

2026-05-07

STARTPROMEMORIA

Dnr KFKS 2026-00438

KFKS 2026-00486

Standardförfarande

Finnboda chefsbostad

Stadsbyggnadsprojekt för Finnboda chefsbostad,
fastigheten Sicklaön 37:79 på Västra Sicklaön, Nacka kommun



Kartan visar områdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

1. Sammanfattning

Projektets övergripande syfte är att tillskapa ett nytt flerbostadshus med en hisskoppling mellan Finnboda varvsväg och Östra Finnbodavägen samt att bevara den befintliga kulturhistoriska värdefulla byggnaden, Chefsbostaden.

Projektområdet omfattar fastigheten Sicklaön 37:79, som är i privat ägo och ligger i Finnboda på en bergssluttning mellan Östra Finnbodavägen och Finnboda varvsväg. Inom fastigheten finns en kulturhistorisk värdefull byggnad, Chefsbostaden. Fastigheten består i övrigt av karga bergsbranter i norr och mycket grönska i söder. En initial och övergripande bedömning är att fastigheten kan prövas för exploatering med ett nytt flerbostadshus om cirka 3 000 kvadratmeter ljus bruttoarea bostäder. Beroende på lägenhetsstorlek motsvara detta cirka 30 lägenheter.

Planprocessen ska pröva platsens lämplighet för bostadsändamål och utreda en lämplig exploateringsgrad. Anpassningar till riksintresset för kulturmiljövården och Chefsbostadens kulturhistoriska värde bedöms som särskilt viktigt att beakta i detaljplanarbetet. Planarbetet behöver även studera hur ny bebyggelse förhåller sig till omkringliggande bostäder, bebyggelsestrukturer och landskap, i syfte att uppnå en god anpassning till platsens sammanhang. Inom planarbetet ska även den befintliga Chefsbostadens användning och funktion utredas. Vidare behöver hisskopplingen mellan Östra Finnbodavägen och Finnboda varvsväg undersökas utifrån placering, ägandeskap och drift.

Projektet innebär att projektering och utbyggnad av kvartersmark genomförs, vilket bekostas av exploitören. Projektet kan medföra åtgärder inom Finnboda varvsväg för att lösa angöring till fastigheten. Fastighetsbildningsåtgärder krävs för projektets genomförande. Genomförandet regleras i exploateringsavtal mellan exploitören och kommunen.

Kommunstyrelsen beslutade om ett positivt planbesked för aktuell fastighet i februari 2023 med bedömningen att planarbetet kan inledas andra kvartalet 2026.

Detaljplanen bedöms i nuläget kunna handläggas med standardförfarande, då projektet överensstämmer med översiktsplanens intentioner, inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan samt inte bedöms vara av betydande allmänt intresse. Preliminär tidplan för antagandet av detaljplanen är fjärde kvartalet 2028.

2. Bakgrund

Projektområdet omfattar fastigheten Sicklaön 37:79 och består av en bergssluttning mellan Östra Finnbodavägen (övre nivå) och Finnboda varvsväg (lägre nivå). Inom fastigheten finns Chefsbostaden som är en kulturhistorisk värdefull byggnad. Byggnaden och dess trädgård är placerad på en högre nivå än Finnboda varvsväg, vilket gör att den inte går att nå byggnaden från gatan. En koppling mellan Chefsbostaden och Finnboda varvsväg har tidigare funnits, men förändringar har skett över tid vilket har lett till att byggnaden idag ligger för sig själv uppe på en

klippa, med bergskärningar och stödmurar mellan byggnaden och Finnboda varvsväg. Byggnaden nås idag till via Östra Finnbodavägen, genom bostadsgården inom fastigheten Sicklaön 37:84, via en trappa ned till byggnaden. Bristen på en tillgänglig entré till Chefsbostaden har medfört att den stått oanvänd i flera decennier och numera är kraftigt förfallen.

