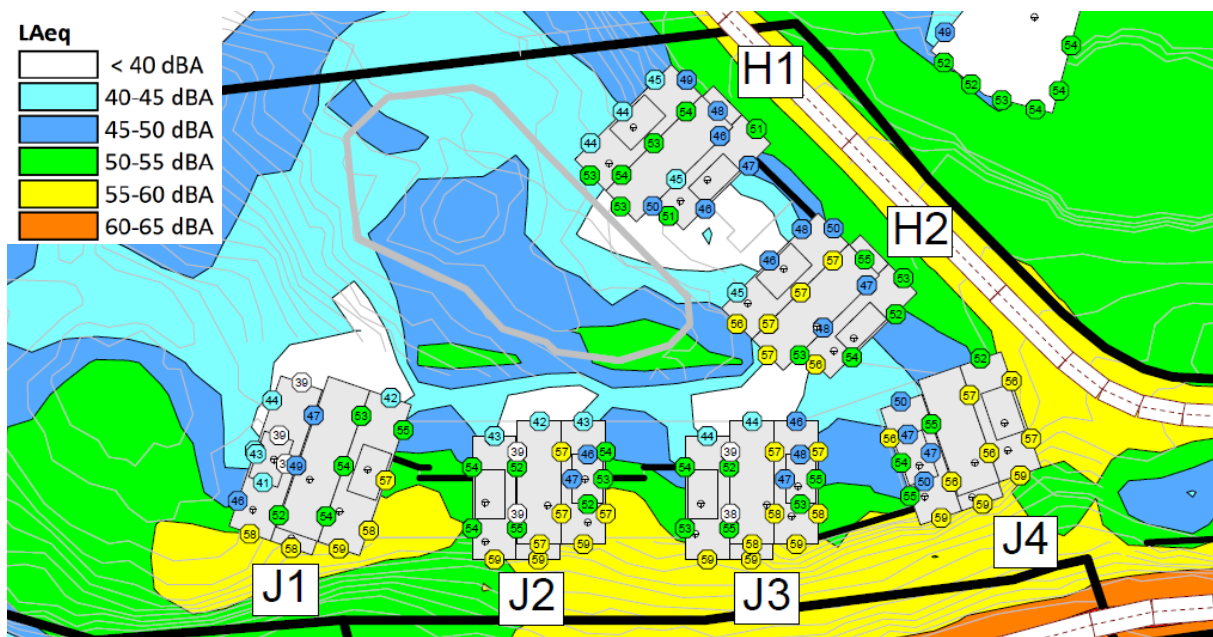
Delområde I – Utblicken

För föreslagna byggnader J1-J4 beräknas ekvivalent ljudnivå vid fasad bli högst 60 dBA. Direkt norr om byggnaderna finns områden där tysta uteplatser kan anläggas. Som alternativ till uteplatser på norrsidan kan lokala bullerskärmar anläggas för hela eller delar av ytorna mellan byggnaderna. Detta skapar större gemensamma uteplatser i direkt anslutning till byggnaderna.

Skärmar har testats i bullerutredningen för att påvisa effektiviteten. I beräkningen är skärmarna 2 meter höga.

Husen H1-H2 ligger väl placerade med bullerskugga från Finnberget och byggnaderna J1-J4. Mellan H-husen och sydväst om husen finns områden där ljudnivå beräknas understiga 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå. Trafikbullerförordningens riktvärde för bullerskyddad uteplats bedöms kunna uppfyllas utan vidare åtgärder.

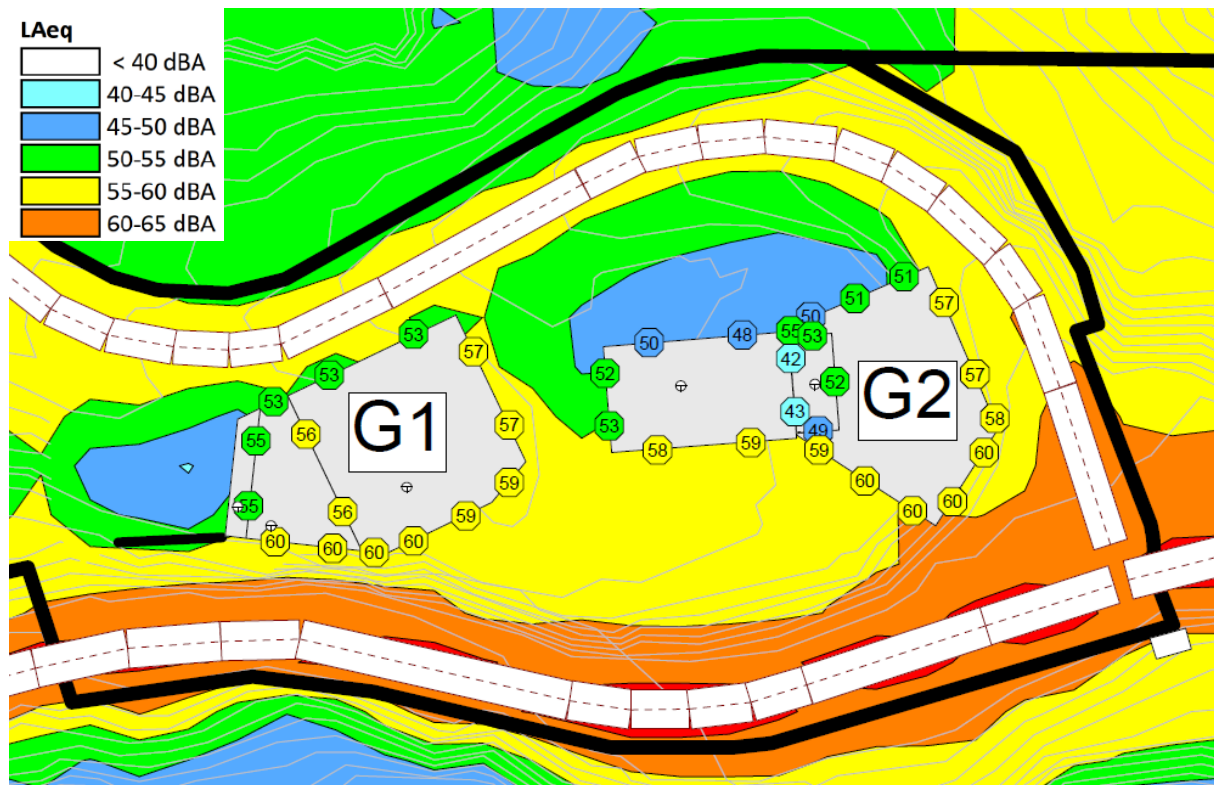
Planerad förskola i byggnad H1 beräknas få en gård väl skyddad från buller. Husen i kvarter J, samt höjdskillnaden mot Kvarnholmsvägen, skärmar trafikbuller från söder. I norr finns inga betydande bullerkällor. Merparten av förskolegården beräknas få lägre än 50 dBA ekvivalent nivå. Detta innebär att Naturvårdsverkets riktlinjer om buller på förskolegård innehålls. Om förskolan tas i drift innan byggnaderna i kvarter J uppförts behöver behovet av bullerreducerande åtgärder utredas.



Figur 47. Bild över ekvivalent ljudnivå för delområde 1 – kvarter Utblicken. Bild: Delta Akustik, 2026.

Delområde 2 – Förmansbostaden

Kvarteren påverkas av buller från Finnbergsvägen i norr och Kvarnholmsvägen i söder. Utöver det bidrar Värmdöleden med buller söderifrån. För att skapa ytor som uppfyller riktvärden för tyst uteplats kommer lokala åtgärder att krävas. Den tysta sida norr om hus G1 uppfyller inte kraven avseende maximal ljudnivå på tyst uteplats utan åtgärder. I bullerutredningen föreslås en 1,5 meter hög skärm som ansluter till sydvästra hörnet av byggnad G2. Detta område planeras sammanvändas av kvarter G1 så att även de har tillgång till en bullerskyddad uteplats.



Figur 48. Bild som visar ekvivalent ljudnivå över delområde 2 - kvarter Förmansbostaden. Bild: Delta akustik, 2026.

Industri- och verksamhetsbuller

Buller från teknisk utrustning på befintliga byggnader söder om planområdet bör utredas mellan samråd och granskning, särskilt om den parallellt pågående detaljplanen Gäddviken inte genomförs och befintliga byggnader blir kvar. Ventilationsöppningar kopplade till bergrumsanläggningen inom planområdet bedöms ligga på tillräckligt avstånd för att buller från dessa inte ska påverka planområdet.

Övriga bullerkällor

I Svindersviken finns ett flertal småbåtshamnar med både segel- och motorbåtar. Småbåtshamnar orsakar generellt inte höga bullernivåer mer än tillfälligt. Avståndet mellan hamn och bostäder är över 100 meter. Risken för olägenhet från småbåtshamnarna för boende bedöms som minimal.

Stomljud och vibrationer

Samtliga föreslagna byggnader och vägar kommer att grundläggas på berg. Vägtrafik i bergtunnel ger inte upphov till störande vibrationer eller stomljud. Med dessa förutsättningar bedöms det inte finnas risk för riktvärdesöverskridande stomljudsnivåer eller kännbara vibrationer i någon del av planområdet. Vibrerande utrustning kopplad till verksamhet i bergrumsanläggningen förutsätts utformas på ett sätt som inte genererar störande vibrationer/stomljud. Detta ska regleras i en framtida tillståndsansökan eller anmälan enligt miljöbalken för kommande verksamhet.

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 330 meter från närmaste planerade kvartersmark för bostadsändamål i planområdet. Avstånden är så stora att farligt gods inte bedöms vara ett problem som behöver hanteras i detaljplanen.

Så genomförs planen

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

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

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

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Exploateringsavtal ska ingås mellan kommunen och byggaktören i samband med detaljplanens antagande. Byggaktören ansvarar för och bekostar utbyggnad av kvartersmarken, 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.

Utbyggnadsordning och samordning kommer att regleras närmare i exploateringsavtal. Tidplan för genomförande innebär att utbyggnad av allmän plats enligt detaljplan sker etappvis.

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 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

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. Huvudman för allmän plats är Nacka kommun.

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. Utbyggnaden av vatten- och spillvattennätet kan byggas ur i sin helhet först då de allmänna anläggningarna inom parallellt pågående detaljplan Gäddviken utförs. En lösning i väntan på att de kommunala VA-nätet byggs ut inom detaljplan Gäddviken kan i detta fall vara att ansluta fastigheterna till gemensamhetsanläggningen Sicklaön GA:113. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet efter utbyggnaden inom detaljplan Gäddviken är klart och förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad.

Nacka Vatten och Avfall ansvariga för utbyggnad och driften av nätet inom detaljplan Gäddviken och aktuell detaljplan. Från förbindelsepunkten ansvarar den enskilda fastighetsägaren för utbyggnad, inkoppling, drift och underhåll. VA-anläggningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

Dagvatten

Planförslaget innebär att verksamhetsområde behöver inrättas för båda dagvatten fastighet och dagvatten gata som omfattar samtliga fastigheter och allmän platsmark inom planområdet. Inget dagvatten från fastigheterna ska hamna på allmän platsmark. 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

Exploatören ansvarar för all utbyggnad av kvartersmarken inklusive kvartersgatan samt för utbyggnad av 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. Framtida fastighetsägare ansvarar för löpande drift och underhåll av kvartersmark inklusive tillhörande dagvattensystem.

Avtal kopplade till detaljplanen

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

Principöverenskommelse

En principöverenskommelse är ett avtal som tecknas i tidigt skede med en fastighetsägare som ska utveckla mark som inte ägs av kommunen. De tecknades två principöverenskommelser i juni 2022 i samband med att startpromemorian för området antogs, dels med Kvarnholmen utveckling AB (Kuab), dels med Skanska Sverige AB. Skanska Sverige AB har därefter överlätit fastigheten till Kuab.

Principöverenskommelserna innehåller huvudprinciperna för markområdets utveckling, bebyggelsen omfattning och utformning, ansvars- och kostnadsfördelning under detaljplane- och genomförandefasen samt andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av exploateringsavtal. Av avtalen framgår även att exploatören ska betala medfinansieringsersättning för den nya tunnelbanan och exploateringsersättning.

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.

