

2026-02-20

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2026-00028

KFKS-2014-00721

Utökad förfarande

Detaljplan för Gäddviken, del av fastigheterna Sicklaön 37:40 och 37:49 m.fl., på västra Sicklaön

Förslag till 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, service och förskolor, samt kommunala allmänna platser i form av strandpromenad runt Svindersviken, gator, parker, torg, kaj och badplats. Detaljplanen ska även möjliggöra nya allmänna kopplingar och stråk, däribland en bro över Svindersviken, samt en utbyggnad av kommunalt VA-nät, och kommunen tar över huvudmannaskapet för gator och naturmark. Detaljplanen syftar vidare till att bevara natur- och kulturmiljövärden samt reglera hur befintliga föroreningar ska hanteras.

Planområdet är beläget mellan Henriksdal och Kvarnholmen på västra Sicklaön. Detaljplanen möjliggör cirka 1500 bostäder med tillhörande service. Det verksamhetsområde som finns i planområdet idag föreslås omvandlas till bostadsanvändning. Omfattningen av exploateringen har under planprocessens gång anpassats utifrån naturvärden samt stadsbild och riksintresse för kulturmiljö.

Ur miljösynpunkt bedöms genomförandet av detaljplanen för Gäddviken innebära stora förbättringar jämfört med nuläget. I nuläget sker ett utläckage av tungmetaller från planområdet till Svindersviken. När detaljplanen genomförs så åtgärdas gamla miljöskulder och miljöbelastningen på omgivande vattenområden minimeras.

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 positivt

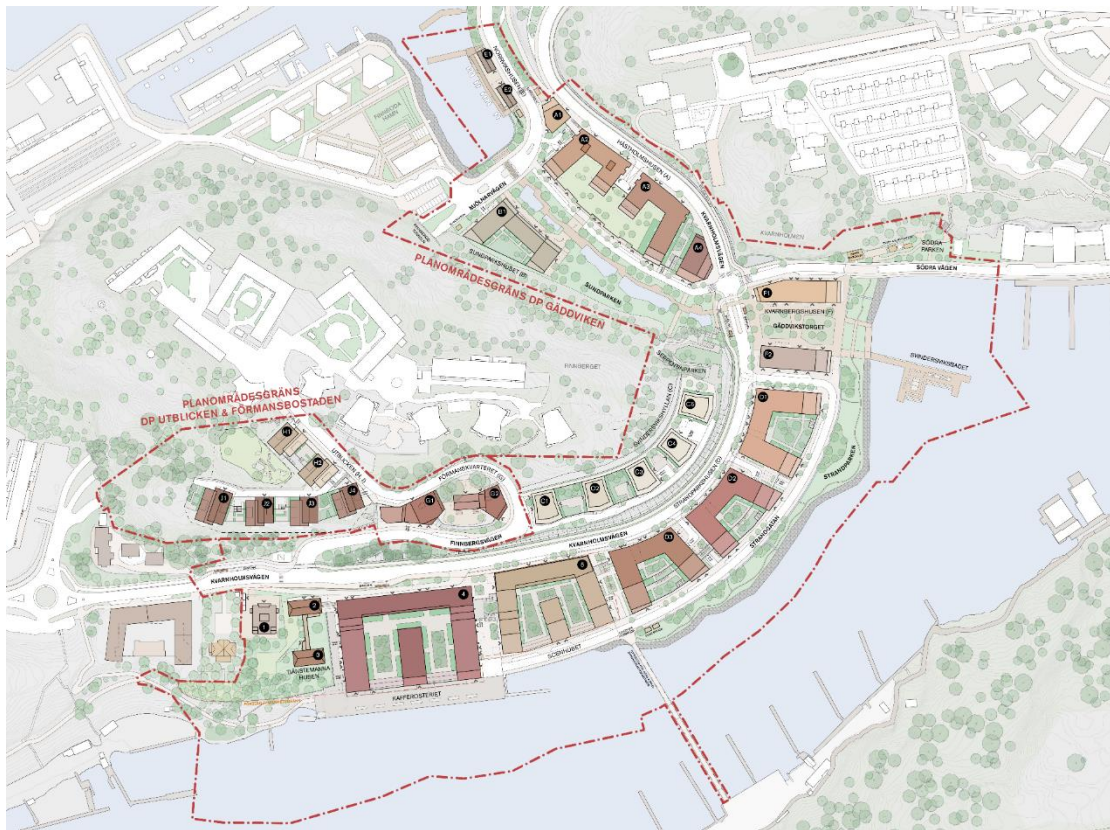
netto till kommunen. Intäkten avser ersättning till kommunen för kostnader för Kvarnholmsförbindelsen. Detaljplanen kommer att generera intäkter i form av medfinansiering av tunnelbanan. Detaljplanearbetet bekostas av byggaktörerna.

