

2026-01-15

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2025-00819

Planbesked för fastigheten Sicklaön 37:78, Finnboda varvsväg 7 och 9

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

Planarbetet bedöms kunna inledas kvartal 4 2030. Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas i kvartal 4 2033. Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggning. Detaljplanen avses att antas av kommunfullmäktige.



Röd markering motsvarar planbeskedets omfattning och läge i kommunen.

Sammanfattning av ärendet

Planenheten mottog den 18 augusti 2025 en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 37:78 vid Finnboda varvsväg. Förslaget omfattar cirka 40 lägenheter, lokaler i

bottenvåningen mot Finnboda varvsväg samt en upphöjd bostadsgård på byggnadens norra sida. Parkering föreslås i garage i markplan som nås via infart i länkbyggnaden. Den befintliga byggnaden på fastigheten, marketenteriet från 1940-talet, föreslås bevaras.

Sammantaget bedöms förslaget lämpligt att pröva i en planprocess. Projektet överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2025, som anger mångfunktionell bebyggelse för området. Placering, volym och utformning behöver studeras vidare med hänsyn till landskapsbilden, kulturmiljön, riksintresset, intilliggande befintlig och planerad bebyggelse, siktlinjer samt skyfallsstråk. Utformningen ska även anpassas till planerad bebyggelsestruktur inom angränsande fastigheter. Med anledning av ovanstående är planenhetens preliminära bedömning att exploateringsgraden kan behöva sänkas.

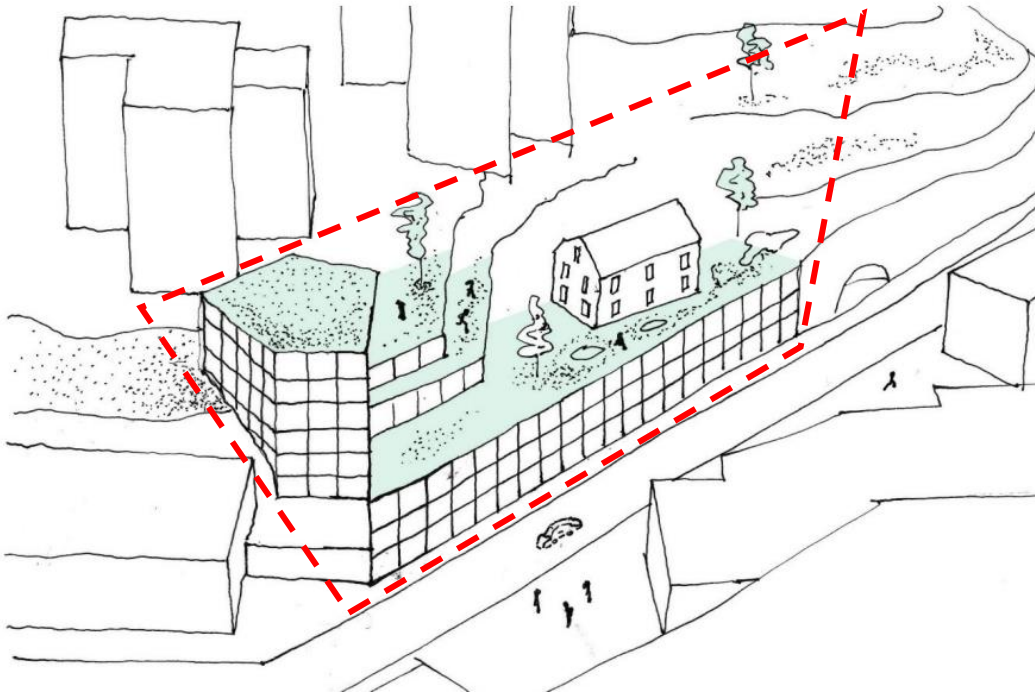
Risker kopplade till skyfall och översvämning behöver särskilt studeras i det kommande planarbetet. Skyfallsfrågan bör utredas i ett större sammanhang tillsammans med intilliggande fastigheter, eftersom förändringar inom en fastighet kan påverka förutsättningarna på angränsande mark.

En detaljplan för den berörda fastigheten bör inte antas innan förbättrande åtgärder som föreslås i översynen av Henriksdal–Kvarnholmen har genomförts.