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 exploateringsersättning samt fastighetsägarens 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.

Detaljplanen är en viktig pusselbit i att möjliggöra utbyggnaden av ett kommunalt VA-nät för befintliga bostadsrättsföreningar på Finnberget, som är belägna utanför planområdet. Detta eftersom Finnbergsvägen genom detaljplanen övergår i kommunal ägo vilket ger kommunen rådighet över att förlägga ledningar i Finnbergsvägen.

Inom planrådet finns idag en privat VA-anläggning som ingår i gemensamhetsanläggningen Sicklaön GA:113. Den framtida VA-lösningen utreds tillsammans med parallellt pågående detaljplan Gäddviken i syfte att få till en helhetslösning med kommunalt ledningsnät för vatten och spillvatten. I det fall byggnaderna inom aktuellt planförslag utförs innan byggnaderna och de allmänna anläggningarna inom detaljplan Gäddviken utförs, finns ingen möjlighet för Utblicken och Förmansbostaden att ansluta spill- och vattenledningar till kommunalt ledningsnät. En möjlig lösningen kan i detta fall vara att ansluta Utblicken till GA:113, samt att Förmansbostaden förblir ansluten till GA:113 i väntan på att Gäddviken genomförs.

Fastigheten Sicklaön 37:60, utanför planområdet, har idag enskilda ledningar som sträcker sig genom planområdet och ansluter sig till en gemensamhetsanläggning söder om Kvarnholmsvägen. Befintlig ledning för spillvatten utgörs av ett långborrhål som sannolikt påverkas av både ny bebyggelse i planområdet samt även påverkas av ny höjdsättning av Kvarnholmsvägen inom ramen för detaljplanen för Gäddviken. De enskilda ledningar som försörjer fastigheten Sicklaön 37:60 avses anslutas till blivande allmänna VA-ledningar. Det är under utredning var nya förbindelsepunkten anläggs. En möjlig placering av VA-ledningar för att ansluta både nya byggnader i planområdet och Sicklaön 37:60 är att förlägga ledningar i trappan mellan Utblicken och Förmansbostaden, det vill säga mellan hus G1 och J4.

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. För Förmansbostaden föreslås även biotopik som lösningsåtgärd.

För gatumark är det utmanande att hitta lämpliga ytor för lokala reningsåtgärder inom planområdet, och att förslaget innebär att befintliga perkolutionslösningar vid Hästholsbron fortsatt nyttjas. Om angränsande pågående detaljplan Gäddviken genomförs kommer däremot allt dagvatten från planområdet att ledas till planerade dagvattendammar, vilket är en fullgod lösning.

Kommunens krav på dagvattenhanteringen kommer att säkras i exploateringsavtalet.

El, tele och fiber

Ledningsnät finns utbyggt i planområdets närhet. 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

Ett avfalls-PM har tagits fram 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 angränsningsficka på Finnbergsvägen.

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 detaljplanen.

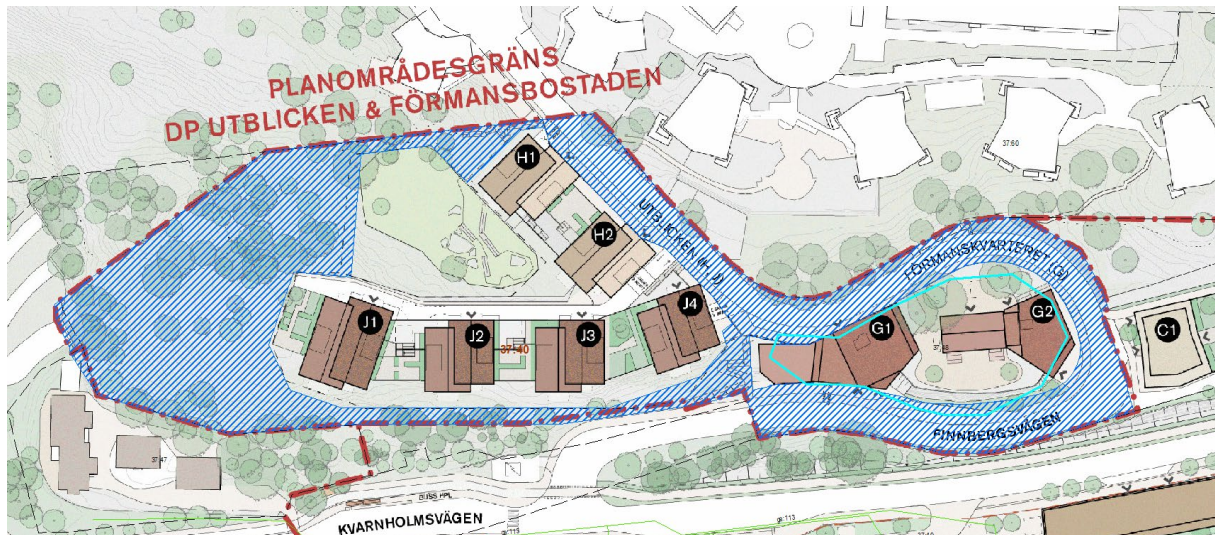
Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Lantmäterimyndigheten agerar som en självständig myndighet och ansvarar efter ansökan för prövning och genomförande av olika typer av fastighetsanknutna ärenden, vid en så kallad förrättning. Vid en lantmäteriförrättning prövar lantmäterimyndigheten möjligheten att genomföra en ansökan, främst utifrån fastighetsbildningslagens bestämmelser. Om kommunen är sakägare vid en förrättning kan alla sakägare i förrättningen begära att den istället ska handläggas av den statliga lantmäterimyndigheten, *Lantmäteriet*, förutsatt att förrättningen inte grundas på ett avtal om köp, byte eller gåva enligt jordabalkens fjärde kapitel.

Kommunen är skyldig att lösa in allmän plats och kvartersmark för annat än enskilt bebyggande samt att lösa in rättighet till områden för allmänna anläggningar på kvartersmark.

Fastighetsbildning avseende allmän platsmark

Enligt planförslaget är vissa delar av privatägda fastigheter utlagda som allmän plats. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman för allmän plats rätt och skyldighet att lösa in den allmänna platsmark som kommunen är huvudman för. Kommunens avsikt är att det ska ske genom marköverföring. För att genomföra denna marköverföring, från enskilda fastigheter till en kommunägd fastighet, ska kommunen ansöka om fastighetsreglering hos lantmäterimyndigheten.

Den allmänna platsmarken ska överföras till lämplig kommunalägd fastighet, exempelvis Sicklaön 37:11. De fastigheter som påverkas av sådan marköverföring är: Sicklaön 37:48 och Sicklaön 37:40. Aktuellt område är markerat med blå skraffering i bilden nedan (dock är de underjordiska utrymmen som är planlagda som kvartersmark under marknivå ej redovisade av tydlighetsskäl). Om överenskommelse inte träffas mellan berörda parter bedöms marken kunna föras över ändå.



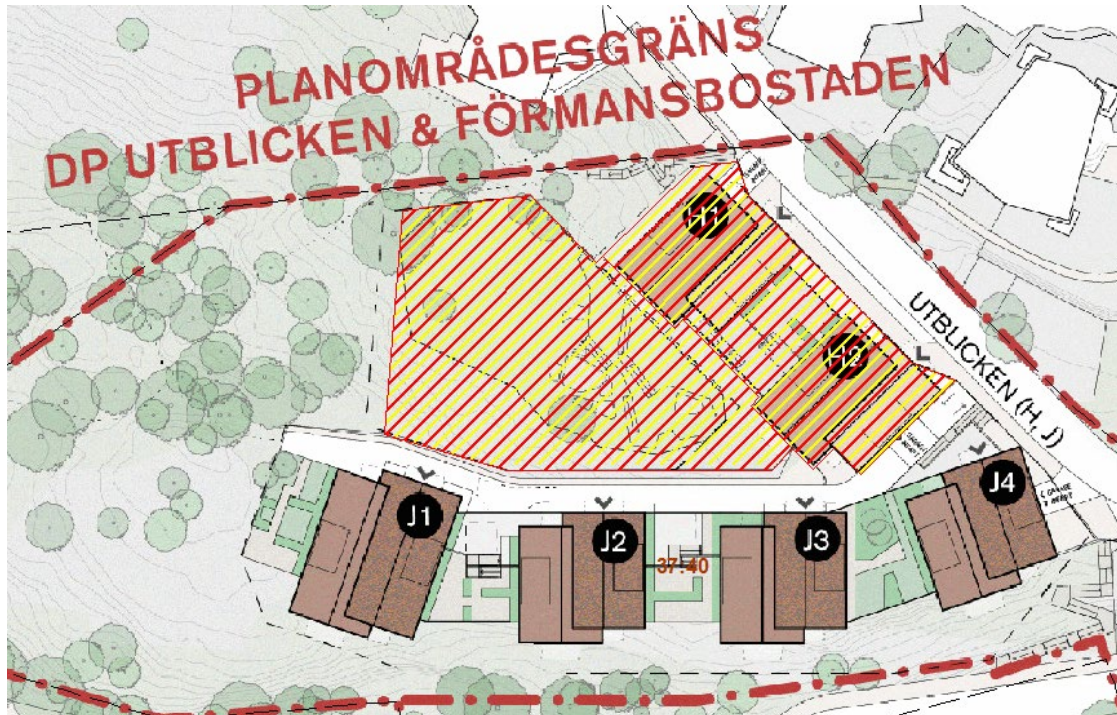
Figur 49. Blivande allmän plats som avses överföras från Sicklaön 37:40 och Sicklaön 37:48 är markerat med blå skraffering. Fastighetsgräns för Sicklaön 37:48 är markerad med turkos linje. Bild: Nacka kommun, 2026.

Fastighetsbildning avseende allmän kvartersmark

I planförslaget är vissa delar av fastigheten Sicklaön 37:40 utlagd som kvartersmark för annat än enskilt bebyggande, förskola (även benämnt allmän kvartersmark). Fastigheterna Sicklaön 37:40 och 37:48 är även delvis planlagd för E-område, teknisk anläggning för den del av den befintliga bergrumsanläggningen som ligger inom planområdet. 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.

Kommunen har vid genomförandet av detaljplanen ingen ambition att driva förskolan eller den befintliga bergrumsanläggningen i kommunal regi.

Förskolan är planlagd att vara förlagd i de två nedre våningarna i ett par av byggnaderna samt även en förskolegård sydväst om nämnda byggnader. Förskolegårdsytan är även planlagd för bostad. Förskolefastigheten kan komma att styckas av till en egen fastighet eller komma att ingå i en kombinerad fastighet där förskoledelen hyrs ut istället för att ägas av en till part. Hur stor yta som är tänkt att nyttjas till förskola ska regleras i exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören. Delen som är planlagd som förskola och bostad är markerad med gul-röd skraffering i bilden nedan. Bergrumsanläggningens utbredning redovisas ej i bilden. Bergrumsanläggningen är tänkt att särskiljas till att utgöra en egen tredimensionell fastighet eller som officialservitut. Säkerställandet av användningen kan också delvis komma att ske via upplåtelse av servitut.



Figur 50. Markområdet markerad med gul-röd skraffering i bild visar området som är planlagt som förskola och bostad. Bild: Nacka kommun, 2026.

