

2026-01-09

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2025-00082

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

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att sända rubricerat förslag till detaljplan för samråd.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen syfte är att bekräfta befintlig bergrumsanläggning som teknisk anläggning och ersätta planstridigheter i delar av gällande detaljplaner med en ny planenlig och vertikalt avgränsad detaljplan. Därutöver är syftet att utöver befintlig bergrumsanläggning även möjliggöra för geovärme under bergrumsanläggningen. Detaljplanen är avgränsad i höjddled och gäller endast under mark.

Detaljplanen medger användningen teknisk anläggning. Vilken verksamhet som planeras i bergrummet har verksamhetsutövaren ännu inte bestämt. Den verksamhet som etableras i bergrummen kommer omfattas av tillstånds- eller anmälningsplikt enligt miljöbalken. Detaljplanen bedöms inte innebära någon påverkan på befintliga byggrätter eller boendes möjlighet att använda sina bostadsgårdar.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planarbetet bekostas av KUAB som är förvaltare av bergrumsanläggningen.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under februari 2026.

Ärendet

Planförutsättningar och bakgrund

I Finnberget, mellan Henriksdal och Kvarnholmen, finns en omfattande bergrumsanläggning som sprängdes ut i Finnberget under 1940-talet fram till 1970-talets början för oljelagringsverksamhet. Anläggningen består av ett system av oljebergrum och orter (tunnlar) som varit kopplade till oljehantering vid Svidersbergsviken. Oljeverksamheten avvecklades i början av 2000-talet och har därefter sanerats i omgångar mellan åren 2008-2016.

Planområdet omfattas till största del av fastigheten Sicklaön 37:60 som ägs av Bostadsrättsföreningen Saltsjöhöjden 1 samt del av fastigheten Sicklaön 37:24 som ägs av Bostadsrättsföreningen Finnberget. Planområdet omfattar även del av fastigheterna Sicklaön 37:40 och 37:48 som ägs av KUAB samt en mindre del av Sicklaön 37:11 som är en kommunalägd fastighet. Bergrumsanläggningen förvaltas av KUAB med stöd av befintliga servitut för bergrumsanläggningen under mark inom fastigheterna Sicklaön 37:60, Sicklaön 37:24, Sicklaön 37:48, och Sicklaön 37:11.

Överenskommelser om fastighetsreglering tecknades år 2013 om att reglera över markutrymmen, bestående av bergrumsanläggningen, från bostadsrättsföreningarnas fastigheter till fastigheten Sicklaön 37:40 (som ägs av KUAB). Överenskommelserna och en ansökan om fastighetsbildning av Finnbergets bergrum skickades in till lantmäterimyndigheten år 2013. Del av Finnbergets bergrum omfattas av detaljplaner som inte reglerar bergrummen eller dess användning. Det finns därför inte planstöd för den sökta fastighetsbildningen. Lantmäteriärendet vilandeförklarades i väntan på att en ny detaljplan tas fram som undanröjer planstridigheterna.

En ansökan om planbesked för att möjliggöra fastighetsbildningen inkom till kommunen år 2020. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om ett positivt planbesked november 2020. Nämnden beslutade om planuppdrag den 9 april 2025.



Figur 1. Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Svart linje anger planrådets gräns.

Syfte och huvuddrag

Detaljplanen syfte är att bekräfta befintlig bergrumsanläggning som teknisk anläggning och ersätta planstridigheter i delar av gällande detaljplaner med en ny planenlig och vertikalt avgränsad detaljplan. Därutöver är syftet att utöver befintlig bergrumsanläggning även möjliggöra för geovärme under bergrumsanläggningen.

Genom att skapa planstöd för bergrumsanläggningen undanröjs ett hinder för fastighetsbildning av bergrumsanläggningen i enlighet med överenskommelser tecknade år 2013. Prövningen av fastighetsbildningen sker av lantmäterimyndigheten.

Detaljplanen reglerar markanvändning E-Teknisk anläggning. Planområdet är begränsad i höjdded, vilken varierar inom olika delar av planområdet (E₁-E₆ på plankartan).

Planområdet är uteslutande under marknivå. Överkant på planområdet är som närmast 15 meter till markytan. Samtliga utrymmen regleras till samma lägsta nivå på -350 meter över nollplanet, i syfte att möjliggöra för bergvärmehål till detta djup.

Detaljplanen medger både användningen oljelagring 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. Användningen möjliggör en flexibel användning av bergrummet och den exakta användningen av bergrummet har verksamhetsutövaren ännu inte bestämt.

Bergrummen har vissa naturliga begränsningar av vilka anläggningar som är möjliga på platsen. Anläggningar för exempelvis ställverk eller serverhallar ställer stora krav på torra utrymmen. Bergrummen 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 i bergrummen. Det innebär att verksamheter som kräver kontinuerlig personal, så som en avfallsanläggning, inte är lämplig på platsen.

En verksamhet som etableras i bergrummen 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. Beroende på vilken verksamhet som etableras behöver olika aspekter beaktas i en miljöprövning. Detaljplanen bedöms innebära ingen till begränsad omgivningspåverkan. En ny verksamhet kan innebära fler trafikrörelser än idag. Detaljplanen bedöms inte innebära någon negativ påverkan på befintliga byggrätter eller boendes möjlighet att använda sina bostadsgårdar.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under februari 2026.