Ärendet

Bakgrund

Det finns sedan tidigare ett planbesked för intilliggande fastighet, Sicklaön 37:79, nordost om berörd fastighet. Kommunstyrelsen beslutade om positivt planbesked för delar av förslaget den 3 mars 2023, § 123. Planbeskedet för den intilliggande fastigheten innebär att kommunens intension är att i ett planarbete pröva möjligheten till bostäder och lokaler i gatuplan, rivning av den befintliga kulturhistoriska byggnaden känd som chefsbostaden och återuppförande av densamma ovanpå det nya bostadshuset. Planarbete har inte påbörjats på fastigheten.



Figur 1: Konceptskiss över förslaget på grannfastigheten Sicklaön 37:79, vars fastighetsgränser ritats schematiskt med streckad röd linje. Den aktuella fastigheten Sicklaön 37:78 som planbeskedet behandlar, skymtar till vänster i skissen.

Förutsättningar

Fastigheten Sicklaön 37:78 har en areal på cirka 7000 kvadratmeter och ägs av Vimpelkullen Finnboda AB. På fastigheten finns en befintlig byggnad om cirka 1300 kvadratmeter och i övrigt utgörs den av bilparkering och kuperad naturmark.

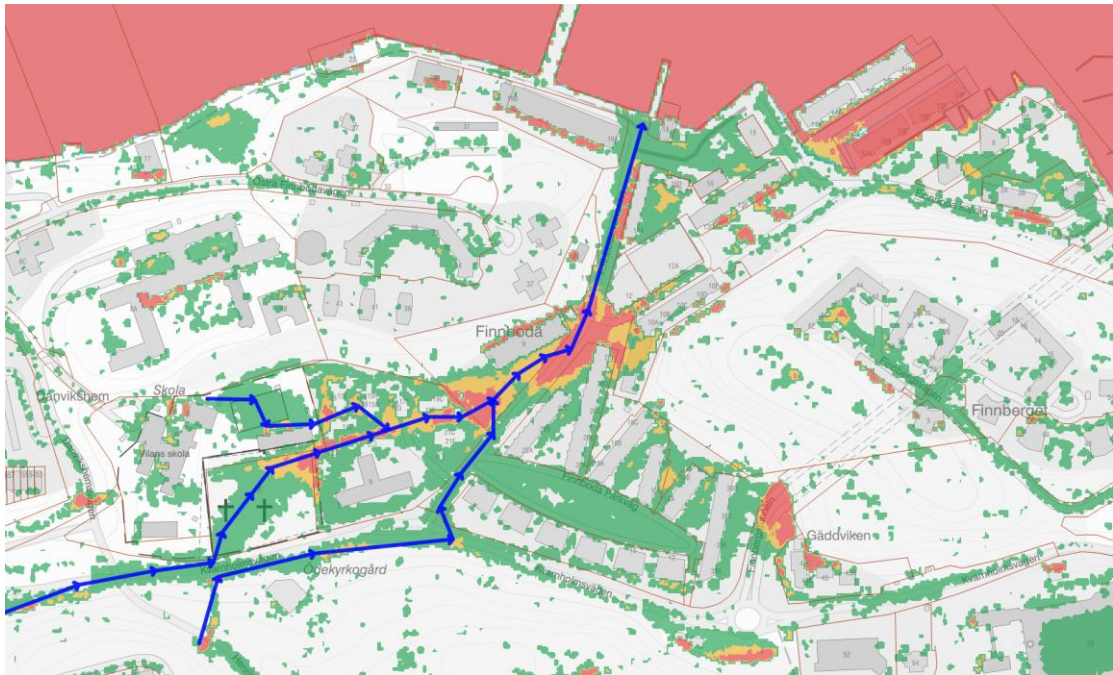
Den befintliga byggnaden på fastigheten uppfördes 1942 och byggdes ut 1957. Ursprungligen fanns här ett marketenteri till Finnboda varv, byggnaden kallades för ”markan” och är idag klassad som kulturhistoriskt värdefull. Kvaliteter att beakta är volymen, exteriören och läget i anslutning till berget. Idag innehåller byggnaden kontor.



Figur 2: Befintlig byggnad, före detta marketenteriet, som idag innehåller kontor. Källa: AML studios.