Fastigheten Sicklaön 37:79 och Chefsbostaden utreddes för bostadsändamål inom ramen för detaljplanen för Danvikshem, som vann laga kraft år 2017 och nu är färdigställd med nya bostäder. Aktuell fastighet visade sig inte möjlig att planlägga som permanentbostad i det planarbetet på grund av att den saknade tillgänglig angoring från Östra Finnbodavägen.

Stora topografiska skillnader råder mellan Östra Finnbodavägen och Finnboda varvsväg. I samband med utbyggnaden av bostäderna vid Danvikshem väcktes frågor om tillgänglighet generellt i området. Behovet om anordnande av en allmäntillgänglig hiss framfördes, framför allt från boende uppe på Finnbodaberget, i samband med att detaljplanen för Danvikshem (HSB BRF Finnboda Trädgårdar) togs fram. Önskemålen har hanterats av kommunstyrelsen i form av ett antal motioner och medborgarförslag under åren 2018–2019 samt under åren 2022–2023. Enligt beslut i kommunfullmäktige den 19 juni 2023, § 226, som avsåg en motion om utredning av bygge av hiss mellan Danvikshem och Finnboda hamn, noterades att frågan om förutsättningar för hiss lämpligast bör utredas i framtida detaljplanearbete för de nämnda fastigheterna.

En ansökan om planbesked inkom till kommunen år 2022 för aktuell fastighet. Ansökan avsåg 30-40 bostäder, lokaler i gatuplan mot Finnboda varvsväg och att fastighetsägaren medverkar till att en allmäntillgänglig hiss tillkommer på platsen. Planenhetens bedömning var att fastighetens norra del inte var möjlig att exploatera med anledning av strandskyddet och alltför stor påverkan på riksintresset för kulturmiljövården. Fastighetens södra del, söder om Chefsbostaden, bedömdes dock vara lämplig att pröva för ny bebyggelse i en kommande detaljplaneprocess. Kommunstyrelsen beslutade om ett positivt planbesked i februari 2023 med bedömningen att planarbetet kunde inledas andra kvartalet 2026.

Ett detaljplanearbete inleddes år 2023 för Allmänna anläggningar i Finnboda varv (KFKS 2022-01162). Detaljplanen innebär ett kommunalt övertagande av vissa gemensamma ytor och anläggningar i Finnboda varv som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Det innebär bland annat att Finnboda varvsväg, Finnboda kajväg, gång- och cykelstråk, samt torgbildningar kommer att övergå till allmän plats. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 16 februari 2026, § 23. Detaljplanen har överklagats och ärendet har överlämnats till mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt för vidare handläggning.

3. Syfte och mål

3.1. Syfte

Projektets övergripande syfte är att tillskapa ett flerbostadshus med en hisskoppling mellan Finnboda varvsväg och Östra Finnbodavägen.

3.2. Mål

3.2.1. Projekt mål

Projektets mål är att

- Uppföra ett nytt flerbostadshus motsvarande cirka 3 000 kvadratmeter ljus bruttoarea bostäder.
- Tillskapa en hisskoppling mellan Finnboda varvsväg och Östra Finnbodavägen.
- Chefsbostaden bevaras och utformas för att kunna nyttjas som bostäder, kontor eller annan verksamhet som är lämplig utifrån platsens och byggnadens förutsättning.
- Tillkommande bebyggelse ska vara av hög arkitektonisk kvalitet, uppföras i beständiga material och ska i sin gestaltning samspela med de äldre industribyggnaderna i Finnboda varv.