Fastighetsbildning inom kvartersmark

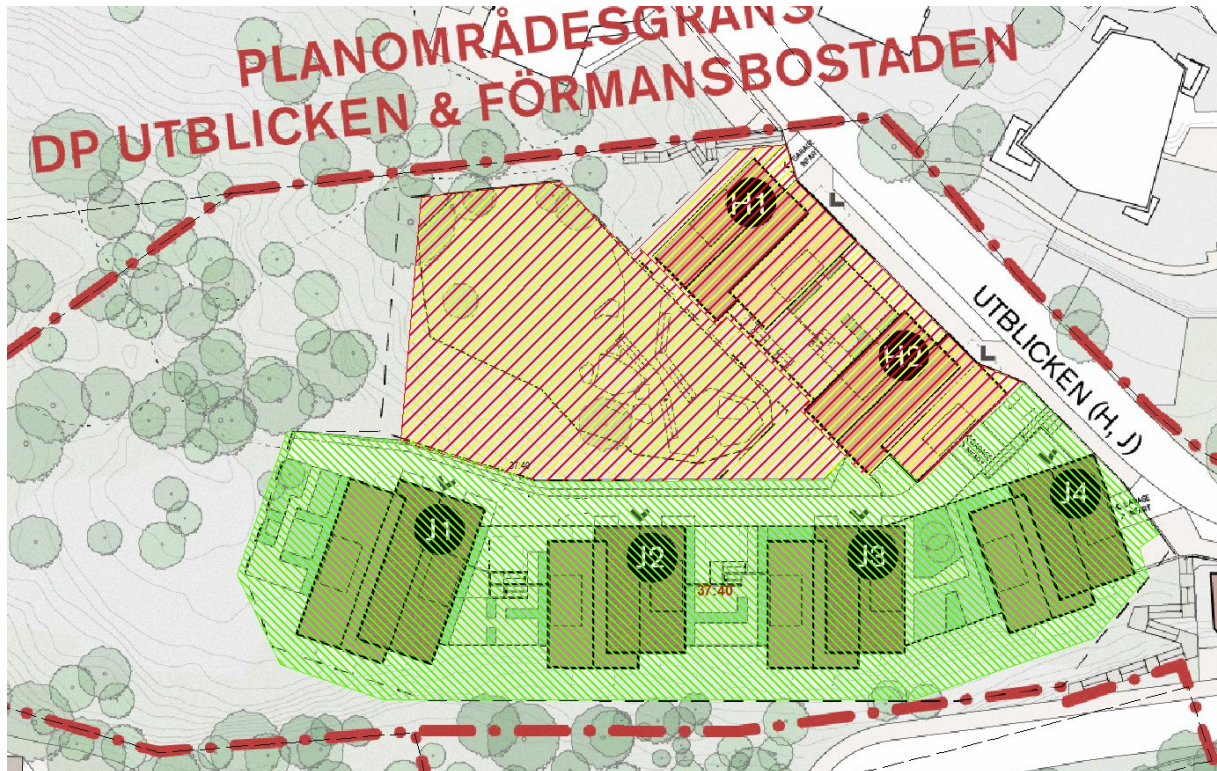
Nedan följer en beskrivning av den fastighetsbildning som kommunen anser behöver vidtas inom kvartersmark.

Avstyckning

För att fastighetsgränserna inom blivande kvartersmark ska överensstämma med planförslagets användningsgränser behöver avstyckningar ske. Berörd fastighet som behöver styckas av är Sicklaön 37:40. Den mark som planläggs som kvartersmark för bostadsändamål redovisas med grön skraffering i bilden nedan. Marken föreslås för förskola och bostad redovisas med gul-röd skraffering. De delar som avser förskola och bostad kan komma att antingen utgöra egna fastigheter (där den ena urholkar den andra som ett tredimensionellt utrymme) eller en enda fastighet där förskoleytan hyrs ut, exempelvis av en blivande bostadsrättsförening eller en hyresvärd som hyr ut både lokal för förskola samt hyresrätter för bostad.

Inom gränserna till fastigheterna Sicklaön 37:40 och 37:48 finns en befintlig bergrumsanläggning. Bergrumsanläggningen inklusive dess skyddszon i berget planläggs som E-område, teknisk anläggning inom angivna höjdnivåer. Bergrumsanläggningen bedöms kunna särskiljas från fastigheterna, till att utgöra en egen tredimensionell fastighet som urholkar fastigheterna,

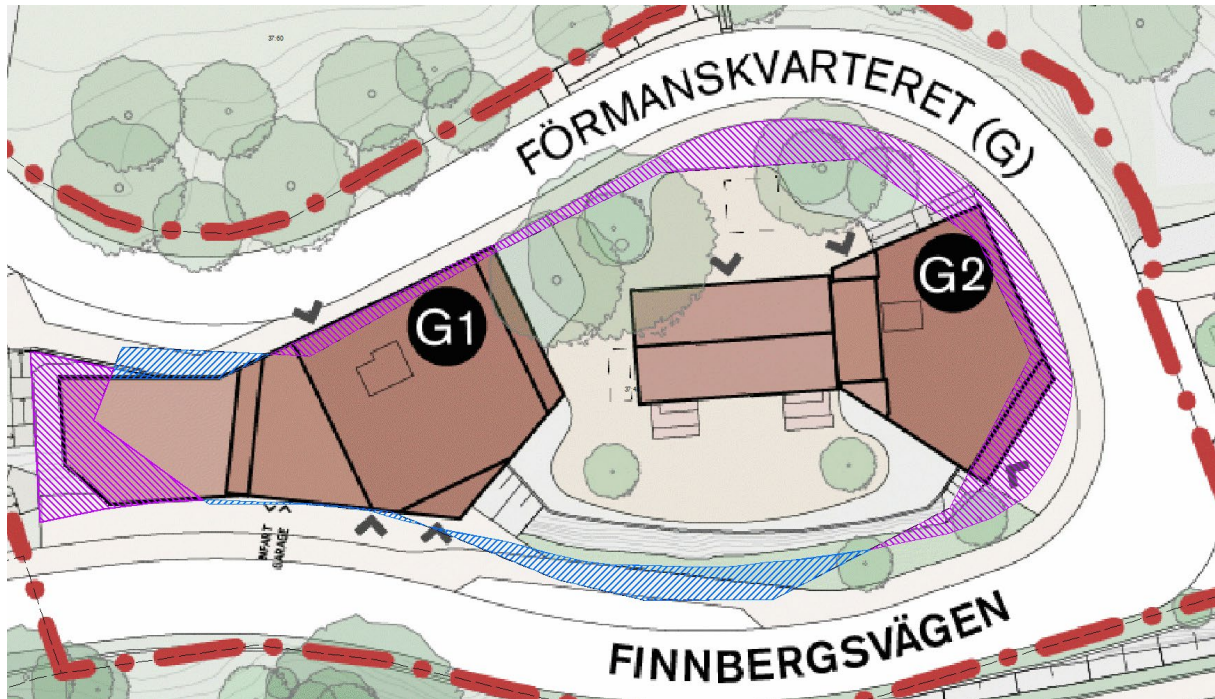
alternativt att delar istället upplåts med servitut. Observera att bergrumsanläggningens utbredning utelämnats i bilden nedan.



Figur 51 Markområde som planläggs som kvartersmark för bostadsändamål redovisas med grön skraffering. Marken föreslås för förskola och bostad redovisas med gul-röd skraffering. Bild: Nacka kommun, 2026.

Fastighetsreglering – marköverföring

För att fastighetsgränserna inom blivande kvartersmark ska överensstämma med planförslagets användningsgränser behöver marköverföringar ske. Berörd fastighet som behöver tillföras mark är Sicklaön 37:48. Nedan redovisas den mark (med lila skraffering, kvartersmark) som behöver föras över till fastigheten Sicklaön 37:48 från Sicklaön 37:40. De blåskrafferade områdena behöver föras över till en kommunal fastighet (allmän platsmark, gata och park). Observera att befintlig bergrumsanläggnings gränser inte redovisas i bilden nedan. I de fall bygglov krävs för att fastigheten ska bedömas som planenlig bedöms fastighetsregleringen kunna genomföras tvångsvis. I övriga fall bedöms en överenskommelse mellan fastigheterna Sicklaön 37:40 och 37:48 vara nödvändig för att genomföras marköverföringen.



Figur 52. De lila skrafferade områdena (kvartersmark) är mark inom Sicklaön 37:40 som behöver föras över till 37:48. De blåskrafferade områdena (allmän platsmark, gata och park) är mark som behöver föras över till en kommunal fastighet. Bild: Nacka kommun, 2026.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en sådan anläggning 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 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.

Om den tilltänkta bebyggelsen i den västra delen av planområdet (blått område på bilden under stycket *Avstyckning*) på fastighet Sicklaön 37:40 styckas av till flera bostadsfastigheter och/eller kombinerade förskole- och bostadsfastigheter kommer det troligtvis bli aktuellt med att bilda en gemensamhetsanläggning för att lösa gemensamma ändamål, främst tillfartsväg till samtliga nya

byggnader samt även vatten och avloppsledningar från anslutningspunkt i kommunal gata. Liknande ändamål som fiber kan komma att behöva lösas via gemensamhetsanläggning om avstyckning sker. Om avstyckning sker i samma ägares hand bedöms de nödvändiga gemensamhetsanläggningarna behöva bildas i samma lantmäteriförrättning.

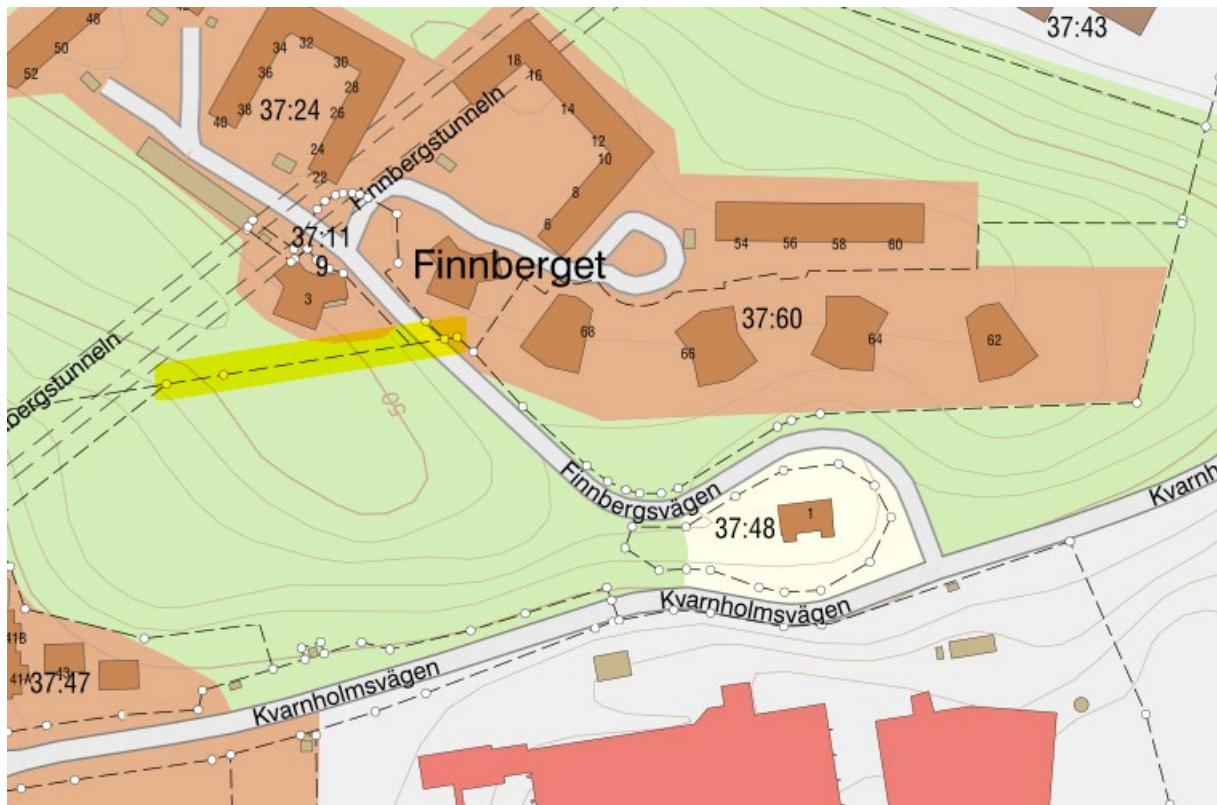
Inom närområdet finns gemensamhetsanläggningen Sicklaön GA:113 ("GA:113") som innehåller vatten- och avloppsanläggning och förvaltas av Kvarnholmens samfällighetsförening. I det fall föreslagen bebyggelse inom planområdet utförs innan byggnaderna och de allmänna anläggningarna inom parallellt pågående detaljplan Gäddviken utförs, finns ingen möjlighet för Utblicken och Förmansbostaden att ansluta spill- och vattenledningar till kommunalt ledningsnät. En lösning kan i detta fall vara att ansluta fastigheterna inom planområdet till GA:113, till dess att kommunalt va-nät byggts ut. Det görs i första hand med en överenskommelse med Kvarnholmens samfällighetsförening, men om en överenskommelse inte kommer till stånd bedöms anslutning kunna göras ändå, särskilt med tanke på att kapaciteten i gemensamhetsanläggningen räcker då vissa av tidigare påkopplade fastigheter har anslutning åt annat håll. För att kunna ansluta till gemensamhetsanläggningen behöver nya enskilda ledningar anläggas fram till och med anslutningspunkt för gemensamhetsanläggningen. Säkrandet av rätten till marken fram till anslutningspunkten, på fastigheterna Sicklaön 37:11 och 37:49, bedöms behöva ske via avtalsservitut. Vid en anslutning ska den blivande styckningslotten betala ersättning till anläggningssamfälligheten. På sikt, när kommunalt ledningsnät byggts ut för området, avses gemensamhetsanläggningen avvecklas. Eftersom gemensamhetsanläggningen avses avvecklas innehåller planförslaget ingen reglering av den.