Skyfall

Genom den berörda fastigheten går ett ytligt rinnstråk som huvudsakligen kommer från sydväst och fortsätter nordost längs Finnboda varvsväg. Den befintliga parkeringen utgör en lågpunkt med maximalt djup om cirka 0,5 meter. Enligt länsstyrelsens skyfallskartering från 2021 kan vatten bli ståendes i lågpunkten upp till omkring 0,5–0,6 meter vid ett 100-års regn med klimatfaktor 1,3 och 6 timmars varaktighet. Från lågpunkten på parkeringen rinner vattnet vidare till en annan lågpunkt på Finnboda varvsväg strax nordost om den aktuella fastigheten.



Figur 3: Kartan visar länsstyrelsens skyfallskartering år 2021. Karteringen utgår från ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,3 och 6 timmars varaktighet. Huvudsakliga rinnvägar illustreras schematiskt med blåa streck och pilar. Grön färg motsvarar stående vatten mellan 10-30 cm, gul färg mellan 30-50 cm och röd färg mer än 50 cm.

Naturvärden

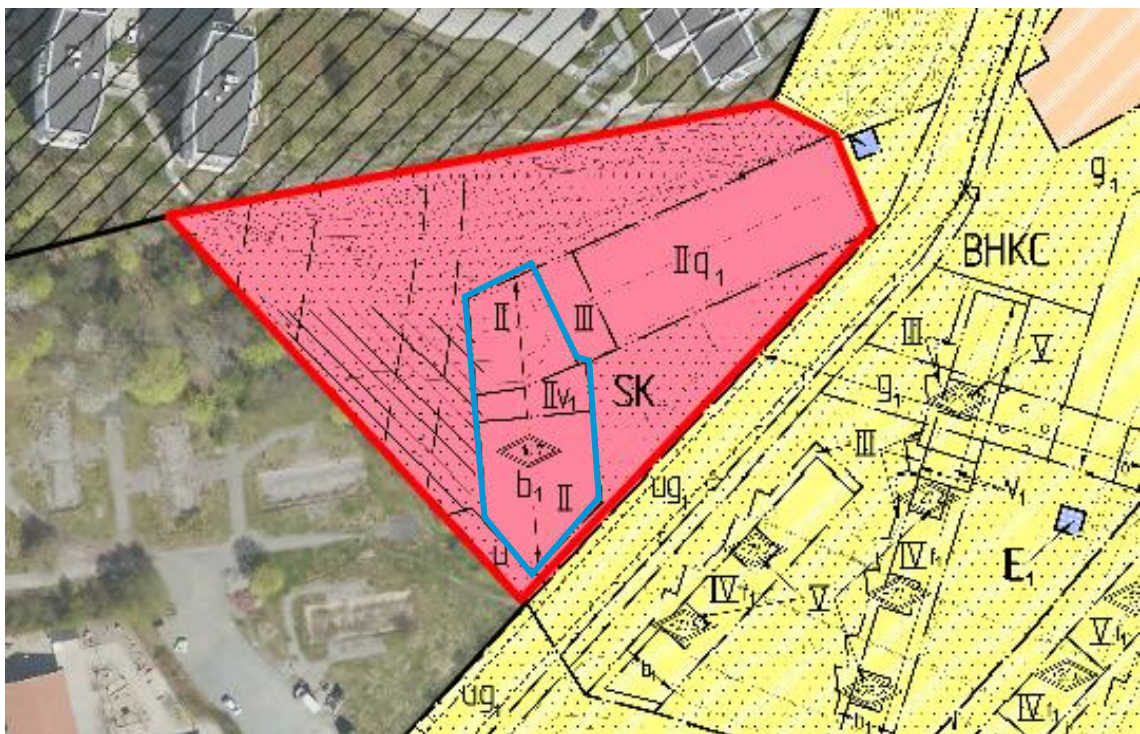
Den norra delen av fastigheten utgör en vegetationsklädd och kraftigt sluttande brant som är bevuxen med flera träd. År 2013 gjorde Pro Natura en inventering av naturvärdesträd i Henriksdalsområdet. Inom den aktuella fastigheten påträffades två ekar, en björk, en alm och en tall med utpekade naturvärden. Naturvärdesträden framgår av kartbilden nedan.



Figur 4: Naturvärdesträd. Blå=Ek, Vit=Björk, Orange=Alm, Grön=Tall. Turkos linje visar fastighetsgränsen för Sicklaön 37:78 och gränsen för planbeskedsansökan.