3.2.2. Uppföljning av projektmålen

<i>Mål</i>	<i>Måluppfyllelse</i>	<i>Uppföljning</i>	<i>Kommentar</i>
Uppföra ett nytt flerbostadshus motsvarande cirka 3 000 kvadratmeter ljus bruttoarea bostäder.	Ja/nej	Planbeskrivning, plankarta samt bygglov.	
Tillskapa en hisskoppling mellan Finnboda varvsväg och Östra Finnbodavägen.	Ja/nej	Planbeskrivning, plankarta samt bygglov.	
Chefsbostaden bevaras och utformas för att kunna nyttjas som bostäder, kontor eller annan verksamhet som är lämplig utifrån platsens och byggnadens förutsättning.	Ja/nej	Planbeskrivning, plankarta samt bygglov.	
Tillkommande bebyggelse ska vara av hög arkitektonisk kvalitet, uppföras i beständiga material och ska i sin gestaltning samspela med de äldre industribyggnaderna i Finnboda varv.	Kvalitativ bedömning av arkitektonisk kvalitet och samspelet med	Planbeskrivning, plankarta samt bygglov.	

<i>Mål</i>	<i>Måluppfyllelse</i>	<i>Uppföljning</i>	<i>Kommentar</i>
	kringliggande industribyggnader.		

3.2.3. Strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

Kommunens strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka antogs av kommunfullmäktige den 17 juni 2019 och började gälla 1 januari 2020. Syftet med strategin och tillhörande genomförandeplan är att vara vägledande i stadsutvecklingen genom att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten samt i de olika skedena i stadsbyggnadsprocessen. Nedan redovisas de sex strategiska inriktningarna. Projektspecifika miljö- och klimatambitioner med tillhörande åtgärder konkretiseras inför detaljplanesområdet. Alla miljö- och klimatambitioner som Nacka kommun och byggaktören kommer överens om dokumenteras och följs 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 framtida klimat

4. Förutsättningar

4.1. Område och avgränsningar

Projektområdet omfattar fastigheten Sicklaön 37:79 som ligger i Finnboda på en bergsslutning mellan Östra Finnbodavägen och Finnboda varvsväg. Fastigheten har en areal på 1 862 kvadratmeter och ägs av Engelbrekt Utveckling AB genom dotterbolag. Åtgärder på Finnboda varvsväg krävs för att tillskapa angöring till den nya byggnaden. Omfattningen av åtgärder inom Finnboda varvsväg ska utredas inom ramen för projektet.

Norra delen av fastigheten Sicklaön 37:79 angränsar till ett skyddsrum som är beläget i berget och som ägs och förvaltas av kommunen. En entré till skyddsrummet finns i Finnboda varvsväg som är placerad nära fastighets nordöstra gräns. Initialt bedöms projektet inte påverka skyddsrummet, men frågan behöver studeras närmare inom ramen för projektet.

Fastigheten består av en kraftig bergsslutning ner mot Finnboda varvsväg. Bergets karaktär varierar från karga och branta slänter i norr, till en plåtå i mitten där Chefsbostaden är placerad omgiven av grönska. Södra delen av fastigheten består av partier med både vegetation med mycket grönska och med partier bestående av berg i dagen. Vilka ekologiska värden som finns på platsen är inte fastställt.



Figur 1. Flygfoto över projektområdet och dess omgivning. Röd linje anger projektområdets ungefärliga gräns.

Chefsbostaden har inte varit bebodd på ett antal årtionden och är idag mycket förfallen. Delar av byggnaden saknar tak och i byggnaden finns också markföroreningar, enligt uppgift från fastighetsägaren. Byggnaden och dess trädgård är placerad på en högre nivå som gör att den inte går att nå från Finnboda varvsväg. Byggnaden nås idag till via Östra Finnbodavägen, genom bostadsgården inom fastigheten Sicklaön 37:84, via en trappa nordväst om Chefsbostaden.

4.2. Planförutsättningar – statliga, regionala och kommunala

4.2.1. Statliga och regionala intressen

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. Riksintressets kärnvärden närmast Stockholm utgörs främst av industrihistoriska uttryck i form av stora, varierande byggnadsvolymer från sent 1800-tal och 1900-talets första hälft som tillhört kvarn- och varvsindustrier. De historiska spåren omfattas även av kaj- och hamnstrukturer samt vissa inslag av villor (före detta personalbostäder) och äldre vårdinstitutioner såsom Danvikshem och Danvikens hospital. Till riksintresset hör även det karaktäristiska sprickdalslandskapet som skapat förutsättningarna för bebyggelseetableringarna. Riksintressets värden får inte utsättas för ”påtaglig skada” enligt miljöbalken. Huruvida projektet påverkar riksintresset behöver utredas i detaljplanarbetet.

