

## Detaljplan för Utblicken och Förmansbostaden, del av fastigheten Sicklaön 37:40 m.fl., på västra Sicklaön

### Beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att sända rubricerat förslag till detaljplan för samråd.

### Sammanfattning av ärendet

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 bergumsanläggning och trafiktunnel. 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.

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

### Ärendet

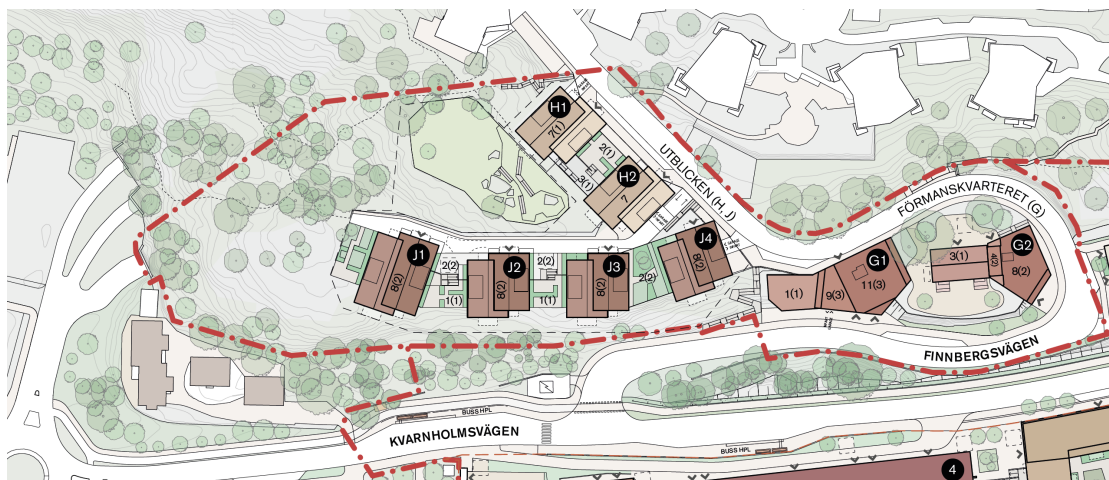
Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya bostäder och förskola, samt att gator och naturmark övergår till kommunalt huvudmannaskap. Detaljplanen ska även möjliggöra nya allmänna trappkopplingar och stråk och möjliggöra utbyggnaden av kommunalt VA-nät i området. Detaljplanen syftar vidare till att bevara en kulturhistoriskt värdefull byggnad och

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

skydda den natur som inte påverkas av bebyggelsen, samt ge planstöd för befintlig bergbransanläggning och trafiktunnel. 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. Planområdet omfattar cirka 2 hektar och ägs av Holmenkvarnen 1 AB som är ett helägt dotterbolag till Kvarnholmen Utveckling AB (KUAB). Finnbergsvägen utgör idag allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Naturmarken i planområdet är inte planlagd utan tillhör samma fastighet som stora delar av Kvarnholmen, Sicklaön 37:40.



**Illustrationsplan. Röd streckad linje markerar planområdesgräns. Bild: Kjellander Sjöberg/Brunnberg & Forshed / SWMS**

Start-PM för stadsbyggnadsprojektet Södra Finnberget antogs av kommunstyrelsen den 13 juni 2022, §199. Projektet bedöms i stora drag uppfylla de projektmål som angivits i start-PM, med skillnaden att en större del av bebyggelsen har flyttats upp på berget jämfört med den placering längs med gatan som avsågs i start-PM. Detaljplanen möjliggör cirka 200 bostäder, vilket är ett lägre antal än det som förutsågs i start-PM, anledningen är att omfattningen av exploateringen under planprocessens gång har anpassats utifrån naturvärden samt stadsbild och riksintresse för kulturmiljö.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden



Vy mot de föreslagna bostadshusen sett från den föreslagna förskolegården. Bild: Brunnberg & Forshed

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.

Planområdet är beläget inom riksintresseområde för kulturmiljövården. En befintlig byggnad, Förmansbostaden, skyddas i detaljplanen med skydds- och varsamhetsbestämmelser. Ny bebyggelse ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövården, stadsbilden och påverkan på omgivningen. De nya byggnaderna utformas med en takvinkel som bedöms minska volymernas påverkan på stads- och landskapsbilden.