Gällande planer och övergripande intressen

I gällande detaljplan DP313 som vann laga kraft 2003, anges användningen skola, utbildning och kontor, hotell, verksamheter för fastigheten. Byggrätten begränsas av prickad mark, antal våningar och högsta tillåtna totalhöjd i meter över nollplanet. För befintlig byggnad gäller bestämmelsen q1 som innebär att byggnaden inte får rivas och ändring av byggnaden får inte förvanska dess karaktär. Sydväst om befintlig byggnad finns en outnyttjad byggrätt på fastigheten. För del av marken (skrafferat område) anges att mark skall vara tillgänglig för arbets-/etableringsområde vid en framtida utbyggnad av Österleden (se avsnittet riksintressen) samt att grundläggning ska ske med beaktande av en framtida österled.



Figur 5: Bilden visar detaljplan DP313 med aktuell fastighet markerad med röd färg. Blå figur visar den outnyttjade byggrätten. Enligt detaljplanen ska skrafferat område vara tillgängligt för arbets-/etableringsområde vid framtida utbyggnad av Österleden.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan som antogs i december 2025 *Översiktsplan för Nacka kommun 2050* är den övergripande målbilden *Nära Nacka – där stadens puls möter naturens lugn*. Aktuell fastighet ligger inom karaktärsområdet *Livfulla stadsmiljöer*. Målbilden är att karaktärsområdet ska vara en naturlig del av huvudstaden med urban miljö och ett dynamiskt nöjes- och näringsliv. För området Henriksdal/Kvarnholmen, där den aktuella fastigheten och resterande delar av Finnboda ingår, anges markanvändningen *mångfunktionell bebyggelse*. Inriktningen för den fortsatta planeringen är att området ska utvecklas med en tät och livfull stadsstruktur som samspelar med områdets karaktär.

Riksintressen

Fastigheten omfattas delvis av riksintresse för framtida vägar, avseende Östlig förbindelse. Sträckning och utbredning av framtida Östlig förbindelse preciserades senast av Trafikverket i februari 2025. För aktuellt område planeras en vägtunnel med tak djupare än 25 meter under mark. I riksintressepreciseringen framgår att preciseringen innebär en möjlighet för kommunen att ta bort markreservat avseende Österleden i gällande detaljplaner. Det framgår även att pågående och framtida planprocesser inom bland annat programområdet Henriksdal kan komma att påverkas av Östlig förbindelse.



Figur 6: Kartan visar aktuell fastighet (röd markering) samt riksintressets avgränsning av framtida korridor för Östlig förbindelse (gul yta).

Den aktuella fastigheten ligger även inom område av riksintresse för kulturmiljövården Norra Boo - Vaxholm - Oxdjupet - Lindalssundet (AB 51 och 58). Riksintressets motivering är: ”Farledsmiljö utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm, som visar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreationsliv, som speglar levnadsbetingelserna för innerskärgårdens befolkning och dess behov av färdstråk till staden alltsedan medeltiden, och som berättar om Stockholms utbyggnad och försvarsansträngningar med tillhörande samhällsbildningar. Här kan levnadsförhållandena för olika sociala skikt utläsas, liksom utvecklingen inom industri, transportteknik, försvar och arkitektur.” Två av riksintressets uttryck återfinns på platsen dels genom ”industrimiljöer” som syftar på den industrihistoriska miljön i Finnboða, dels genom uttrycket ”kust- och skärgårdsmiljö” som handlar om placeringen av den befintliga bebyggelsen nedanför bergsbranter samt befintliga bergskärningar som gör den ursprungliga topografin avläsbar.