Inom planområdet går en befintlig trafiktunnel i huvudsak i öst-västlig riktning i berget. Tunneln leder från cirkulationsplatsen väster om planområdet in till både bergrumsanläggningen, men även till Kafferosteriets byggnader (Sicklaön 37:49). Denna tunnel ska bestå och ska fortsatt betjäna både fastighet Sicklaön 37:49 och nuvarande eller kommande förvaltare av bergrumsanläggningen (i dagsläget fastighet Sicklaön 37:40, men kan komma att utgöra en egen ny fastighet i ett senare skede).

Fastighetsbestämning

I direkt anslutning till planområdet finns fastighetsgränser som kan anses vara osäkra. Osäker gräns som identifierats avser gräns mellan fastigheterna Sicklaön 37:40 och Sicklaön 37:24 (markerat med gult i bild nedan). Att gränserna är osäkra innebär att gränsens redovisade läge inte nödvändigtvis är den rätta. För att avgöra gränsens rätta läge krävs så kallad fastighetsbestämning, vilken är en åtgärd i en lantmäteriförrättning. Beroende på utgången av en sådan förrättning kan fastigheterna komma att bli berörd av vissa planbestämmelser som medför att överföringar av mark och liknande kan bli aktuellt även för andra fastigheter än de i styckena ovan redovisade,

exempelvis fastigheten Sicklaön 37:24. Fastighetsbestämning kan krävas i den fortsatta detaljplaneprocessen eller i genomförandeskedet efter det att detaljplanen antagits.



Figur 53. Bild som markerar osäker gräns. Bild: Nacka kommun, 2026.

Befintliga servitut

I tabellen nedan redovisas befintliga rättigheter som hur de påverkas av detaljplanen och dess genomförande.

Befintlig upplåten rättighet, rättighetshavare	Påverkan av den nya detaljplanen på rättighetens fortsatta utövande
Avtalsservitut, Anslutning till VA-ledningar, 01-IM8-98/11387.1 Till förmån för: Sicklaön 37:48 Belastar: Sicklaön 37:40	Servitutet avser rätt att använda befintliga anslutningar till huvudledningar inom fastigheten Sicklaön 37:49 (via servitutslösning för fastigheten Sicklaön 37:40) som är en del av den rättsliga lösningen för vatten och avlopp för fastigheten Sicklaön 37:48. Rättigheten ligger utanför planområdet, men bedöms spela ut sin roll när kommunalt

	VA dras fram och ny anslutningspunkt anvisas i fastighetsgräns och kan då komma att upphävas.
Avtalsservitut, Mur, stängsel, D-2023-00223897:1.1 Till förmån för: Sicklaön 37:11 Belastar: Sicklaön 37:48	Servitutet avser rätt för ägaren till fastigheten Sicklaön 37:11 (Nacka kommun) att ha stängsel och mur på fastigheten Sicklaön 37:48. Varken stängsel eller mur bedöms kunna vara kvar efter genomförd exploatering på den belastade fastigheten varför servitutet kommer behöva upphävas för att inte hindra detaljplanens genomförande.
Officialservitut, Bergrum - oljelagring, 0182K-96/77.4 Till förmån för: Sicklaön 37:40 Belastar: Sicklaön 37:48, 37:49	Servitutet ger fastighet Sicklaön 37:40 rätt att nyttja den del av det befintliga bergrum som ligger under fastigheten Sicklaön 37:49 för oljelagring. Planläggningen bekräftar det befintliga bergrummet. Om upplåtelseformen av bergrummet ändras till ägande kan servitutet upphävas. Om användningen av aktuellt område ändras kan servitutet komma att behöva upphävas samt att ett nytt servitut bildas.
Ledningsrätt, fjärrvärme, 0182K-2006/108.1 Till förmån för: Vattenfall AB Belastar: Sicklaön 37:40	Ledningen är inom planområdet förlagd under gatunivå och bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande. Något u-område krävs ej för att ge stöd för dess fortsatta existens.
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 samtidigt upphävs. Servitutet bedöms ej

	hindra utökad byggnation på fastighet Sicklaön 37:48.
Officialservitut, Vatten och avlopp, 0182K-2004/3.2 Till förmån för: Sicklaön 37:60 Belastar: Sicklaön 37:40	Ledningarna servitutet omfattar ligger både inom allmän plats och kvartersmark och bedöms inte kunna vara kvar på grund av den nya bebyggelsen på fastigheten Sicklaön 37:40 (se nedan under rubriken <i>Fastighetsbildning inom kvartersmark</i>). Servitutet kommer därför inte längre tjäna något syfte enbart inom allmän plats och behöver även upphävas inom allmän plats. 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.
Officialservitut, Vatten och avlopp, 0182K-96/77.2 Till förmån för: Sicklaön 37:48 Belastar: Sicklaön 37:40	Servitutet avser VA-ledningar i allmän plats och är en del av nuvarande VA-lösning för fastigheten Sicklaön 37:48. Eftersom kommunalt VA är tänkt att dras fram spelar servitutet, och ledningen, ut sin roll och kan upphävas då ny kommunal anslutningspunkt anvisats i fastighetsgräns.
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.

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 och 37:48. Förväntningsvärden för fastigheterna kan uppstå tidigare. De delar av fastigheterna som planläggs som allmän platsmark bedöms medföra en värdeminskning, särskilt i de fall marken inte är använd som gata idag, dessa bedöms dock med marginal vägas upp av de nya byggrätterna. Stora delar av den bergrumsanläggning som ligger under fastigheten Sicklaön 37:48 är redan upplåtna via olika rättighetslösningar. En eventuell marköverföring av dessa delar bedöms i mindre utsträckning medföra marknadsvärdeminskningar.

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

De fastigheter som enligt planen ska avstå mark för allmän plats har rätt till kompensation. Det är kommunen som betalar ersättning till berörda fastighetsägare. 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 fastighetsbildningslagen, expropriationslagen och gällande rättspraxis. Grundprinciperna är att ersättning betalas för den marknadsvärdeminskning 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 detaljplanen ska avstå eller upplåta 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 (bergrumsanläggningen) kan den fastighetsägaren 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 fastighetsbildningslagen, expropriationslagen och gällande rättspraxis. Principer för

överenskommelser gällande markfrågor där kommunen är part regleras i Nacka kommuns program för markanvändning.

Fastigheter som ska avstå eller upplåta 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 lantmåteriförrättning, antingen utifrån en överenskommelse eller en så kallad officialvärdering. En officialvärdering görs av lantmäterimyndigheten i förrättningen och grundar sig på gällande rättspraxis, fastighets-bildningslagen och expropriationslagen. Grundprinciperna är att den som avstår mark eller i övrigt får en marknadsvärdeinsknypning ska få ersättning för marknadsvärdeinsknypningen 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 planförslaget berörs fastigheten Sicklaön 37:48 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. Detaljplanen innebär ett kommunalt övertagande av Finnbergsvägen samt naturmark som idag är i privat ägo. Nacka kommun sköter idag viss drift av gatan såsom snöröjning.

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 AB. För anslutande ledningar inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för anläggningsdrift och underhållskostnad.

Ytterligare beskrivning finns i avsnittet *Ansvarsfördelning* ovan.

Kostnad för dagvattenhantering

Dagvattenhantering inom kvartersmark bekostas av fastighetsägaren. Nacka vatten och avfall AB ansvarar för 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.

Ytterligare beskrivning finns i avsnittet *Ansvarsfördelning* ovan.

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.

Ytterligare beskrivning finns i avsnittet *Ansvarsfördelning* ovan.

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 genomförande av kvartersmarken för bostäder, förskola och teknisk anläggning. Kommunen ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättningar för genomförande av allmän plats. Kostnaden för förrättningarna ska regleras i exploateringsavtal och överenskommelse om fastighetsreglering. De fastigheter som berörs av fastighetsbestämning betalar förrättningskostnaden. Berörda fastigheter kan ansöka om fastighetsbestämning men lantmäterimyndigheten kan i vissa fall ta eget initiativ till att genomföra fastighetsbestämning i samband med annan förrättningsåtgärd.

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

Vibrationer

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.

Föroreningar och schakt

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.

I samband med efterbehandling på förskolegård ska försiktig schakt och skyddsåtgärder kring träd ske för att undvika att träden påverkas och skadas. Större träd bör sparas och där kan marken täckas av exempelvis trädäck eller liknande som hindrar direkt åtkomst till jordmaterial av förskolebarn.

Sanering i naturmark innebär stor påverkan på vegetation. Där allt markmaterial tas bort förvinns även vegetationen. På dessa platser behöver återplantering ske. Det krävs en avvägning mellan sanering i naturmark och bestämmelser kring åtkomst vid och anläggandet av funktioner dit allmänheten leds.

Ekologiska funktioner - skyddsåtgärder

Projektet måste säkerställa att fladdermössens ekologiska funktion upprätthålls. 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 detaljplanen inte utlösa förbud enligt artskyddsförordningen.

För att undvika att störa eller skada prioriterade häckande fågelarter inom 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 är störande arbete ska göras i samråd beroende på plats och berörd art. Träd och andra strukturer som kan fungera som födosöks- eller boplatser för fågel, exempelvis äldre tallar och träd med risbon, bör bevaras även om arbete sker utanför häckningsperioden.

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 stadsbyggnadsprocessens olika skeden.

Miljö- och klimatfrågor har lyfts under planprocessen, men det arbetet behöver konkretiseras efter utfört detaljplanesamråd. Nedan redovisas rubrikerna för kommande diskussion om projektspecifika miljö- och klimatambitioner, ambitionsnivåer och åtgärder. 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 med avseende på hotade djurarter och skyddsvärda träd, riksintresse för kulturmiljövården, kulturhistorisk värdefull miljö, landskapsbild, rekreation och markföroreningar. Vidare bedömer kommunen att det finns risk för betydande miljöpåverkan avseende kumulativa effekter på ekologiska spridningssamband, artskydd samt människors hälsa, främst på grund av befintliga markföroreningar. 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 och Stockholm stad anger att de inte har några synpunkter. Lidingö stad framför att det är viktigt att spridning av markföroreningar till kustvattnet utreds och att de kumulativa effekterna gällande spridningssamband för hotade arter utreds.

En miljökonsekvensbeskrivning (Wescon, 2026-03-19) 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 miljökonsekvensbeskrivningen detaljplaneområdet och närliggande områden där miljöpåverkan kan uppstå.

Naturmiljö

Planförslaget innebär byggnation på naturmark som bedöms ha ett påtagligt naturvärde, samt till viss del på naturmark med visst naturvärde. Trädavverkning innebär en negativ påverkan på den biologiska mångfalden, dels på grund av att träden i sig försvinner, dels för att livsmiljön försämras för områdets trädberoende arter. Träd som tas ned kan läggas kvar i naturmarken för att gynna insekter och flora som förutsätter död ved. På så sätt kan naturvärden tillföras i området som kan mildra effekterna av förlorade värden.

Marksaneringsåtgärder kopplat till byggnation bedöms innebära en påtagligt negativ påverkan på den biologiska mångfalden i de områden som åtgärdas i och med att flora och fauna kommer att avlägsnas även om föreslagna anpassningar och skyddsåtgärder genomförs.