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. Detta beskrivs utförligt i Trafikstrategi Henriksdal-Kvarnholmen, se ärendet till kommunstyrelsen 2025-12-15 § 359.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------



Vy västerifrån mot de föreslagna bostadshusen sett från den naturmark som föreslås bevaras. Bild: Brunberg & Forshed

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken ska därför göras och en miljökonsekvensbeskrivning har upprättats 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. Avgränsningssamråd har hållits med Länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning och som har lämnat kompletterande synpunkter. I miljökonsekvensbeskrivningen beskrivs hur negativ påverkan av detaljplanens genomförande kan minimeras samt vilka skyddsåtgärder som bör vidtas.

### Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Den föreslagna bebyggelsen och de allmänna platserna i planområdet avses att utformas utifrån högt ställda krav på gestaltning och med en väl genomtänkt belysning. Gångbanor och parkytor placeras i nära anslutning till bostäder vilket ökar tryggheten kvällstid.

### Tidplan

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*

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

## Ekonomiska konsekvenser

Stadsbyggnadsprojektet Södra Finnberget, och även detaljplanen, bedöms generera ett nollresultat till kommunen. Detaljplanen kommer att generera intäkter i form av medfinansiering av tunnelbanan, vilket dock inte räknas som en intäkt för projektet. Kommunen kommer att vidarefakturera kostnaderna för detaljplanearbetet 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. Drift- och underhållskostnader för kommunen kommer att tillkomma som följd av att nya trappor anläggs samt att gator och naturområde övergår från privat ägo till kommunen. Detta får vägas mot nyttan som kommunen och dess invånare får av de allmänna platserna. Idag är gatorna inom planområdet i privat ägo, både Finnbergsvägen och Kvarnholmsvägen.

## 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, och vissa av den omgivande naturmarkens rekreationsvärden såsom avskildheten påverkas negativt. Efterbehandling av markföroreningar i naturmark är positivt för kommande generationer. Naturmarken i områdets västra del bevaras och kommer att bli mer lättillgänglig än idag.

## Konsekvenser för klimat och miljö

När detaljplanen genomförs så kommer naturmark att tas i anspråk för nya bostäder. Detta får negativa konsekvenser på ekosystemtjänster som inte går att kompensera fullt ut för genom olika former av kompensationsåtgärder. Bebyggelsen är till stor del lokaliserad på mark med lägre naturvärden men berör även ytor med höga naturvärden. De mer lummiga partierna med lövskog inom planområdet bevaras i stor utsträckning, främst i västra delen av planområdet, medan stora delar av de kargare och trädlösa bergspartierna bebyggs. Planförslaget innebär att flera naturvärdesträd kommer att försvinna. Naturmarken i områdets västra del kommer att bevaras och bli mer lättillgänglig än idag och övergår i kommunal ägo.

Efterbehandling av markföroreningar i naturmark är positivt ur hälsosynpunkt men kan vara negativt för naturvärden på platsen. 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.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

En övergripande klimatberäkning genomfördes för utvecklingsområdet Henriksdal-Kvarnholmen i november 2025. För det området som helhet beräknas utsläppen per nyttillkommen boende och arbetande bli cirka 14 ton CO<sub>2</sub>e. Utsläppen per kvadratmeter ny byggnad beräknas ligga på cirka 350 kg CO<sub>2</sub>e per BTA för halvön som helhet.

Utsläppen av att bygga bostäder på platsen bör vägas mot de minskade koldioxidutsläppen och den minskade resursförbrukningen som blir följderna 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.



Vy söderifrån mot Förmansbostaden som skyddas i detaljplanen. Byggnaden flankeras av två nya bostadshus. Bild: Kjellander Sjöberg

## Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 20 februari 2026

Bilaga 1. Plankarta

Bilaga 2. Planbeskrivning

Bilaga 3. Illustrationsbilaga

Bilaga 4. Miljökonsekvensbeskrivning

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

Bilaga 5. Undersökning om betydande miljöpåverkan

## Yrkanden

Laila Edholm yrkar att ärendet ska återremitteras med motiveringen att de två byggnadernas (G1 och G2) höjd halveras så att hänsyn tas till förmansbostaden med tanke på kulturmiljön. I yrkandet instämmer Rolf Wasteson (V) och Christina Ståldal (NL).

Johan Krogh (C) yrkar bifall till utsänt förslag. I yrkandet instämmer Disa Pålman Nilsson (M), Anders tiger (KD), Birgitta Berggren Hedin (L) och Sidney Holm (MP).

## Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut, bifall till det utsända förslaget och förslaget om återremiss från Laila Edholm (S) med flera.