Ärendet



Vy mot föreslagna nya bostadshus från strandpromenaden vid Marinstaden. Bild: Kjellander Sjöberg

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya bostäder, service och förskolor, samt kommunala allmänna platser i form av strandpromenad runt Svindersviken, gator, parker, torg, kaj och badplats. Detaljplanen ska även möjliggöra nya allmänna kopplingar och stråk, däribland en bro över Svindersviken, samt en utbyggnad av kommunalt VA-nät, och kommunen tar över huvudmannaskapet för gator och naturmark. Detaljplanen syftar vidare till att bevara natur- och kulturmiljövärden samt reglera hur befintliga föroreningar ska hanteras, och ger planstöd för befintlig bergrumsanläggning och trafiktunnel. Detaljplanen säkerställer geoteknisk stabilitet och säkrar området mot framtida havsnivåhöjning. Ny bebyggelse ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövärden, stadsbilden och påverkan på omgivningen.



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

Planområdet är beläget mellan Henriksdal och Kvarnholmen på Västra Sicklaön. Planområdet omfattar cirka 15,5 hektar varav cirka 11 hektar på mark och cirka 4,5 hektar i vatten. Marken ägs till största del av Kvarnholmen utveckling AB (KUAB) genom dotterbolag, förutom Sicklaön 37:49 som ägs av Vasakronan genom dotterbolag. I planområdet ingår också mindre delar av de kommunala fastigheterna Sicklaön 37:11 och Sicklaön 40:11.

Start-PM för stadsbyggnadsprojektet antogs av kommunstyrelsen den 12 juni 2023, §195. Projektet bedöms uppfylla de projektmål som angivits i start-PM. Detaljplanen möjliggör cirka 1500 bostäder med tillhörande service. Det verksamhetsområde som finns i planområdet idag föreslås omvandlas till bostadsanvändning. Omfattningen av exploateringen har under planprocessens gång anpassats utifrån naturvärden samt stadsbild och riksintresse för kulturmiljö.

Länsstyrelsens bedömning av planförslagets påverkan på riksintresset för kulturmiljö, samt även bedömningen av andra nyckelfrågor såsom strandskydd och efterbehandling av förorenad mark, är avgörande för den fortsatta planprocessen. 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 och allmänna platserna. Avseende bebyggelsen finns i nuläget inga detaljerade planbestämmelser avseende fasadmateriell, balkongers

gestaltning, färgsättning och dylikt, och kommunen avser att reglera detta till detaljplanens granskningsskede. Planförslaget redovisar volymer och möjliga utformningar av fasader, balkonger och bostadsgårdar, men utan att reglera att byggnaderna faktiskt utformas så som illustreras.