Inom föreslagen förskolegård föreslås att de särskild värdefulla träden kan bevaras genom försiktiga saneringsåtgärder i kombination med fysiska åtgärder såsom exempelvis att marken täcks in med trädäck runt träden. Genom de anpassningar av åtgärder i naturmarken där enbart delområden åtgärdas och framför allt där damm och yttlig jord på klipp hålls avlägsnas och delområden med träd i största möjliga mån bevaras minskas påverkan. I samband med återfyllnad av skrevor kan material såsom sand användas för att gynna pollinatörer och andra insekter som i sin tur kan gynna fåglar, fladdermöss och därmed öka den biologiska mångfalden.

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

Träd som kan utgöra potentiella miljöer för fladdermöss ska bevaras och skyddas från skador och från direkt 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 befintliga mörka korridorer bibehålls.

Sammantaget bedöms planens genomförandefas, med vidtagna skyddsåtgärder, innebära små till måttliga negativa konsekvenser för naturmiljön.

Skyddsvärda arter

Planförslaget innebär att de tre naturvårdsarterna ekticka, skogsalm och ask kommer att behöva avlägsnas eftersom byggnader planeras där. Ett flertal utpekade naturvärdesträd kommer även att avverkas för att göra plats för byggnader. På grund av områdets tunna markskikt är återplantering svår och de träd som finns inom området bör bevaras i så hög grad som möjligt. Utrymme för nyplanering av träd i gatan och inom kvartersmarken är begränsat, men kan utgöra en viss kompensation för nedtagna träd. Utplacering av trädstammar, från nedtagna träd i samband med exploateringen, kan även kompensera till viss del negativa effekten på skyddade arter.

Nya byggnader innebär att nya barriäreffekter uppstår för både fåglar och fladdermöss. Byggnation planeras även på platsen för två potentiella koloni-/vilomiljöer för fladdermöss i form av en ek och en lönn. I de fall det inte finns någon annan lösning än att avverka dessa träd ska avverkning av dem ske under vinterhalvåret som skyddsåtgärd. Under denna period är det ej sannolikt att träden används som viloplatser. Träden bedöms inte hysa element eller strukturer som är lämpliga för fladdermöss att nyttja som övervintringsplatser. Som skyddsåtgärd för att träd avverkas ska fladdermusholkar sättas upp i lämpliga miljöer inom eller i anslutning till planområdet. Varje påverkat klass 2-objekt ersätts med två fladdermusholkar. Varje påverkat klass 3-objekt ersätts med en holk. Om detta samt bevarande av mörka korridorer för fladdermössen vidtas som skyddsåtgärder bedöms detaljplanen inte utlösa förbuden i artskyddsförordningen.

Tre viktiga stråk/bomiljöer för fåglar planeras att bebyggas. Vid avverkning och byggnadsarbeten behöver hänsyn tas till fåglarnas häckningstider för att inte utlösa förbud i Artskyddsförordningen. Arbeten som innebär ianspråktagande av naturmark samt störande arbeten bör förläggas under perioden augusti till och med mars. En viss kompensation för förlusten av livsmiljöer och stråk kan ske genom att tillföra träd och buskar på andra ställen inom planområdet.

Planförslaget kan innebära en minskning i bullernivåer i och med den avskärmningseffekt som uppstår av byggnaderna och kan därmed i bullerhänseende ha en positiv påverkan på livsmiljön för fåglar och fladdermöss i den kvarvarande naturmarken norr om Kvarnholmsvägen. Dock förväntas störningar i form av mänsklig närvaro och aktivitet öka som en följd av fler boende i området. Även den förväntade ökade trafikmängden kommer innebära en större barriäreffekt och viss ökad olycksrisk för fåglar och fladdermöss. Ökat antal ljuskällor från bostäderna riskerar också att påverka fladdermössens livsmiljö negativt. Som skyddsåtgärd behöver belysningen anpassas för områdets fladdermöss. Konstant upplysning av arbetsområden under sommarhalvåret ska undvikas under projektets genomförande. Permanent belysning som kvarstår efter detaljplanens genomförande bör även planeras så att mörka ridåer av träd och växtlighet kvarstår.

Sammantaget bedöms planförslaget, förutsatt att föreslagna skyddsåtgärder vidtas, innebära små till måttliga negativa konsekvenser för skyddade arter. De kumulativa effekterna från omkringliggande detaljplaneprojekt ger en sammantagen måttlig negativ påverkan på och konsekvens för livsmiljön för de skyddade arterna.

Ekologiska spridningssamband

Avverkning av träd och uppförande av ny bebyggelse, som skapar hinder i landskapet, riskerar att ytterligare försvaga de redan svaga ekologiska spridningssambanden inom området. Detta gäller framför allt spridningsvägar för ädellövskog, barrskog samt pollinerande arter, vilket medför negativa konsekvenser för skyddade arter, särskilt då skyddsvärda träd och potentiella viloplats för fladdermöss kan påverkas.

Den negativa påverkan kan delvis begränsas genom medvetna och biologiskt gynnsamma växtval i den nya bebyggelsens utemiljöer. Det magra och torra markskiktet på hållmarksgrunden gör dock återplantering och återställande av naturmiljöer mer utmanande.

Sammantaget bedöms planförslaget innebära måttliga negativa konsekvenser för ekologiska spridningssamband och obetydliga positiva konsekvenser. De kumulativa effekterna från omkringliggande detaljplaner, såsom Henriksdalsbacken och Gäddviken ger en sammantagen måttlig till stor negativ påverkan på de befintliga men svaga ekologiska spridningssambanden i området. Bildande av biotopskyddsområde i del av naturområdet Trolldalen mildrar denna negativa effekt något i och med att naturmark bevaras långsiktigt. Sammantaget innebär detta måttliga negativa konsekvenser för det ekologiska spridningssambandet.

Kulturmiljö och landskapsbild

Detaljplanen innebär att delar av Finnbergets idag obebyggda och topografiskt framträdande bergsområde tas i anspråk för bostadsbebyggelse och förskola samt att ny bebyggelse uppförs i direkt anslutning till den tidigare Förmansbostaden.

Planförslaget medför förändringar av landskapsbilden och av de kulturhistoriska sammanhang som är bärande för riksintresset för kulturmiljövården Stockholms farled och inlopp. Påverkan avser främst förändringar i topografi, siluettverkan och siktlinjer. Nedan redovisas påverkan av detaljplanen per delområde samt en samlad bedömning av planförslagets effekter och konsekvenser för kulturmiljö och landskapsbild.

Delområde I – Kvarter H och J

Planförslaget innebär att sex punkthus samt en förskola uppförs på Finnberget och dess södra brant. Bebyggelsen uppförs i upp till åtta våningar, varav delar i suterräng, och placeras på en av

bergets högre nivåer samt längs Finnbergsvägen. Förskolan med tillhörande gård och tillfart anläggs inom det tidigare obebyggda bergsområdet.

Genomförandet kräver bergschakt för att skapa byggbara ytor och tillfarter. Ett sammanhängande stråk sprängs fram i berget, vilket innebär att tidigare opåverkad och topografiskt varierad bergsterräng tas bort eller omformas.

Den nuvarande sammanhängande bergsprofilen fragmenteras genom schakt, hårdgjorda ytor och tillkommande byggnadsvolymer. Placeringen av bebyggelsen på en av Finnbergets högre nivåer innebär att bergets siluett förändras. Den naturliga formen och höjdbredningen blir mindre tydlig, särskilt vid betraktelse från vattennära lägen och från motsatta sidan av Svindersviken.

Den obrutna bergsprofil som idag bidrar till sprickdalslandskapets visuella helhet ersätts delvis av en bebyggd siluett, vilket minskar läsbarheten av Finnbergets topografiska form inom planområdet.

Siktlinjer från och mot berget påverkas genom att byggnader och nya terrasseringar skymmer delar av bergsformationen. Läsbarheten av det sprickdalspräglade landskapet minskar genom att topografins variation delvis döljs.

Två av de militära lämningarna kopplade till Finnbergets luftvärnsställning berörs av planförslaget och kan komma att tas bort i samband med genomförandet. Även den tidigare tillfartsvägen påverkas inom planområdet. Om lämningarna tas bort innebär detta att delar av den historiska kopplingen mellan berg och industriverksamhet inte längre kan avläsas.

Ett eventuellt borttagande av delar av luftvärnsanläggningen skulle innebära att det militära skiktet i områdets 1900-talshistoria försvagas inom planområdet.

Förändringarna innebär visuell påverkan genom förändrad siluett och förändrade siktförhållanden samt funktionell påverkan genom borttagande av militära lämningar. Påverkan är direkt och bedöms vara bestående.

Delområde 2 – Kvarter G

Planförslaget innebär att två nya bostadshus uppförs på berget mellan Kvarnholmsvägen och Finnbergsvägen. Den ena byggnaden placeras i direkt anslutning till Förmansbostadens östra gavel och uppförs i upp till åtta våningar. Den andra byggnaden uppförs som en friliggande byggnad väster om Förmansbostaden och når som högst elva våningar med avtrappning mot väster.

Genomförandet medför bergschakt, särskilt i anslutning till Kvarnholmsvägen där berget sprängs ned till vägens nivå. Vägrummet förändras genom att delar av den nuvarande bergkontakten ersätts av byggnadsfasader och nya entréer.

Det bergkantade gaturummet längs Kvarnholmsvägen försvagas där frilagd bergsformation ersätts av bebyggelse.

Förmansbostaden, som i nuläget framträder som friliggande i höjdläge med visuell koppling till den tidigare vattennära industrimiljön vid kajen, kommer att omges av två betydligt högre byggnadsvolymer. Den nya bebyggelsen innebär att Förmansbostadens framträdande placering i landskapet försvagas. Sambandet mellan bostaden och den underliggande industrimiljön blir svårare att avläsa genom förändrade siktlinjer och förändrad skala.

Den terränganpassade bebyggelsestrukturen fragmenteras genom tillkomsten av större byggnadsvolymer och förändrat vägrum. Topografins betydelse för bebyggelsens ursprungliga placering blir mindre tydlig.

Förändringarna innebär att sambandet mellan bostaden, vägsystemet och den underliggande industrimiljön delvis bryts.

Förmansbostaden ges skydds- och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen. Det innebär att byggnaden inte får rivas och att ändringar ska utföras med hänsyn till dess kulturhistoriska värden och karaktär. Byggnadens utformning och material ska bevaras och eventuella åtgärder ska ske varsamt så att dess kulturhistoriska egenskaper inte förvanskas. Byggnadens fysiska värden säkerställs därmed, medan dess rumsliga sammanhang förändras.

Det innebär att byggnadens materiella värden bevaras, men att dess funktionella och visuella koppling till industrimiljön försvagas.

Förändringarna innebär visuell påverkan genom förändrad skala och förändrat landskapsrum samt funktionell påverkan genom försvagade samband mellan bostaden och industrimiljön. Påverkan är direkt och bedöms vara bestående.

Sammanvägd bedömning av detaljplanens effekter och konsekvenser för kulturmiljö och landskapsbild

Planområdet ingår i riksintresset för kulturmiljövården Stockholms farled och inlopp, vilket innebär mycket högt kulturhistoriskt värde och hög känslighet för förändringar av topografi, siluett och historiska samband mellan berg, bebyggelse och vattenrum.

Detaljplanen innebär att tidigare obebyggda och topografiskt framträdande delar av Finnberget bebyggs och att bergsterrängen bearbetas. Detta medför att den sammanhängande bergsprofilen förändras och att sprickdalslandskapets läsbarhet inom planområdet minskar.

Den obrutna bergssiluett som idag bidrar till inloppets visuella helhet ersätts delvis av en bebyggd siluett inom planområdet.

Förmansbostadens rumsliga sammanhang förändras genom tillkomst av ny bebyggelse i större skala, vilket försvagar sambandet mellan bostaden och den tidigare industrimiljön, även om byggnaden i sig bevaras genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Den industriella hierarkin inom området blir mindre tydlig genom att den tidigare överordnade tjänstebostaden inramas av högre och mer volymmässigt dominerande byggnader.

Påverkan är huvudsakligen negativ, direkt och bestående. Den bedöms vara måttlig till stor inom planområdet. Med beaktande av riksintressets mycket höga värde och påverkans omfattning bedöms detaljplanens genomförande sammantaget medföra stora negativa konsekvenser för kulturmiljö och landskapsbild inom planområdet.