Ordföranden ställer först återremissyrkandet mot avslag och finner att ärendet ska avgöras vid dagens sammanträde.

Därefter ställer ordföranden det utsända förslaget mot avslag och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att bifalla det utsända förslaget.

## Protokollsanteckningar

### Disa Pålman Nilsson låter anteckna följande för Moderaterna:

Detaljplanerna för Gäddviken, Utblicken och Förmansbostaden är tillsammans omfattande, och vi har många synpunkter – inte minst på gestaltning och utformning. Vi inser dock behovet av svar från bland annat Länsstyrelsen rörande kulturmiljö och ställer oss därför positiva till att skicka ut planen på samråd idag. Vi vill dock vara tydliga med att detta inte ska betraktas som ett slutgiltigt förslag för området, utan det kommer behövas mycket arbete när vi bättre vet förutsättningarna för vad som är möjligt. Vi är mycket positiva till att den dialog vi haft lett till att bland annat småbåtshamnen finns kvar, att storleken på parken ökas och att en brokoppling till Sickla utreds. Det, tillsammans med badplats, strandpromenad och åtgärdandet av miljöskulder är viktigt för området som helhet. Vi ser fram emot att fortsätta förfina och förbättra förslaget efter samrådet, gärna med större parkytor och mer grönska. Vi vill dock verkligen understryka att ingen spade kan sättas i marken förrän trafiksituationen påtagligt förbättras. Det är en förutsättning för att fler bostäder ska kunna byggas och redan dagens trafiksituation är inte tillfredsställande.

### Johan Krogh låter anteckna följande för Centerpartiet:

Detaljplanerna för Gäddviken och Finnberget är viktiga för stadsutvecklingen i Nacka. Inte minst för att möjliggöra en sanering av en av Nackas mest förorenade platser. Vi ser ett stort behov av att ordna upp trafiken så att fler kan välja att resa med hållbara färdmedel. Därför är det av stor vikt att bron över till Svindersviks gård blir av. Centerpartiet har synpunkter på delar av bebyggelsen men vi vill avvakta synpunkterna under samrådet innan

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

vi tar skarp ställning. Vi är medvetna om att det finns många osäkerheter som behöver hanteras efter samrådet. Slutligen vill vi se en klimatsmart bebyggelse.

**Birgitta Berggren Hedin låter anteckna följande för Liberalerna:**

Förslaget till ny detaljplan för Utblicken och Förmansbostaden ansluter nära till förslaget benämnt Gäddviken. För att tidigt i planeringen få kunskap om relevanta myndigheters och intressenters bedömning av möjlig ny bebyggelse på platsen beslutar vi om samråd på detta tidiga stadium. Liberalerna instämmer i detta förfarande men vill inför den vidare planering betona att ny bostadsbebyggelse vid Gäddviken förutsätter att Heriksdalskorset får en förbättrad trafiklösning samt att den nu skissade öppningsbara flytbron för gång- och cykel i förslaget rörande Gäddviken förverkligas. Vidare måste gestaltningen av den nya bebyggelsen regleras på plankartan i nästa skede. Ett så omfattande och tätbebyggt område är beroende av hur byggnaderna samspelar med varandra och ändå visar på variation. Bestämmelserna krävs för att gestaltning inte ska kunna försämrats i bygglovskedet.

**Anders Tiger låter anteckna följande för Kristdemokraterna:**

Det är bra att denna viktiga plan tar ytterligare ett steg. Miljöskulden från utvecklingsoptimismens era hänger tung över oss och motiverar hög exploatering. Men området får inte bli enbart en sovstad, det måste också finnas verksamheter, service, kultur, idrott, sådant som ger livet innehåll. Och som ger området som helhet lyft.

**Laila Edholm låter anteckna följande för Socialdemokraterna:**

Vi noterar allvaret i tjänstemännens miljökonsekvensbeskrivning. Å ena sidan är det positivt att området saneras, å den andra kommer mångfalden vad gäller flora och fauna, bl a sex olika fladdermössarter, att försvinna. Vi upprepar vår kritik när det gäller trafikflöden i området. Den omfattande exploateringen av närliggande område vid Gäddviken, omläggning av genomfartsväg samt detta område kommer under lång tid innebära hinder för såväl kollektivtrafik som privatbilism. Nybyggnationen borde invänta färdigställandet av tunnelbanan för att något minska trafikproblemen. Gestaltningen av området kan ifrågasättas. Kvarnholmen liknar idag en steril amerikansk innerstad av glas och betong och är ett varnande exempel. Här tas något större hänsyn vad gäller gestaltning men den gamla sk förmansbostaden vid Finnberget ska enligt förslaget gömmas undan mellan två höghus. Dessa bör åtminstone halveras i antal våningar för att i någon mån ta hänsyn till kulturmiljön.