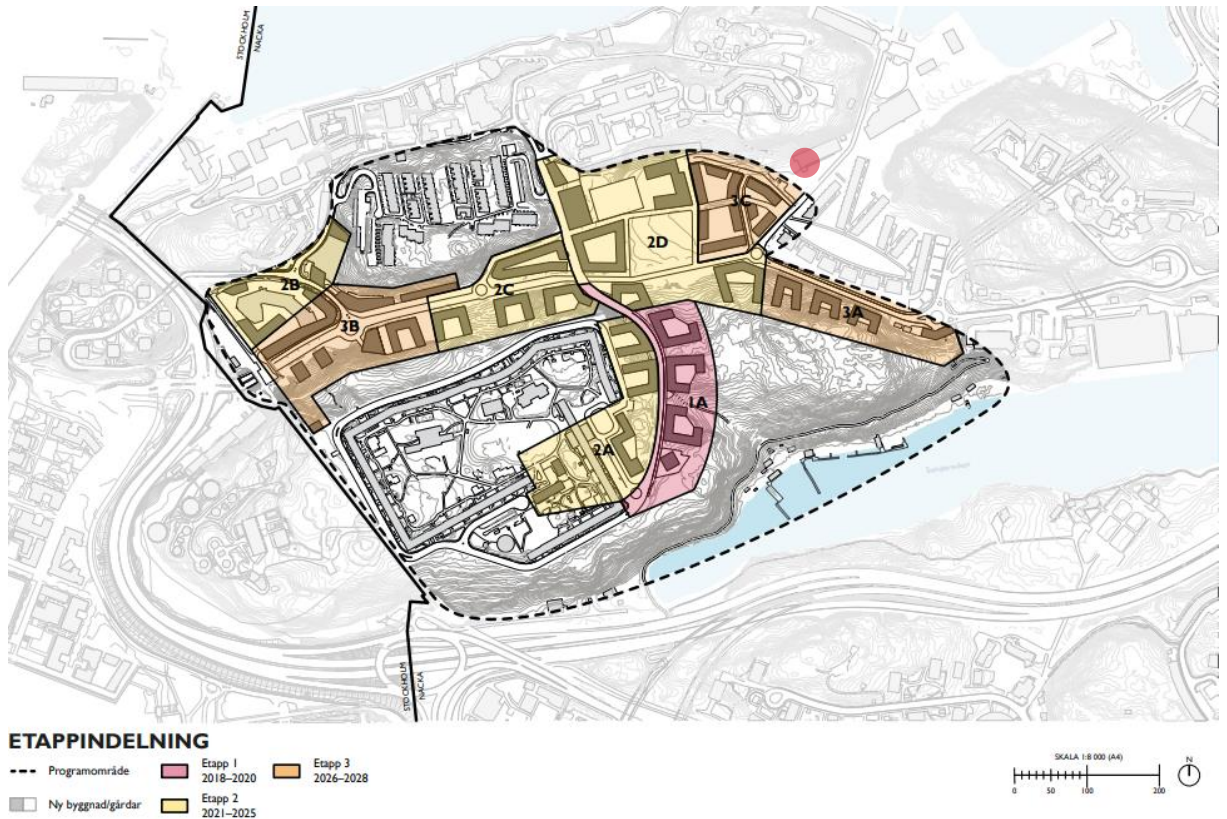
Intelligande planer och planprogram

För närområdet intill den aktuella fastigheten gäller ett planprogram från 2003, Planprogram för Danvikshem. I planprogrammet anges att naturmark, branter och slänter ska bevaras och förbättras som en sammanhållen enhet runt om Danvikshemsberget, mellan den övre och nedre nivån.



Figur 7: Programförslag, Planprogram för Danvikshem, 2003. Den aktuella fastigheten är markerad med blå linje.

Henriksdal och delar av Finnboda omfattas av Planprogram för Henriksdal från år 2018. Den sista etappen 3C gränsar till den aktuella fastigheten Sicklaön 37:78. Här redovisas en utveckling med ny tät bebyggelse med intentionen att planlägga området under åren 2026–2028.



Figur 8: I planprogrammet för Henriksdal från år 2018 redovisas en etappindelning för delområden. Den sista bebyggelseetappen 3C gränsar till Sicklaön 37:78 (markerad med röd prick).

Sydost om den aktuella fastigheten nära Svindersviken och Hästhalmssundet pågår planläggning av Gäddviken, Utblicken och Förmansbostaden, Hantverkshuset samt Finnbergets bergrum. Inom detta område planeras många nya bostäder samt nya allmänna anläggningar. För angränsande delar av Finnroda precis öster om fastigheten pågår planarbete för gemensamma ytor och anläggningar i privat ägo genom att markanvändningen ändras till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Den nya detaljplanen förväntas bli antagen under första kvartalet 2026. Nacka vatten och avfall AB (NVOA) kommer att ansvara för del av vatten- och spillvattennätet i Finnroda varvsväg som angränsar till den aktuella fastigheten. Enligt NVOA kan kapaciteten i dagvattennätet vara begränsad vilket innebär att åtgärder på ledningsnätet kan behövas vid nybyggnation. I den södra delen av programområdet för Henriksdal har planarbete pågått för att möjliggöra ca 400 lägenheter med verksamheter i bottenvåningarna på ömse sidor om vägen till Henriksdalsberget. Detaljplanen för Henriksdalsbacken förväntas bli antagen av kommunfullmäktige under första kvartalet 2026. Intill Henriksdalsbacken och Henriksdalsberget pågår planarbete för att möjliggöra en gång- och cykelbro mellan Henriksdal och Sickla.