Jämförelse mot nollalternativet

I nollalternativet kvarstår Finnbergets obebyggda bergsterräng, siluett och sprickdalslandskapets karaktär. De militära lämningarna bevaras och Förmansbostaden fortsätter att framträda som friliggande med tydlig koppling till den tidigare industrimiljön. Den sammanhängande bergsprofilen och den visuella helheten i sprickdalslandskapet påverkas inte i nollalternativet.

Planförslaget innebär att delar av bergsterrängen tas i anspråk, att två militära lämningar berörs av exploateringen och kan komma att tas bort samt att Förmansbostadens rumsliga sammanhang förändras.

Den obrutna siluetten ersätts delvis av bebyggelse och den industriella hierarkin inom området blir mindre läsbar.

Skillnaden mellan alternativen är att nollalternativet innebär bevarande av befintliga kulturmiljö- och landskapsvärden, medan planförslaget medför bestående förändringar av dessa. Planförslaget innebär därmed en tydlig förändring av topografi, siluett och historiska samband inom planområdet, medan nollalternativet innebär att dessa värden kvarstår oförändrade.

Miljökonsekvenser av planens 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 avsnitt 10.2.3 i Miljökonsekvensbeskrivningen.

Kumulativa effekter av detaljplanen

Detaljplan för Utblicken och Förmansbostaden är belägen inom riksintresset Stockholms farled och inlopp, i en del av riksintresseområdet där omfattande stadsutveckling har genomförts och pågår. Planområdet är lokaliserat på och i anslutning till Finnbergets höjdparter, inom samma landskapsrum som Svindersviken och farleden.

I detta sammanhang beaktas särskilt den genomförda och pågående utbyggnaden av Kvarnholmen samt närliggande detaljplaner såsom Gäddviken, Henriksdalsbacken, Hantverkshuset och Berget, västra Nacka strand. Även tidigare omvandlingar inom Finnboda och Nacka strand utgör en del av det samlade landskapssammanhanget. Dessa projekt påverkar i varierande grad samma visuella samband, särskilt siluettverkan, topografins läsbarhet och relationen mellan bebyggelse och vatten.

Den samlade utvecklingen innebär en successiv förtätning av bebyggelsen på höjdparter och i anslutning till strandzonen. Flera projekt bidrar tillsammans till förändringar i hur bergsformer, hushöjder och bebyggelsestruktur uppfattas från farleden och från Svindersviken. För Utblicken och Förmansbostaden är det särskilt relationen mellan ny bebyggelse och Finnbergets topografi samt den modernistiska bostadsmiljön som ingår i detta sammanhang.

Detaljplan för Utblicken och Förmansbostaden 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 i det fortsatta granskningsskedet.

Fotomontage

Fotomontage som illustrerar förändringarna i enlighet med bebyggelseförslaget har tagits fram av Kjellander Sjöberg. Samtliga bilder redovisas i högre kvalitet i illustrationsbilagan.



Figur 54. Vy mot detaljplaneområdet från bryggan vid Svindersviks gård idag.



Figur 55. Samma vy med bebyggelse i enlighet med detaljplaneförslaget. Byggnaden till väster hör till detaljplan Hantverkshuset.



Figur 56. Vy mot detaljplaneområdet från rondellen vid Kvarnholmsvägen idag.



Figur 57. Samma vy med bebyggelse i enlighet med detaljplaneförslaget. Byggnaden till väster hör till detaljplan Hantverkshuset.



Figur 58. Vy mot detaljplaneområdet från Kvarnholmsvägen i höjd med disponentvillan idag.



Figur 59. Samma vy med bebyggelse i enlighet med detaljplaneförslaget. Bebyggelsen till höger hör till detaljplan Gäddviken.



Figur 60. Vy längs Finnbergsvägen idag.



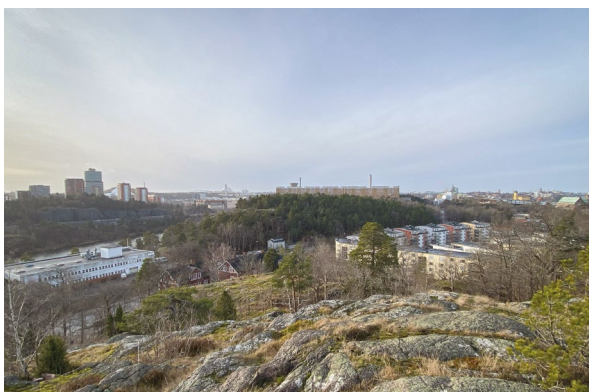
Figur 61. Samma vy med bebyggelse i enlighet med detaljplaneförslaget.



Figur 62. Vy mot sydöst från detaljplaneområdet idag.



Figur 63. Samma vy med bebyggelse i enlighet med detaljplaneförslaget.



Figur 64. Vy mot Hantverkshuset, Gullmarsplan och Trolldalen idag.



Figur 65. Samma vy med bebyggelse i enlighet med detaljplaneförslaget.

Rekreation

Mer utförlig beskrivning av detaljplaneförslaget utifrån rekreation finns beskrivet under avsnittet *Detaljplanens innehåll* under rubriken *Rekreation*. Planförslaget innebär att delar av naturmarken tas i anspråk för bebyggelse, vilket minskar rekreationsmöjligheterna något samtidigt som tillgängligheten till vissa grönområden ökar genom tillgänglighetsanpassade gångstråk. Detaljplaneförslaget bedöms innebära små till måttliga negativa konsekvenser för rekreationen och obetydliga positiva konsekvenser. Inga åtgärder eller rekommendationer avseende rekreation föreslås.

Föroreningar

Under planarbetet har utredningar framtagits för att säkerställa minimal och acceptabel påverkan avseende föroreningar på människa och miljö. Förekomsten av föroreningar i mark jämförs med Naturvårdsverkets generella riktvärden för olika markanvändningar. All yttlig provtagen jord i planområdet bedöms så pass påverkad att valda bedömningsgrunder överskrids i både kvarters- och naturmark. Riktvärdena för KM (känslig markanvändning) används för både för kvartersmark (0–1 meter) och naturmark. För naturmark har platsspecifika riktvärden (PSRV) beräknats för ämnena arsenik, bly och PAH-H.

Åtgärdsbehovet gäller skydd av människors hälsa med avseende på metaller och PAH:er. I kvartersmark avhjälps föroreningar i samband med anläggning av vägar, ledningar och grundläggning av byggnader. På förskolegården ska sanering ske med hänsyn till värdefulla träd som ska sparas.

Under planarbetet har alternativa åtgärdsförslag tagits fram. Åtgärdsalternativen har främst belyst riskreduktion samt negativa effekter på naturvärden av saneringsåtgärder. Val av efterbehandling baseras på det alternativ som innebär minst påverkan på naturmark, men som ger en tillräcklig riskreduktion för planerad markanvändning. Alternativet som föreslås för riskreducering i naturmark innebär att damm och partiklar från berghällar avlägsnas. På så vis åtgärdas 30-50 % av naturmarkens berghällar, därefter återförs jord som möjliggör återetablering. Avsikten är att bevara de naturvärdena med högst skyddsvärde och samtidigt uppnå en acceptabel riskreduktion. En förutsättning är att naturområdet inte används för heltidsvistelse för de yngsta barnen (under 6 år). Det finns inget behov av saneringsåtgärder gällande skydd för markmiljön.

Inom planområdet bedöms ett genomförande av planen som positivt för människors hälsa, då förekomst och exponering av föroreningar minskar efter sanering. De negativa konsekvenserna av föroreningar bedöms bli små efter utbyggnad. I genomförandeskedet bedöms de negativa konsekvenserna, exempelvis spridning av föroreningar via damm, bli obetydliga.

Nollalternativet innebär att dagens markanvändning fortsätter och att föroreningssituationen i området kommer att vara oförändrad. Området används då som rekreationsområde för tillfällig vistelse. Då hälsoriskerna i naturmark främst är kopplade till små barns exponering via intag av jord samt damning och att vistelsen i naturmarken är tillfällig blir en sammantagen bedömning att hälsoriskerna är acceptabla. Det kan komma krav på åtgärder, exempelvis av administrativ karaktär, såsom stängsling av vissa områden efter att detaljerade undersökningar av föroreningssituationen genomförts. De negativa konsekvenserna för människors hälsa i nollalternativet bedöms som små, däremot bidrar det inte till några positiva konsekvenser ur föroreningssynpunkt.

Inom planområdet kan föroreningar spridas via porluft till bostäder antingen från föroreningar i mark eller från förorenat sediment i bergrumsanläggningen. Risken för spridning av föroreningar från mark har utretts genom att porluft provtagits. Resultatet visar att det inte finns någon risk för negativ påverkan på människors hälsa orsakat av ånginträngning till byggnader vad gäller PAH:er.

Bergrumsanläggningen under marknivå kommer att planläggas som en teknisk anläggning. Då det kan finnas en risk för spridning av förorening från delar av bergrumsanläggningen i form av ånga har en riskbedömning gjorts. Riskbedömningen visar att ångavgången från anläggningen är försumbar även om anläggningen hettas upp.

De negativa konsekvenserna kopplat till människors hälsa, genom förångning till bostäder, kommer att bli obetydliga. Detta då utredningarna, enligt ett värsta-fall-scenario, har visat att riskerna för människor ligger på säkra nivåer.

Planförslaget ger en större riskreduktion för människors hälsa, kopplat till markföroreningar, än nollalternativet. De negativa konsekvenserna för människors hälsa bedöms bli små både i nollalternativet och i planförslaget. De positiva konsekvenserna ökar från att vara obetydliga till att bli mycket stora. Konsekvensbedömningarna är kopplade till hur stor den mänskliga exponeringen är i området. Vad gäller påverkan på hälsa kopplat till ånginträngning i byggnader bedöms människors hälsa inte komma att försämrats till följd av planförslaget.

Inför schakt i förorenad mark i genomförandeskedet ska en anmälan om efterbehandling (enligt § 28 FMH) upprättas. Efterbehandling och skyddsåtgärder kommer ske i samråd med Miljötillsynsenheten i Nacka Kommun samt utifrån tillsynsmyndighetens anmälningsbeslut.

Samlad bedömning av detaljplanen

Under planarbetets gång har miljöbedömningsprocessen drivits och miljökonsekvensbeskrivningen upprättats parallellt med planförslaget, vilket innebär att åtgärder

för att förhindra att negativa konsekvenser uppstår, genom miljöanpassning, har kunnat arbetats in i detaljplanen.

Parallellt med detaljplanen samt arbetet med miljökonsekvensbeskrivningen har även underliggande utredningar upprättats som underlag för bedömningar i miljökonsekvensbeskrivningen. Nedan görs en samlad bedömning av de konsekvenser som bedöms uppstå av planförslaget. Den samlade bedömningen är sammanvägning av samtliga påverkansfaktorer inom respektive miljöaspekt. Konsekvenser av detaljplanens genomförandeskede redovisas inte här. Bedömningen utgår från de bedömningsgrunder som presenteras i kapitel 4 i MKB:n.

Miljöaspekt	Nollalternativ	Planförslag
Naturmiljö	Obetydliga konsekvenser	Små till måttliga negativa konsekvenser. Obetydliga positiva konsekvenser
Kulturmiljö och landskapsbild	Små negativa konsekvenser	Stora negativa konsekvenser
Rekreation	Obetydliga konsekvenser	Små negativa konsekvenser.
Föroreningar	Små negativa konsekvenser. Obetydliga positiva konsekvenser.	Små negativa konsekvenser. Stora positiva konsekvenser.

Figur 66. Samlad bedömning över detaljplanens påverkan på respektive miljöaspekt. Tabell från Miljökonsekvensbeskrivning DP Utblicken och Förmansbostaden. (Wescon 2026-03-19.)

Detaljplanen för Utblicken och Förmansbostaden möjliggör en förändrad markanvändning inom ett område som historiskt präglats av industriell verksamhet. Detaljplanen medger bostäder, en förskola och ökad tillgänglighet till rekreationsområden. Bedömningen nedan avser planförslaget inklusive de anpassningar, skyddsbestämmelser och riskreducerande åtgärder som har integrerats under planprocessen.

En av 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, utanför detaljplaneområdet. Ny bebyggelse 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. Exploateringsgraden har minskats i delar av området och byggnadsvolymer har justerats i höjd och placering för att stärka siktlinjer och landskapets läsbarhet. Med hänsyn till områdets mycket höga kulturhistoriska värde bedöms de negativa konsekvenserna för kulturmiljö och landskapsbild sammantaget vara stora.