Vy av den föreslagna parken vid Hästhalmssundet. Bild: Kjellander Sjöberg

Stadsstruktur och planeringsidé

Detaljplanen föreslår att området främst bebyggs med flerbostadshus i en skala om 4-16 våningar. Genomsnittligt våningsantal för den nya bebyggelsen är cirka 8 våningar. Stort fokus har lagt vid att skapa attraktiva gaturum och offentliga platser, att omvandla ytor som idag är förorenade eller hårdgjorda till ny markanvändning som bostadskvarter, gator och parker, samt att anpassa bebyggelsen till områdets dramatiska topografi genom att exempelvis trappa ned bebyggelsehöjderna i mötet med parker och vattenrum.

Det aktuella förslaget innebär att flera av bergsbranterna runt projektet lämnas obebyggda, både Finnbergets nordöstsida och Kvarnholmens sydvästsida, vilket minskar påverkan på skärgårdslandskapet.

Vid Kvarnholmsvägens korsningspunkt med strandpromenaden och Södra vägen uppstår en nod, en offentlig plats med parkytor samt ett torg med olika former av service samt en bryggbadanläggning i direkt anslutning till både strandpromenaden runt Kvarnholmen och strandpromenaden runt Svindersviken. En annan central plats uppstår vid Kafferosteriet där industrikajen blir ett publikt stråk som del av den nya strandpromenaden.



Vy mot Kafferosteriet från den nya strandpromenaden på industrikajen. Bild: Gatun Arkitekter

Övergripande trafikstruktur

Halvön Henriksdal-Kvarnholmen kommer i framtiden, likt idag, att trafikförsörjas via Kvarnholmsvägen som ansluter till omgivande vägnät vid Henriksdalskorset samt trafikplats Kvarnholmen. Kvarnholmsvägen är cirka 3,5 kilometer lång. Detaljplanen anger att Kvarnholmsvägen får en helt ny placering i höjddled och sidled genom planområdet, med anslutning till befintliga Kvarnholmsvägen i anslutning till plangränserna. Sträckan som byggs om är cirka 700 meter.

Den befintliga bron över Hästhalmssundet rivs, och Kvarnholmsvägen flyttas till ett nytt läge vilket skapar ett enklare och mer lättorienterat trafiknät där de viktigaste stråken möts utan nivåskillnader, i syfte att skapa en mer sammanhängande stad. Bland annat kommer samtliga boende och verksamma i området att kunna ta sig till kollektivtrafiken utan behov av hissar. Kvarnholmsvägens nya sträckning gör att det blir möjligt för cyklister och gående att ta sig utan nivåskillnader från Kvarnholmsvägen till viktiga stråk som strandpromenaden samt Södra vägen på Kvarnholmen. Detta kommer att underlätta exempelvis cykelresor till centrala Stockholm för de boende i planområdet samt längs Södra vägen.

Vid Kvarnholmsvägens korsningspunkt med strandpromenaden och Södra vägen uppstår en nod, en offentlig plats med parkytor samt ett torg med olika former av service, i direkt anslutning till både strandpromenaden runt Kvarnholmen och strandpromenaden runt Svindersviken. Detta är en plats där många stråk naturligt möts och som får goda möjligheter att befolkas en stor del av dygnet.

Detaljplanen möjliggör även att en flytande och öppningsbar gång- och cykelbro anläggs över Svindersviken i syfte att förbättra tillgänglighet till tunnelbana och service. Detta gör avståndet för gående och cyklister cirka 600 meter kortare mellan planområdet och

Sickla, och ger också en betydligt flackare väg utan de branta backar som finns längs dagens gång- och cykelväg. Att gång- och cykelbron är öppningsbar är viktigt för att minimera påverkan på de båtclubbar som finns i Svindersviken. Teknisk utformning av bron ska utredas mellan samråd och granskning. Fritidsbåtar ska kunna passera bron, även större segelbåtar.

Förbindelsen bedöms göra det väldigt attraktivt att cykla till närmaste tunnelbanestation i Sickla, och kombinationsresor bestående av cykel plus tunnelbana blir ett snabbt och kapacitetsstarkt sätt att ta sig från planområdet till stora delar av regionen. Detta bidrar i sin tur till en kraftig minskning av behovet av att resa till och från området med bil, vilket i kombination med mobilitetsåtgärder som byggaktörerna vidtar bedöms göra det möjligt att bygga bostäderna i Gäddviken 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.