Strandskyddet råder inte inom fastigheten. Fastighetens norra del, norr om Chefsbostaden, är inom 100 meter från strandlinjen. Om strandskyddet ska återinträda, fortsatt vara upphävt eller upphävas på nytt för berört område behöver utredas i detaljplanearbetet.

4.2.2. Kommunala intressen

I gällande översiktsplan från 2026 är projektområdet betecknat som mångfunktionell bebyggelse (Mb6). Inom Mb6 är inriktningen för den fortsatta planeringen att dessa områden utvecklas med mångfunktionell bebyggelse i form av en tät och livfull stadsstruktur som samspelar med områdets karaktär.

I Nacka kommuns kulturmiljöprogram beskrivs att Chefsbostaden är uppförd på 1830-talet och är Finnbodas äldsta byggnad. Huset byggdes ursprungligen för chefen för det becksbruk som låg på platsen innan varvet etablerades på 1870-talet. Byggnaden blev senare bostad för varvschefen och därefter förmansbostad.

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 313 (akt 0182K-2003/73) som vann laga kraft 24 april 2003. Genomförandetiden har gått ut. För berört område anger detaljplanen kvartsmark med användningarna bostäder, handel, kontor och centrum. Chefsbostaden är planlagd med rivningsförbud och resterande fastigheten är planlagd med prickmark, mark som inte får bebyggas.

5. Utförande

5.1. Detaljplan

Detaljplanen förväntas genomföras med ett standardförfarande då projektet inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten, inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan samt överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Projekt mål som beskrivs i avsnitt 3.2 med tillhörande underavsnitt ska genomföras och följas upp.

En initial och övergripande bedömning är att fastigheten, utifrån nuvarande inriktning, kan prövas för exploatering med ett flerbostadshus om cirka 3 000 kvadratmeter ljus bruttoarea bostäder. Bedömningen är preliminär och kan komma att revideras i takt med att planarbetet fortskrider, men utgör en utgångspunkt för vidare utredningar och ställningstaganden.

Planprocessen ska utreda platsens lämplighet för bostadsändamål och ta ställning till en lämplig exploateringsgrad. Inom planarbetet behöver även den befintliga Chefsbostadens användning och funktion utredas. Vidare behöver hisskopplingen mellan Östra Finnbodavägen och Finnboda varvsväg undersökas utifrån placering, ägandeskap och drift.

De utredningar som krävs för välgrundade ställningstaganden ska tas fram inom ramen för planarbetet. Frågor som i detta tidiga skede bedöms som särskilt viktiga är att den nya bebyggelsen, i sin utformning och gestaltning, anpassar och ta hänsyn till riksintresset för

kulturmiljövården och Chefsbostadens kulturhistoriska värde. Vidare bedöms även angöring till fastigheten, dagvatten, skyfall och markföroreningar som viktiga frågor. Planarbetet behöver även beakta hur ny bebyggelse förhåller sig till omkringliggande bostäder, bebyggelsestrukturer och landskap, i syfte att uppnå en god anpassning till platsens sammanhang.

5.2. Markägoförhållanden

Fastigheten Sicklaön 37:79 ägs av Engelbrekt Utveckling AB genom dotterbolag. Fastigheten gränsar till fastigheterna Sicklaön 37:41, Sicklaön 37:78 och Sicklaön 37:84. Berörd del av fastigheten Sicklaön 37:41 avses övergå till kommunalt ägo i samband med att detaljplanen för Allmänna anläggningar i Finnboda varv vinner laga kraft. Fastigheten Sicklaön 37:78 ägs av fastighetsbolaget Vimpelkullen fastigheter AB genom dotterbolag. Sicklaön 37:84 ägs av BRF Finnboda Trädgårdar.