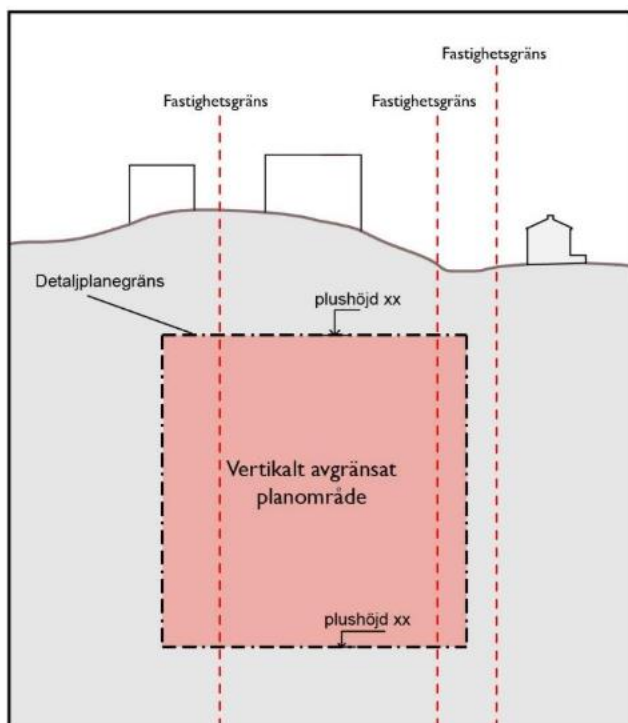
Detaljplanen bedöms förenlig med gällande översiktsplan. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Vertikalt avgränsad detaljplan

Sedan 2020 (BFS 2020:6) finns möjligheten att ta fram nya detaljplaner med vertikal indelning, det vill säga att planområdet är avgränsad i höjddled. Då gällande detaljplaner inom planområdet är opåverkade av bergrumsanläggningen och inte behöver ändras ovan mark eller ned till ovankant på bergrumsanläggningens skyddszon bedöms detaljplanen med en vertikal avgränsning som lämplig.

Planområdet omfattar endast de delar av bergrummen som redan är planlagda, då det är de delarna som hindrar en fastighetsbildning i en lantmäteriförrättning. Planområdet omfattas idag av detaljplanerna DP 286 och DP 330 samt byggnadsplanen B 41. Ingen av de berörda detaljplanerna har pågående genomförandetid. Den nya vertikalt indelade detaljplanen kommer då att ersätta de delar i gällande detaljplaner som idag omfattas av befintlig bergrumsanläggning med dess skyddszon. Gällande detaljplaner, med dess bestämmelser, kommer fortsatt att gälla ovan och under denna detaljplan.

Del av planområdet, som omfattar Finnbergsvägen och del av Kvarnholmsvägen, överlappar med de pågående detaljplanerna DP Utblicken och förmansbostaden samt DP Gäddviken. Efter samråd avses planområdet för dessa delar anpassas för att samspela med omkringliggande detaljplaneprojekt.



Figur 2. Exempel på hur en vertikal avgränsad detaljplan kan se ut i sektion. Den röda rutan illustrerar detaljplaneutrymmet under mark som planläggs. Området utanför rött område planläggs inte. Där gäller befintlig plan.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Detaljplanen bedöms inte ha några konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Tidplan

Samråd	februari 2026
Granskning	juni 2026
Antagande	november 2026

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av Kvarnholmen Utveckling AB (KUAB) och belastar därmed inte kommunens ekonomi.

Detaljplanens genomförande kommer inte att medföra investeringar i allmänna anläggningar, bedöms inte medföra utökade driftkostnader för kommunen och detaljplanen bedöms inte heller på annat sätt påverka kommunens övergripande ekonomi.

Konsekvenser för barn

Bergrummen är befintliga och idag bedrivs ingen verksamhet i dem. Beroende på vilken verksamhet som etableras bedöms det innebära ingen till begränsad omgivningspåverkan. En ny verksamhet kan innebära fler trafikrörelser än idag. Detaljplanen innebär i övrigt ingen påverkan på bostäderna eller dess bostadsgårdar ovan mark. Detaljplanens bedöms sammantaget innebära begränsade konsekvenser för barn.

Konsekvenser för klimat och miljö

Detaljplanen innebär att befintliga förhållanden under mark bekräftas och att ett hinder för en fastighetsbildning tas bort, vilket i sig inte innebär några särskilda klimatutsläpp. Det innebär inte heller någon förändring eller påverkan på naturmiljö. Detaljplanen möjliggör olika typer av verksamhet som kan få olika påverkan på klimat och miljö, men att använda befintlig bergrumsanläggning är ett effektivt resursnyttjande och positivt för klimatet jämfört med att anlägga nytt.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den torsdag den 9 januari 2026

Plankarta

Planbeskrivning inklusive fastighetskonsekvensbeskrivning

Susanne Werliner
Enhetschef
Planenheten

Tove Mark
Tf gruppchef
Planenheten

Simon Sundell
Planarkitekt
Planenheten

Beslutet ska skickas till:

- -

Översikt Finnbergets bergrum, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
☒	Planuppdrag i MSN	2025-03-21	MSN	
☒	Detaljplaneavtal	2025-12-04	Gruppchef	Delegationsbeslut
☐	Detaljplan, samråd		MSN	
☐	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
☐	Detaljplan, granskning		MSN	
☐	Detaljplan, antagande		MSN	



Figur 3. Kartan visar områdets avgränsning samt var i Nacka kommun området ligger.