Figur 9: Kartan visar omkringliggande pågående planer. Aktuell fastighet visas med röd linje. Grön färg innebär antagandeskede, blå färg innebär samrådsskede, gul färg innebär granskningsskede.

Strategiska frågor

Under hösten 2025 har en analys gjorts av all föreslagen bebyggelse inom området Henriksdal-Kvarnholmen inklusive en analys av trafiksituationen med förslag till trafikåtgärder. Kommunstyrelsen beslutade om ändrad inriktning för bebyggelse och trafik i området den 15 december 2025, § 359. Trafiken på Kvarnholmsvägen är idag ansträngd under rusning. Om åtgärder inte genomförs och ny bebyggelse tillförs kommer trafiken och restiderna att öka ytterligare. Flera förslag på fysiska åtgärder i trafikinätet och vid Henriksdalskorset kan öka framkomligheten för motorfordon och därmed håller restiderna nere. Åtgärdernas genomförbarhet behöver dock studeras noggrannare och en detaljplan för aktuell fastighet Sicklaön 37:78 bör inte antas innan trafikåtgärderna är genomförda.

För grannfastigheten Sicklaön 37:79 finns ett positivt planbesked för bostäder och lokaler (se figur 1). Det finns även utvecklingsplaner för Sicklaön 37:22 och 37:38 i enlighet med planprogrammet för Henriksdal. I samband med det senaste inriktningsbeslutet för Henriksdal-Kvarnholmen ändrades inriktningen för fastigheterna, vilket innebär att bebyggelsen måste anpassas efter skyfallssituationen på platsen. Det finns fördelar med att samordna vissa frågor för den aktuella fastigheten Sicklaön 37:78 och de tre övriga, exempelvis naturvärdesinventeringar, skyfallslösningar, utbyggnad av allmänna anläggningar och bedömning av påverkan på riksintresset för kulturmiljö.

Genom den berörda fastigheten går ett gångstråk upp till den angränsade fastigheten Sicklaön 37:84 och vidare till Östra Finnbodavägen. Gångstråket kopplar ihop de två olika bebyggelseområdena. Höjdskillnaden är cirka 20–25 meter. Att bevara, utveckla eller ersätta kopplingen är en viktig fråga i ett framtida planarbete.

Det finns önskemål om hiss i området. Enligt beslut i kommunfullmäktige den 19 juni 2023, § 226, noterades att frågan om förutsättningar för hiss mellan Danvikshem och Finnboda hamn lämpligast bör utredas i framtida detaljplanarbete för de nämnda fastigheterna.