5.3. Utbyggnad

Projektet innebär att projektering och utbyggnad av kvartersmark genomförs, vilket bekostas av exploatören. Projektet kan medföra åtgärder inom Finnboda varvsväg för att lösa angöring till fastigheten. De arbeten som behöver ske i befintliga gator inom allmän plats i anslutning till den blivande kvartersmarken bekostas av exploatörerna och ska ske efter dialog med kommunen och enligt kommunens anvisningar och standard. Fastighetsbildningsåtgärder krävs för projektets genomförande. Genomförandet regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen.

5.4. Konsekvenser för fastighetsägare och boende

Projektet kan komma att innebära negativa konsekvenser för närboende genom att ny bebyggelse uppförs som förändrar boendes utsikter, ökar skuggning och insyn. För att möjliggöra angöring till den nya bebyggelsen kommer antalet parkeringsplatser längst med Finnboda varvsväg att behöva minska. Boende, fastighetsägare och verksamheter i området kan uppleva störningar under byggtiden, så som byggtrafik, buller och damm.

Projektet innebär att en hisskoppling tillskapas mellan Finnboda varvsväg och Östra Finnbodavägen. Detta kommer innebära en bättre tillgänglighet till Finnboda varv, där det bland annat finns en matbutik, och bättre tillgång till båtkollektivtrafiken.

5.5. Rättsligt genomförande

Planavtal har tecknats med exploatören. Principöverenskommelse tecknas i samband med inriktningsbeslutet. Exploateringsavtalet ska tecknas med exploatören inför antagande av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga åtgärder krävs för projektets genomförande. Överenskommelse om fastighetsåtgärder ska ske innan eller inför antagandet av detaljplanen.

6. Tidplan

Preliminär tidplan. Förutsatt att planen överklagas.

Aktivitet	År och kvartal
Inriktningsbeslut	2026 kvartal 2
Antagen detaljplan	2028 kvartal 4
Byggstart	2030 kvartal 2
Start inflyttning	2032 kvartal 2
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2032 kvartal 2
Projektavslut	2032 kvartal 4

7. Risker

Nedan redovisas de mest centrala riskerna som har identifierats tidigt i projektet. Arbete sker löpande under projektets gång för att identifiera och hantera risker.

- Risk att långsiktig förvaltning av hissen inte kan säkerställas.
- Risk att föreslagen exploateringsgrad inte är lämpad på platsen sett till riksintresse för kulturmiljövården, avstånd till grannfastigheter, anpassning till kulturhistoriska värden och landskapsbilden.
- Risk att det finns höga markföroreningar i naturmarken norr om Chefsbostaden som innebär att sanering av naturmark behöver ske för att marken ska vara lämplig för bostäder. Kan innebära en negativ påverkan på ekologiska, kulturella och sociala värden.
- Risk att det är brist på etableringsytor med anledning av den kuperade och långsmala fastigheten.

8. Kommunikation

Projektet kommuniceras fortlöpande genom projektets webbsida på kommunens hemsida. Dialog ska hållas med boende under projektets gång, formatet för dialog anpassas till projektets tidplan och framdrift. Samordning ska ske mellan exploatör och Nacka kommun.

9. Avslut och överlämnande

Kommunens projekt utgörs primärt av detaljplanarbetet vilket levereras till kommunstyrelsen vid antagande av detaljplanen. Genomförandet består av att exploatören utför och bekostar byggnation inom kvartersmark, mark som är privat mark. Eventuella åtgärder inom kommunal mark bekostas av exploatören. Vid genomförandeskedet kommer kommunens projekt primärt bestå av att följa upp att upprättade avtal innehålls. Det formella projektavslutet består av en slutrapport som behandlas av kommunstyrelsen för godkännande.

Johan Bergdal Berggren
Enhetschef
exploateringsenheten

Tove Mark
Tf gruppchef
planenheten

Carl Johansson
Projektledare

Simon Sundell
Planarkitekt