Vy från föreslagen bryggbadanläggning i Svindersviken mot den föreslagna nya bebyggelsen.
Bild: Kjellander Sjöberg

Utbyggnad av kommunalt VA-nät

Detaljplanen är en förutsättning för att möjliggöra utbyggnaden av ett kommunalt VA-nät för befintliga bostadsrättsföreningar på Finnberget, som är belägna utanför planområdet. Detta eftersom gator och allmänna platser genom detaljplanen övergår i kommunal ägo vilket ger kommunen rådighet över den mark som ledningarna kommer att förläggas i. Mot bakgrund av föroreningssituationen i området behöver efterbehandling ske innan det blir möjligt att bygga ut ledningsnätet.

Undersökan 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, riksintresse för kulturmiljövården, byggnadsminnen, landskapsbild och stadsbild, vattenverksamhet, trafikbuller, markföroreningar både på markytan, på havsbotten och i oljebergrum, översvämning från höjd havsnivå samt skredrisk och 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

Ur trygghetssynpunkt kan stora delar av området idag upplevas otryggt kvällstid då det är inhägnat samt att möjligheten att ta alternativa vägar genom området är begränsade. Den nya bebyggelsen och de allmänna platserna i planområdet kommer 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. Stråk och platser utformas så att det finns möjlighet att ta alternativa vägar mellan målpunkter.

Tidplan

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

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Planområdet innehåller en stor mängd bebyggelse samt många nya parker och gator, och planområdet är i nuläget kraftigt förorenat, vilket innebär att områdets totala utbyggnadsperiod kan komma att bli cirka 15-20 år.

Ekonomiska konsekvenser

Stadsbyggnadsprojektet Gäddviken bedöms generera ett positivt netto till kommunen. Intäkten avser ersättning till kommunen för kostnader för Kvarnholmsförbindelsen och är kopplad till ramavtalet avseende Kvarnholmen. Slutligt netto är kopplat till byggrätternas omfattning när detaljplanen vinner laga kraft.

Kommunen vidarefakturerar kostnaderna för detaljplanearbetet enligt planavtal. Det finns inga kommunala markintäkter kopplade till projektet eftersom den planerade exploateringen kommer att ske på privatägd mark. Projektet kommer att medföra investeringar i utbyggnaden av det kommunala VA-nätet, vilket finansieras genom anläggningsavgifter. Allmänna platser kommer i huvudsak att anläggas och bekostas av

byggaktörerna och därefter lämnas över till kommunen. En av byggaktörerna kommer att betala medfinansieringsersättning för tunnelbanan, vilket dock inte räknas som en intäkt för projektet.



Vy mot föreslagna nya bostadshus från befintligt bostadshus på Finnberget. Bild: Kjellander Sjöberg

Drift- och underhållskostnader för kommunen kommer att tillkomma som följd av att nya gator, parker och torg 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 huvuddelen av gatorna inom planområdet i privat ägo, även Kvarnholmsvägen, även om kommunen har hand om viss skötsel av Kvarnholmsvägen som exempelvis snöröjning.

Konsekvenser för barn

Genomförandet av detaljplanen bedöms få positiva konsekvenser för barn i och med att stora delar av projektområdet förändras från inhägnat verksamhetsområde till en blandad stadsmiljö med bostäder, parker, förskolor och service. Stora delar av planområdet består i dagsläget av gammal industrimark som är kraftigt förorenad. I och med projektet kommer marken efterbehandlas och tillgängliggöras. Barn ska ges goda förutsättningar till lek och utevistelse i de förskolor, bostadskvarter och parker som ska anläggas i området. Ur trygghetssynpunkt kan stora delar av området idag upplevas otryggt kvällstid då det är inhägnat samt att möjligheten att ta alternativa vägar genom området är begränsade. Byggnationen av området kommer att ske under lång tid och alstra störningar för barn som vistas i närområdet.