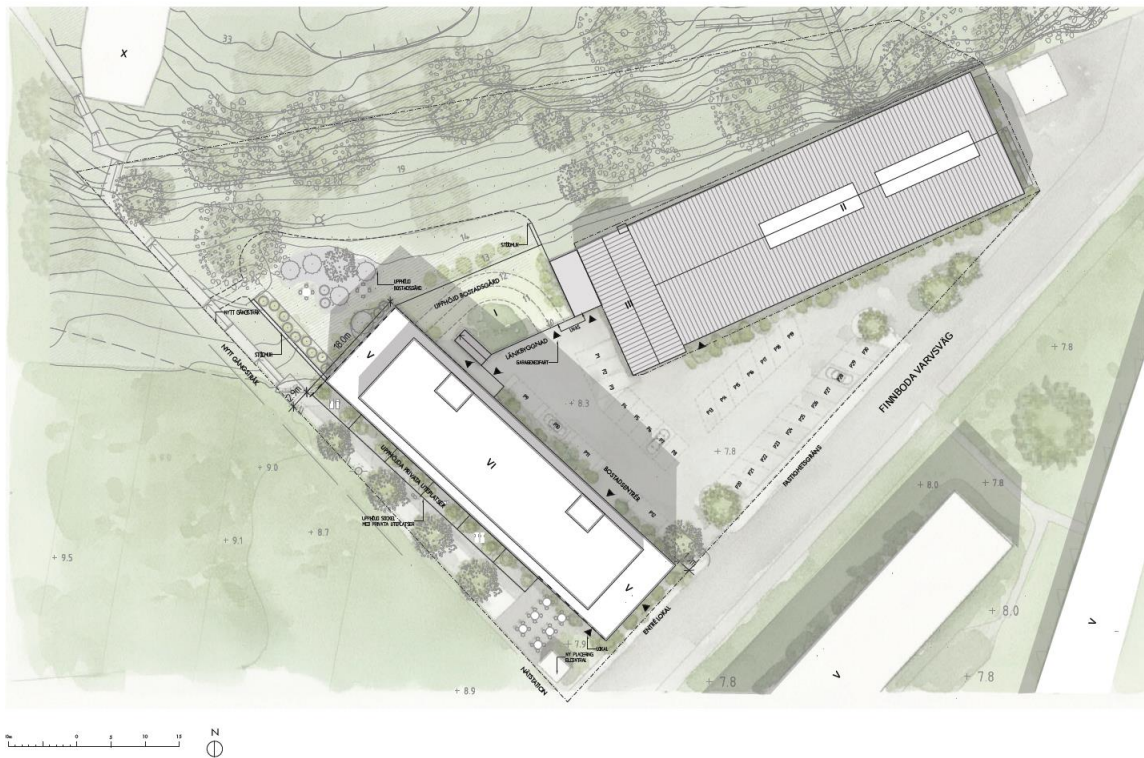
Sökandes förslag

Planenheten mottog den 18 augusti 2025 en begäran om planbesked för Sicklaön 37:78. Ansökan var komplett den 24 oktober 2025. Föreslagen markanvändning är flerbostadshus med lokaler i bottenvåningen mot Finnboda varvsväg. Förslaget utgörs av en lamellbyggnad som byggs ihop med befintlig byggnadskropp genom en länkbyggnad. Förslaget innehåller cirka 40 lägenheter, parkering, bostadskomplement och lokaler i sockelvåning, illustrerat genom två alternativ, varav det ena med 5+1 våningar och det andra med 5+2 våningar. Förslaget innehåller även ett nytt gångstråk som förbinder Finnboda varvsväg med Östra Finnbodavägen samt en upphöjd bostadsgård på byggnadens norra sida upp mot naturområdet. Den befintliga byggnaden på fastigheten, marketenteriet, föreslås bevaras.



Figur 10: Två alternativa förslag, sedda från nordost. Förslaget med 5+1 våning där den översta sjätte våningen är indragen, till vänster. Förslaget med 5+2 våningar och takterrass till höger.

Sökande föreslår att det befintliga gångstråket mellan Finnboda varvsväg och Östra Finnbodavägen dras om och förläggs sydväst om den föreslagna nya volymen. Sökande föreslår även en uteservering intill Finnboda varvsväg samt en ny nätstation.



Situationsplan alt.1 skala 1:500 (A3)

AML/

9/14

Figur 11: Bilden visar en situationsplan över förslaget med indragen översta våning. Längs ned till vänster i situationsplanen syns det föreslagna nya gångstråket samt en potentiell plats för uteservering. I situationsplanens nedre höjning syns föreslagen nätstation.

Planenhetens utredning och bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked. Detta planbesked anger enbart att förslaget bedöms lämpligt att pröva i en planprocess. Planbeskedet anger en inriktning, under planprocessen utreds slutlig utformning och omfattning. Planbeskedet innebär ingen garanti för att en detaljplan slutligen kommer att antas.

Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2025 som för aktuellt område anger mångfunktionell bebyggelse. Sökandes förslag bedöms kunna bidra till täta och livfulla stadsmiljöer som är intentionen på Västra Sicklaön.

I kommande planarbete behöver den nya bebyggelsens utformning, skala och placering studeras noggrant med hänsyn till bland annat landskapsbilden, kulturmiljön, riksintresset, intilliggande befintlig och kommande bebyggelse, siktlinjer och skyfallsstråk. Bebyggelsen på motstående sida av Finnboda varvsväg uppgår till 3+1 våningar med inslag av högre partier, vilket behöver tas hänsyn till. I dagsläget bedöms den västra delen av fastigheten mot branten kunna rymma något högre bebyggelse än den östra delen mot gaturummet. Bebyggelsens placering och utformning behöver också anpassas till bebyggelsestrukturen på intilliggande fastigheter som ingår i detaljplaneprogrammet för Henriksdal samt Inriktningsbeslutet för Henriksdal-Kvarnholmen den 15 dec 2025. Med

anledning av ovanstående är planenhetens preliminära bedömning att planarbetet kan resultera i att exploateringsgraden kan behöva sänkas.