För naturmiljön, som även den har en betydande negativ påverkan, innebär planförslaget att naturmark med påtagligt naturvärde tas i anspråk och att ekologiska spridningssamband påverkas. Anpassningar har skett genom bland annat omlokalisering av förskolegården samt utredning av åtgärder för att kunna spara de högsta naturvärdena. Sammantaget bedöms de negativa konsekvenserna vara små till måttliga.

Den mest betydande positiva effekten av planförslaget avser föroreningsituationen. Planen innebär att omfattande riskreducerande åtgärder genomförs i mark. 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 höga föroreningshalter i nollalternativet till en situation där föroreningskällorna i huvudsak kontrolleras och innesluts. Konsekvenserna bedöms vara stora positiva avseende människors hälsa.

Sammantaget 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 och ökad tillgänglighet till området. Planförslaget medför betydande negativa konsekvenser för naturmiljö och kulturmiljö och landskapsbild samtidigt som det innebär stora positiva effekter för människors hälsa jämfört med nollalternativet. Den samlade miljöbedömningen visar att planens genomförande innebär både betydande negativa och betydande positiva konsekvenser, där påverkan på natur- och kulturmiljön är bestående medan risker kopplade till föroreningar minskar väsentligt.

Samlade skyddsåtgärder

I en miljökonsekvensbeskrivning kan det föreslås åtgärder för att undvika eller minimera negativa konsekvenser. En miljökonsekvensbeskrivning är i sig inte bindande och de åtgärder som föreslås

säkerställs därmed inte genom att de är angivna där. För att säkerställa att åtgärderna genomförs måste de därför regleras i andra bindande dokument, till exempel genom planbestämmelser i detaljplanen.

De åtgärder som föreslås i miljökonsekvensbeskrivning är uppdelade i två typer av åtgärder. Åtgärder som regleras i detaljplanen och övriga åtgärder. Vad gäller de övriga åtgärderna är det därmed inte fastställt om dessa kommer att genomföras, eftersom de inte är säkerställda på plankartan utan ska ses som rekommendationer, dessa redovisas i miljökonsekvensbeskrivning i avsnitt 10.2.

Exempel på åtgärder som regleras av planen är följande:

- Bestämmelser vad gäller markanvändningen (naturmark, kvartersmark och allmän platsmark) samt områden för teknisk anläggning.
- Hantering av markföroreningar regleras genom planbestämmelser inom kvartersmark som innebär att startbesked inte får ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har avhjälppts 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.
- Utformning av byggnader avseende trafikbuller.
- Rivningsförbud (r_1) av Förmansbostaden.
- Skyddsbestämmelser (q_1) för Förmansbostaden som innebär att byggnadens volym, fasaduppbyggnad, fasader i rött tegel med murade detaljer samt valmat sadeltak ska bevaras.
- Varsamhetsbestämmelser (k_1) för Förmansbostaden som säkerställer att byggnadens karaktär av bostadshus från 1940-talet bevaras vid ändring, inklusive fönsters och ytterdörrars utformning, proportioner och material, taktäckning med taktegel samt ursprungliga balkongers utformning och material. Tidigare ändrade byggnadsdelar får återställas till ursprunglig utformning.
- Möjlighet till tillbyggnad av Förmansbostaden genom en kopplingsbyggnad i två våningar på östra gaveln, under förutsättning att befintliga kulturvärden inte förvanskas.
- Reglering av byggnadshöjder och placering inom delområde 1 för att säkerställa anpassning till riksintressets siluettverkan och landskapsbild.

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.

Planförslaget innebär ändring av topografi och att bebyggelse placeras högt upp i ett kuperat område. Det kan finnas risk att förändrade vindförhållanden medför att snö ansamlas nära slänter som kan innebära snöras på lägre belägna områden, framför allt mot Kvarnholmsvägen.

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. En fördjupad analys av hur olika ekosystemtjänster ska stärkas eller tillföras ska genomföras efter utfört detaljplanesamråd.

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 och 300 meter utgör längsta avstånd från bostäder, arbetsplatser och studieplatser till ett grönområde av hög kvalitet. För denna plan kommer 3-30-300-målnöjelse att redovisas och följas upp och målsättningen är att nå upp till dessa nivåer. Analys och uppföljning av 3-30-300-regeln kommer ske efter utfört detaljplanesamråd.

Konsekvenser för klimatet

Någon översiktlig klimatberäkning har inte gjorts. 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. Då utvecklingen ständigt går framåt för att minska klimatpåverkan från byggnader med nya material och tekniker menar byggaktören att det inte är meningsfullt att räkna på det som gäller nu. Byggrätter som idag ägs av byggaktören avses byggas av JM eller Peab. JM:s klimatmål är att reducera klimatpåverkande utsläpp med 85% till 2030, med baseline 2022. Peabs övergripande klimatmål är att byggnaderna ska vara klimatneutrala år 2045. I det fortsatta arbetet är det viktigt att det upprättas klimatmål för byggnaderna i dialog mellan byggaktörer och Nacka kommun.

En övergripande klimatberäkning genomfördes för utvecklingsområdet Henriksdal-Kvarnholmen i november 2025. För det området som helhet ligger utsläppen per nyttillkommen boende och

arbetande på cirka 15 ton CO₂e. Utsläppen per kvadratmeter ny byggnad ligger på cirka 350 kilo CO₂e per BTA. I beräkningen finns brister i underlag för kommande anläggningsarbeten. Om klimatpåverkan för anläggningarna skulle redovisas mer komplett skulle ovan nämnda siffror öka. Detaljplanen nyttjar befintlig infrastruktur. Utbyggnad och ombyggnad av infrastruktur nyttjas av många boende och verksamma. Utsläppen som planförslaget genererar ska utredas vidare efter utfört detaljplanesamråd.

Uppfyllelse av Nackas klimat- och miljömål

Ett klimatpositivt och cirkulärt Nacka

Ny bebyggelse planeras till största delen på naturmark och i mindre utsträckning på mark som är ianspråktagen. Den befintliga byggnaden inom planområdet är kulturhistoriskt värdefull och ska sparas. Uppförande av byggnader är ofta en stor del av hela detaljplanens klimatpåverkan. I detta fall bedöms även grundläggning och uppförande av anläggningar bidra med stora andelar.

Den planerade bebyggelsen innebär stort uttag av berg per bostad, då marken är bergig och brant. En stor del av ett byggprojekts utsläpp kommer från fossildrivna fordon, maskiner för borrar, sprängning, lastning och bortforsling av kross, förorenad jord med mera. Det kommer sannolikt att gå att använda befintligt upplagsområde i intilliggande planområde för Gäddviken för lokal masshantering med möjlighet till stenkrossanläggning, eftersom området har samma fastighetsägare. Lokal masshantering skulle minska behovet av långväga transporter till och från området.

Anpassningar och projektering krävs för att minska uppkomst av massor och underlätta återanvändning. Utredning bör också ske om transporter av massor och material med pråm/båt är bättre ur ett klimatperspektiv. Om så sker, är detta i linje med Sveriges miljömål samt mål i Nackas klimat- och miljöprogram för att uppnå ett klimatneutralt och cirkulärt samhälle.

Planerade bostäder ligger kollektivtrafiknära, vilket minskar behovet av att äga och köra bil. Mobilitetsåtgärder planeras för att minimera behovet av parkeringsplatser. Klimatpåverkan kan begränsas genom exempelvis byggteknik och materialval i byggnader.

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. Projektets klimatmål för byggnader och allmänna anläggningar ska utredas och upprättas mellan samråd och granskningsskede.

Ett grönare Nacka med livskraftiga natur- och vattenmiljöer

Föreslagen dagvattenhantering innebär att föroreningsbelastningen från planområdet innebär att vattenkvaliteten inte försämras i vattenförekomsten Strömmen.

Den planerade bebyggelsen kommer att påverka naturvärdena främst genom att vegetation och ett tjugotal träd tas bort för att ge plats åt ny bebyggelse. Spridningsvägarna kopplade till ädellöv, barrskog och pollinerande arter är svaga idag. Avverkning av träd och uppförande av ny bebyggelse bedöms kunna försvaga dessa ytterligare. Den negativa påverkan på intrånget i naturmark med påtagliga naturvärden kan till viss del motverkas genom medvetna växtval och genom att värna befintlig vegetation i anslutning till den nya bebyggelsen. Förutsättningarna för återplantering är dock begränsade då markskiktet består av mager och torr hållmark, vilket försvårar möjligheten till restaurering av naturmiljöer.

När naturmark tas i anspråk för nya bostäder innebär det att fler människor rör sig i området och slitaget på den mark som finns kvar ökar. Det innebär att en risk för att de naturvärden som finns på platsen idag kan komma att minska eller försvinna med tiden.

Den marksanering som krävs för att uppnå acceptabla risknivåer för människors hälsa kommer att skada befintliga naturvärden. Dessa naturvärden kommer vara svåra att återetablera, och det kommer ta mycket lång tid att få tillbaka de kvalitéer i natur och djurliv som finns på platsen idag. I planarbetet har därför gjorts en bedömning av vilka ytor inom naturmark som behöver efterbehandlas för att undvika framtida hälsorisker, i relation till den negativa påverkan på naturvärden som skulle uppstå om samtliga ytor skulle efterbehandlas, då en efterbehandling ofta kan innebära krav på att ta bort träd och markvegetation. Huvuddelen av den natur som bevaras i planförslaget kommer att behålla sina naturvärden och kommer således inte att efterbehandlas fullt ut.

Trots att planområdet är relativt litet till ytan, och vissa anpassningar har gjorts för att minska intrång på värdefull natur, bedöms planförslaget sammantaget ha en negativ påverkan på befintliga naturvärden. Planförslaget bedöms inte vara i linje med Nackas miljömål om *Ett grönare Nacka med livskraftiga natur- och vattenmiljöer*.

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 värmeöeffekter bedöms bestå. Hänsyn måste tas till risken för solvärmelaster på exponerade fasader och fönster samt vindförhållanden, då området antas vara vindutsatt.

Planområdet är utsatt för vägtrafikbuller. Vid merparten av bostäderna kommer de nivåer som av WHO anses vara en hälsosam boendemiljö att överskridas. Många balkonger och uteplatser kommer att få höga bullernivåer. Norr om planområdet, uppe på Finnberget, finns tillgång till tysta områden som till viss del kan kompensera för detta.

Luftkvaliteten i området är generellt sett god och miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsmål för luft uppfylls.

Förorenad mark kommer åtgärdas på kvartersmark, förskolegård och i parkmark inom planområdet, det innebär att risken för att människor exponeras för föroreningar minskar. 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. Planförslaget innebär en förbättrad miljöstatus jämfört med nuläget, men kvarlämnande av föroreningar inom naturmark bedöms begränsa möjligheterna till måluppfyllelse. Efterbehandling av markföroreningar i naturmark är positivt ur hälsosynpunkt men kan vara negativt för naturvärdena på platsen.

Skyfall bedöms kunna hanteras genom höjdsättning, fördröjning och avledning. Möjliga åtgärder att reducera vissa risker behöver utredas ytterligare efter samrådet.

Närhet till strandpromenad och mindre grönytor och berghällar ger förutsättningar för viss rekreation. Genom de åtgärder som vidtas för att minska exponeringen av föroreningar bedöms planen delvis uppfylla målen för *Ett klimatanpassat och hälsosamt Nacka*. Det är en svår avvägning mellan bevarande av naturvärden och tillgängliggörandet av rekreationsytor för boende. Ytor i naturmark som ska uppmuntra till lek och vistelse ska till stor del saneras, dessa ytor kan behöva skiljas från ytor där vegetationen prioriteras och bevaras.

Till följd av ovanstående bedöms detaljplanen inte fullt ut vara i linje med målet om ett klimatanpassat och hälsosamt Nacka.