Konsekvenser för klimat och miljö

Ur miljösynpunkt bedöms genomförandet av detaljplanen innebära stora förbättringar jämfört med nuläget. I nuläget sker ett utläckage från planområdet om cirka 380 kg zink och 100 kg koppar årligen till Svindersviken, då marken till stor del består av kisaska från tidigare industriverksamhet. När detaljplanen genomförs så åtgärdas gamla miljöskulder och miljöbelastningen på omgivande vattenområden minimeras.

Projektet har analyserats med ESTER, ett analysverktyg avseende ekosystemtjänster som Boverket har utvecklat. Analysen visar positiva resultat ur ett flertal aspekter. Bland annat kommer planområdet att i framtiden ha fler träd än idag, med möjlighet att knyta samman skogspartier där det idag är flera hundra meter mellan trädbestånden, och stora områden som idag är kraftigt påverkade av industriverksamhet får en ny användning som kommer att tillskapa olika former av ekosystemtjänster som saknas i området idag.

Ett större område med lummig vegetation i planområdets sydvästra del kommer att bevaras, det området avses bli förskolegård, naturmark och strandpromenad. Det finns trädbevuxna områden som tas i anspråk av planförslaget och som ersätts med gator och bebyggelse, vilket har negativ påverkan på ekosystemtjänster och lokalklimat, men samtidigt tillförs i detaljplanen flera nya grönområden på ytor som idag är industrimark och nya träd kommer att planteras på dessa ytor. Sammantaget bedöms krontäckningsgraden öka i planområdet vilket bidrar till en sänkt temperatur vid exempelvis extremväder. Idag saknar stora delar av området skugga från träd.

Detaljplanen är anpassad till framtidens höjda havsnivåer genom höjdsättning och utformning av allmän plats och bebyggelse.

En övergripande klimatberäkning genomfördes för utvecklingsområdet Henriksdal-Kvarnholmen i november 2025. För det området som helhet beräknas utsläppen per nytillkommen boende och arbetande bli cirka 14 ton CO₂e. Utsläppen per kvadratmeter ny byggnad beräknas ligga på cirka 350 kg CO₂e per BTA för halvön som helhet.

Ett mycket omfattande återbruksprojekt planeras avseende den befintliga byggnaden Kafferosteriet. Befintlig betongstomme kommer att bevaras och byggas om till ett bostadshus. Detta är mycket positivt ur klimatsynpunkt och kommer att innebära en mycket stor reduktion i utsläpp jämfört med om byggnaden hade rivits och ersatts med nya byggnader.



Vy som visar Kafferosteriet ombyggt till bostäder sett västerifrån. Bild: Gatun Arkitekter

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.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 20 februari 2026

Bilaga 1. Plankarta

Bilaga 2. Planbeskrivning

Bilaga 3. Illustrationsbilaga

Bilaga 4. Stadselevationer

Bilaga 5. Miljökonsekvensbeskrivning

Bilaga 6. Undersökning om betydande miljöpåverkan

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Tove Mark
Tf gruppchef
Planenheten

Torkel Lindgren
Planarkitekt
Planenheten

Beslutet ska skickas till:

- -

Översikt Gäddviken, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Planprogram, antagande	2006-09-18	KS	§ 153
<input checked="" type="checkbox"/>	Start-PM stadsbyggnadsprojekt Kvarnholmen etapp 6 (Hästhalmssundet och Gäddviken)	2014-12-01	KS	§ 250 – avser östra delen av nuvarande planområde
<input checked="" type="checkbox"/>	Start-PM stadsbyggnadsprojekt Gäddviken	2023-06-12	KS	§ 195 - Ersatte tidigare start-PM
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd		MSN	
	Särskilt beslut avseende betydande miljöpåverkan		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		KF	