I planarbetet behöver skyfall och översvämningsrisk studeras noggrant utifrån risk för skada på bebyggelse samt risk för människor liv och hälsa. Ett rinnstråk från sydväst går genom den tänkta placeringen av volymen och behöver särskilt tas hänsyn till i planarbetet. Eftersom det finns utvecklingsplaner för grannfastigheterna Sicklaön 37:22 och 37:38 som kan komma att påverka förutsättningarna för skyfall och översvämningsrisk bör utredningar i området samordnas alternativt tas fram gemensamt för att uppnå en bra helhet.

I planarbetet behöver trafiksituationen i området särskilt beaktas, med hänsyn till bland annat de långa väntetiderna som uppstår vid rusningstid vid Henriksdalskorset. En detaljplan för den berörda fastigheten bör inte antas innan förbättrande trafikåtgärder genomförts i området.

Sökande föreslår att det befintliga gångstråket mellan Finnboda varvsväg och Östra Finnbodavägen dras om. Planenheten bedömer att gångstråkets funktion är viktig för att bevara en koppling mellan vägarna. Huruvida det ska dras om eller vara kvar är inte avgörande för planbeskedet. I kommande planarbete bör det övervägas huruvida ett sådant gångstråk ska utgöra allmän plats eller kvartersmark.

Sökande har föreslagit en placering av nätstation intill Finnboda varvsväg. Placering av eventuella nätstationer studeras närmare i planarbetet. Den föreslagna placeringen bedöms inte lämplig i dagsläget med hänsyn till rinnstråket och översvämningsrisken.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Förslaget bedöms kunna bidra till ökad trygghet genom att aktivera platser med fler människor och funktioner. Det skapar naturlig övervakning och minskar risken för brott som annars kan uppstå i ödsliga och dåligt belysta miljöer såsom parkeringsplatser. Ny bebyggelse innebär ofta förbättrad belysning och tydligare struktur, vilket gör platsen mer överskådlig. I detaljplaneskedet bör dessa aspekter särskilt beaktas så att projektet kan bidra till en trygg miljö.

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit nya riktlinjer för bedömning av planbesked den 12 mars 2025, § 41. Riktlinjerna har antagits för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt. Vid ansökan om planbesked finns det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner och planläggning för sammanhängande områden.

Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna. Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan och bedöms som lämplig

markanvändning. Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess.

Detta beslut går inte att överklaga.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet kan komma att innebära kostnader för kommunen avseende eventuella åtgärder på allmän plats samt ett eventuellt övertagande av kvartersmark för gångstråket mellan Finnboda varvsväg och Östra Finnbodavägen. Nacka vatten och avfall AB har också informerat om att kapaciteten i dagvattenledningar är begränsad, vilket innebär att åtgärder på ledningsnätet kan behövas vid exploatering. Frågan bör utredas vidare i kommande planarbete.

Exploatören ska vid genomförandet av detaljplanen erlagga exploateringsersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar. Frågan regleras närmare i framtida avtal.

Debitering av planbeskedet sker enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Konsekvenser för barn

Konsekvenser för barn kommer vidare att utredas i planarbetet. Ett genomförande av förslaget medför fler bostäder vilket bedöms positivt för barn, då fler goda bostadsmiljöer tillskapas med tillgång till ytor för lek och rekreation.

Konsekvenser för klimat och miljö

Ett genomförande av sökandes förslag medför negativ klimatpåverkan i både bygg- och driftskedet genom utsläpp av växthusgaser, förbrukning av byggmaterial samt energibehov. Det finns potential att möjliggöra återbruk av byggmaterial och att planera för byggprodukter med låg klimatpåverkan. Energiförsörjning kan lösas genom fjärrvärme, med möjlighet till solceller där det är lämpligt.

Ur ett miljöperspektiv är det positivt att mark som redan är ianspråktagen kan utnyttjas mer effektivt, vilket minskar behovet av att exploatera mark med naturvärden som är viktiga ur ett klimat- och miljöperspektiv.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 15 januari 2026

Ansökan den 18 augusti 2025

Situationsplan

Komplettering av ansökan den 24 oktober 2025

Skrivelse den 24 oktober 2025

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Tove Mark
Tf Gruppchef
Planenheten

Carl Arvidsson
Planarkitekt
Planenheten

Beslutet ska skickas till:

- Sökande