Sociala konsekvenser

Konsekvenser för barn

I planområdet föreslås en förskola och bostäder vilket kommer att vara till nytta för barn och unga. Att stora delar av området bebyggs får negativa konsekvenser för de barn och unga som nyttjar naturmarken som lek- och rekreationsyta i dagsläget. Även den rekreation som sker i naturmarken som inte bebyggs påverkas negativt i form av minskad avskildhet. Sanering av markföroreningar i naturmark bedöms däremot som positivt de barn och unga som nyttjar området. Naturmarken i områdets västra del bevaras och kommer att bli mer lättillgänglig än idag.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen medför inga kostnader för kommunen. Samtliga kostnader för utbyggnaden inom den nya detaljplanen 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 exploatören innebär detaljplanen möjlighet att bygga nya bostäder. Detaljplanen innebär att kommunen får något högre driftkostnad med anledning av underhåll av den föreslagna trappan mellan föreslagna hus J4 och G1, samt den föreslagna trappan norr om hus H1, 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.

Kommunen kommer att vidarefakturera kostnaderna för detaljplanarbetet enligt planavtal. Det finns inga kommunala markintäkter kopplade till projektet eftersom den planerade exploateringen kommer att ske på privatägd mark. Genomförandet av detaljplanen kommer att medföra investeringar i utbyggnaden av det kommunala VA-nätet, vilket finansieras genom anläggningsavgifter.

Konsekvenser för närområdet

Trafiken på Kvarnholmsvägen förväntas öka till följd av de nya bostäderna inom planområdet. Ökningen blir marginell då det rör sig om 200 bostäder. Den kumulativa effekten av alla utbyggnadsprojekt i området kommer dock att ge en märkbar ökning av buller vid befintliga bostäder längs Kvarnholmsvägen.

Den tillkommande bebyggelse innebär att utsikter och vyer kommer begränsas och påverkas för befintliga bostäder på Finnberget. 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 vilket gör att skuggorna blir kortare än i exempelvis en norrsluttning.

Påverkan på befintliga bostäders sjöutsikt kommer att bli liten, stor eller mycket stor beroende på hur högt belägna de befintliga bostadslägenheterna är. Som närmast hamnar de nya bostäderna cirka 21 meter från befintligt bostadshus på Finnbergsvägen 2. För grannhusen på Finnbergsvägen 3 och 68 blir avståndet till närmaste nya bostadshus cirka 25 meter. Det motsvarar det avstånd som råder mellan bostadshusen på Finnberget idag. Dock står de nya husen tätare grupperade än befintliga hus vilket bidrar till att påverkan på sjöutsikt och vyer blir betydande från många av de intilliggande lägenheterna. Höjden på taknocken på de nya husen H1 och H2 som föreslås längst upp på Finnbergsvägen motsvarar höjden på taknocken på det högsta bostadshuset i området idag, Finnbergsvägen 3. De nya husen som föreslås längre ner i sluttningen har taknockshöjd likt husen på Finnbergsvägen 62-68, även om de branta takvinklarna minskar påverkan på vyer och sjöutsikt. Se även illustrationsbilagan.

Stort fokus under planarbetet har lagts på att säkerställa att vissa siktlinjer finns kvar, samt att minska bebyggelsens murverkan genom att samtliga byggnader utförs som punkthus, vilket möjliggör siktlinjer mellan husen och bidrar till att mer sjöutsikt kan bevaras från befintliga bostäder.

Stort fokus har lagts i planarbetet på att minimera störningar i form av insyn i privata trädgårdar som tillhör befintliga bostäder. I tidigare skissarbete förekom hus placerade närmare de befintliga arbetarbostäderna på Sicklaön 37:47, men det bedömdes ge stor olägenhet i form av insyn vid den befintliga bostadsgården. I aktuellt förslag är avståndet 33 meter från nya bostadshus till befintliga bostadshus på Sicklaön 37:47, och befintliga träd bidrar också med en viss grad av avskärmning. Störningarna bedöms inte bli av en sådan omfattning att de bedöms utgöra så kallad betydande olägenhet för närboende.

Befintliga bostäder uppe på Finnberget kommer att påverkas negativt under byggskedet. Detaljplanens genomförande innebär perioder av buller, damm och vibrationer från byggrelaterade aktiviteter, särskilt i samband med borring inför sprängning. Arbeten med sprängning beräknas pågå i cirka 6 månader för denna detaljplan. Vissa sprängarbeten kommer att ske nära befintlig bebyggelse. Åtgärderna som krävs för att genomföra detaljplanen innebär också en ökad frekvens av tung trafik till och från området. Både buller och damning kan begränsas. Byggaktören ska ha ett egenkontrollprogram för att visa hur olika olägenheter ska hanteras, för att minska eller minimera skada och störning för tredje man.

De nya byggnaderna kommer att ge en viss skärmning av buller från väg 222 för bostäder och naturområden norr om planområdet. Sammantaget bedöms detaljplanen, efter genomförandetiden, ha en positiv effekt för bullersituationen i närområdet.

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 200 bostäder samt en förskola. Att bostäderna genomförs bidrar till att kommunalt VA-nät byggs ut till området med anslutningspunkt i närhet till fastigheterna, vilket är till nytta för befintliga bostadshus som idag är anslutna till en gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp. De nya bostäderna medför negativ påverkan på sjöutsikt och vyer för många av de befintliga bostäderna och byggs till stor del i ett rekreationsområde, som dock är delvis otillgängligt idag. De nya bostäderna medför således både positiva och negativa effekter för närboende.

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. Detta har vägts mot de höga natur- och kulturvärden samt rekreationsvärden som området innehar vilket också har inneburit en sänkt exploateringsgrad mot vad som föreslogs i start-PM.

Förorenad mark kommer åtgärdas på kvartersmark, förskolegård och i parkmark inom planområdet, det innebär att risken för att människor exponeras för föroreningar minskar. I planarbetet har gjorts en bedömning av vilka ytor inom naturmark som behöver efterbehandlas för att undvika framtida hälsorisker, i relation till den negativa påverkan på naturvärden som skulle uppstå om samtliga ytor skulle efterbehandlas, då en efterbehandling ofta kan innebära krav på att ta bort träd och markvegetation. Huvuddelen av den natur som bevaras i planförslaget kommer att behålla sina naturvärden och kommer således inte att efterbehandlas fullt ut.

Den nya gatan på kvartersmark som föreslås i planförslaget skapar en mycket bra tillgänglighet till det naturområde som föreslås bevaras i den västra delen av planområdet. Det område som blir kvar blir mycket mer tillgängligt än idag, eftersom besökare idag behöver röra sig genom kuperad naturmark för att ta sig till platsen, och området som blir kvar har också höga natur- och rekreationsvärden. Den nya gatan på kvartersmark blir flack och tillgänglig. Att anlägga gatan och bygga de intilliggande bostadshusen innebär dock stor påverkan på det befintliga naturområde som tas i anspråk för att genomföra detaljplanen.

Planenheten

Tove Mark
Tf gruppchef

Torkel Lindgren
Planarkitekt

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Bilaga 1 till planbeskrivning för detaljplan Utblicken och Förmansbostaden

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 gemensamhets- anläggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade bygggrätter
----------------------------	--	--	---	--	---	---

Sicklaön 37:40 Ägare: Holmenkvarnen 1 AB	1. Ett område om ca 1 hektar som planläggs som allmän plats avstås genom fastighetsreglering till en kommunal fastighet, exempelvis Sicklaön 37:11. 2. Marken som planläggs som kvartersmark, både enskild eller kvartersmark för annat än enskilt bebyggande - förskola, fränkiljs fastigheten genom avstyckning, alternativt upplåts med officialservitut, se kolumnen till höger. En eller flera nya fastigheter bildas. 3. Två områden om totalt ca 460 kvm	1. Befintliga rättigheter för befintligt bergrum med tillhörande tillfartsvägar, 0182K-96/77.4, 01-IM8-98/11394.1 och 0182K-96/77.1, kan komma att ersättas med tredimensionellt fastighetsutrymme eller officialservitut för andra ändamål. 2. Befintliga rättigheter som belastar fastigheten avseende befintliga enskilda VA-lösningar kommer upphävas.	1. Förrättningskostnader för marköverföring och fastighetsbestämning. 2. 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. 3. Anslutningsavgifter för anslutning till kommunalt VA-nät	1. Ersättning för avstående av mark till Sicklaön 37:48. 2. Ersättning för avstående av mark till kommunal fastighet. 3. Ökat fastighetsvärde för nya byggrätter.	1. Överenskommelse om fastighetsreglering underlättar genomförandet.	1. Nya byggrätter för bostäder och förskola tillkommer, även till viss del byggrätter lokaliserad på mark som idag tillhör fastigheten men som bedöms behöva föras över till Sicklaön 37:48.
---	--	--	---	--	---	---

Fastighet/ Samfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhets- anläggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade bygggrätter
	avstås till Sicklaön 37:48. 4. Delen av fastigheten som utgörs av bergrumsanläggning en avskiljs ev. till att utgöra en egen fastighet och ersätter då befintliga avtals- och officialrättigheter för bergrummets olika funktioner.		enligt gällande VA-taxa. 4. Anslutningsavgifter för anslutning till kommunalt dagvattennät. 5. Eventuella kostnader för nya anslutningar till el-, fiber-, tele-, och fjärrvärmenät. 6. Kostnader för alla eventuella bygglovs- och tillståndsavgifter.			

Sicklaön 37:48 <i>Ägare:</i> <i>Holmenkvarnen 1 AB</i>	1. Tre områden om totalt ca 130 kvm som planläggs som allmän plats avstås genom fastighetsreglering till en kommunal fastighet, exempelvis Sicklaön 37:11. 2. Två områden om totalt ca 460 kvm tillkommer från Sicklaön 37:40. 3. Delen av fastigheten som utgör bergrum avskiljs ev. till att utgöra en egen fastighet som ersättning för det befintliga servitutet.	1. Befintliga rättigheter för befintlig bergrumsanläggning med tillhörande tillfartsvägar, 01-IM8-98/11394.1 och 0182K-96/77.1, kan komma att ersättas med tredimensionellt fastighetsutrymme. Avtalsservitut kan upphävas via avtal. 2. Befintliga rättigheter för befintlig VA-lösning, 0182K-96/77.2 och 01-IM8-98/11387.1, kommer kunna upphävas då ny anslutningspunkt till kommunalt VA anvisas.	1. Förrättningskostnader för att föra över mark till fastigheten 2. 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. 3. Anslutningsavgifter för anslutning till kommunalt VA-nät enligt gällande VA-taxa.	1. Ersättning för avstående av mark till kommunal fastighet. 2. Ersättning för den eventuella mark som avstås p.g.a. marköverföringen av bergrummet. 3. Ökat fastighetsvärde för nya byggrätter.	1. Överenskommelse om samtliga förrättningsåtgärder underlättar genomförandet av detaljplanen.	1. Nya byggrätter för bostäder.
---	--	--	---	---	---	--

Fastighet/ Samfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhets- anläggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade bygggrätter
			4. Anslutningsavgifter för anslutning till kommunalt dagvattennät. 5. Kostnader för alla eventuella bygglovs- och tillståndavgifter. 5. Eventuella kostnader för nya anslutningar till el-, fiber-, tele-, och fjärrvärmenät.			
Sicklaön 37:49 <i>Ägare:</i> <i>Kommanditbolaget</i> <i>Radio Östra</i>	-	1. Befintligt officialservitut för tillfartsväg, 0182K-96/77.1, föreslås behållas.		-	1. Överenskommelse om samtliga förrättningsåtgärder underlättar genomförandet av detaljplanen.	-

Fastighet/ Samfällighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev tillkommande mark	Rättigheter och gemensamhets- anläggningar	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för alternativt som underlättar genomförande av planen	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
Sicklaön 37:24 <i>Ägare: Bostadsrättsföreningen Finnberget Sicklaön 37:24</i>	1. Beroende på utgången av en fastighetsbestämning kan fastigheten komma att beröras av både markavstående och tillkommande mark	-	1. Förrättnings- kostnader för fastighets- bestämning.	-	-	-
Sicklaön 37:60 <i>Ägare: Brf Saltjöbjöden 1</i>	-	1. Servitut för VA, 0182K-2004/3.2, bedöms kunna upphävas när ny kommunal anslutningspunkt för VA är anlagd.	1. Kostnader för ombyggnation av VA-lösning på egen fastighet med anledning av ny kommunal anslutningspunkt. 2. Eventuella kostnader för nya anslutningar till el-, fiber-, tele-, och fjärrvärmenät.	-	-	-