**Christina Ståldal låter anteckna följande för Nackalistan:**

Förslag till beslut med tillstyrkan av Socialdemokraternas förslag till återremiss i första hand och i andra hand tillstyrkan till samråd. Slutligt ställningstagande från Nackalistan kommer efter samrådsförfarandet och en reviderad plan. Detaljplanen för Utblicken och Förmansbostaden omfattar åtta byggnader norr om Kvarntorpsvägen och Gäddviksområdet, men ligger söder om befintlig bebyggelse på Finnberget. Att bebygga ytan känns rimligt då det ger en sammanhängande bebyggelse. Dock har inte tillräcklig

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

hänsyn tagits till att nya byggnader inte bör byggas fram befintliga och ta bort utsikten. Den ianspråktagna marken ligger i anslutning till berg och innebär i vissa fall borttagning av berg. Detaljplanen innebär inte att stora delar av Finnberget görs otillgängligt som rekreationsområde för boende eller att de gröna sambanden allvarligt påverkas. Att byggnaden Förmansbostaden kommer att bevaras är positivt. Dock kommer en ny hög byggnad (G2) att ligga direkt intill Förmansbostaden och i en kurva vilket är en olämplig placering ur trafiksynpunkt och kommer att förta Förmansbostaden. G2 bör därför utgå helt. På andra sidan av Förmansbostaden, i nästa kurva, planeras G1, en hög och vidsträckt byggnad som skymmer alla bakomliggande befintlig bebyggelse på Finnberget. G1 behöver gestaltas på annat sätt, troligen med färre våningsplan, eller utgå helt. Utblickens fyra byggnader J1-J4 har en lämplig placering och utformning. Närmast Finnbergets bebyggelse ligger H1-H2 högt placerade, byggnationen av H1-H2 är endast möjlig genom att ta bort stora bergmassor. De höga husen skymmer Finnberget befintliga bebyggelse och vi anser är att de behöver tas bort eller utformas på annat sätt. Positivt är att i området mellan byggnaderna planeras förskola och lektytor. Det omtag för detaljplanen som Nacklistan föreslår efter samråd innebär att en byggnad försvinner och tre byggnader minskar i storlek vilket medför att de planerade 200 bostäder reduceras till ca 130 (eget estimat).

**Rolf Wasteson låter anteckna följande för Vänsterpartiet:**

Det är utmärkt att den aktuella marken tas om hand och åtgärdas, idag är det både ett ställe som är otillgängligt, anskrämligt och förorenat. Dock innebär den tänkta exploateringen ett flertal problem som gör att vi anslöt oss till kravet på återremiss. Vi har inga invändningar vad gäller avsikten att ta hand om och åtgärda föroreningarna men när det gäller volymen på exploateringen menar vi att den är för voluminös. Vi förstår tanken att inte lägga ner alltför mycket arbete på planen innan Länsstyrelsens åsikter kan arbetas in men i praktiken måste det då innebära att man redan nu tar höjd för att detaljplanen måste gå ut på en andra granskning efter bearbetning, det är en förutsättning för en öppen och demokratisk process. Förmansbostaden betraktas som en kulturhistoriskt värdefull byggnad. Att då som i planförslaget klämma in den mellan två nya höga byggnader, samt även bygga ihop den med an v de ny byggnaderna, ser vi inte som en bra lösning. Ett problem som också måste få en lösning, innan utbyggnad görs, är trafikproblemen. Redan idag är det stora köer och långa väntetider att komma ut på vägar till och från innerstaden. En lösning måste till som åtminstone löser kollektivtrafikens framkomlighet. Avsikten att bygga en bro över Svindersviken är god men det förutsätter då att den förläggs i ett västligt läge, att som i planskisserna lägga en bro som landar vid båtklubben på vikens sydsida medför en lång promenad uppför en brant backe till Finntorps centrum och sedan vidare ett antal hundra meter till T-banestationen Sickla. Det kommer knappast vara en tillfredsställande lösning för att ge gående nära tillgång till den kommande T-banan. En västlig förläggning medger promenad förbi Svindersvik upp till samma station men detta är en mycket kortare väg. Även för cyklisterna är detta en betydligt mer attraktiv väg.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------