

2025-01-13

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

KFKS 2013-00641

Normalt förfarande

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Allmänna anläggningar Danvikstrand, fastigheterna Sicklaön 37:9, 37:55 och s:71, Danvikstrand kaj på västra Sicklaön, Nacka kommun

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett kommunalt övertagande av gång- och cykelväg, kaj och ledningar i Danvikstrand. Vissa anläggningar i blivande allmän platsmark kommer även fortsättningsvis vara i privat ägo, varför planen även syftar till att möjliggöra att nödvändiga rättigheter kan genomföras.

Detaljplanen innebär en ändrad markanvändning från kvartersmark till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, vilket medför att marken inom planområdet förs över till kommunalt ägande. Detaljplanen innebär inte någon fysisk förändring på platsen.

Förslaget var utsänt på samråd under augusti-september 2024. Under samrådet inkom totalt 14 yttranden, varav 4 hade synpunkter. Natur- och trafiknämnden hade synpunkter avseende drift- och underhåll och Lantmäterimyndigheten gällande fastighetsrättsliga frågor och fastighetskonsekvensbeskrivning. Efter samrådet har några planbestämmelser förtydligats i plankartan. Planbeskrivningen och fastighetskonsekvensbeskrivningen har kompletterats och förtydligats.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

Planförslagets syfte och innehåll

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett kommunalt övertagande av gång- och cykelväg, kaj och ledningar i Danvikstrand. Vissa anläggningar i blivande allmän platsmark kommer även fortsättningsvis vara i privat ägo, varför planen även syftar till att möjliggöra att nödvändiga rättigheter kan genomföras.

Detaljplanen innebär en ändrad markanvändning från kvartersmark till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, vilket medför att marken inom planområdet förs över till kommunalt ägande. Detaljplanen innebär inte någon fysisk förändring på platsen.

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

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av planchefen på delegation den 13 augusti 2024. Samrådstiden varade mellan den 15 augusti 2024 och 26 september 2024, sammanlagt 6 veckor. Under denna tid fanns planförslaget tillgängligt i Nacka kommuns utställningshall, på biblioteket i Nacka Forum samt på kommunens hemsida.

Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Sjöfartsverket
- Skanova AB
- Ellevio AB
- Södertörns brandförvarsförbund
- Polisen
- Vattenfall Eldistribution AB
- Nacka hembygdsförening
- Stockholm Exergi AB
- Stockholm vatten och avfall

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Natur- och trafiknämnden
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Region Stockholm Trafikförvaltningen
- Nacka Energi AB

Inga synpunkter har inkommit från fastighetsägare, boende eller föreningar, i eller i närheten av planområdet.

Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. **Kommunstyrelsen** tillstyrker detaljplanens samrådsförslag som utformats i enlighet med de översiktliga planerna för Nacka kommun samt i enlighet med tidigare beslut i kommunfullmäktige och kommunstyrelsen gällande förvaltningen av vissa allmänna anläggningar.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

2. **Natur- och trafiknämnden** har följande synpunkter:

- Planbestämmelsen gåväg bör justeras till det vedertagna ordet gångväg.
- Planområdesgräns bör justeras att även innefatta delar av vattenområdet för att säkerställa framtida drift och underhålla av de erosionsmadrasser som sträcker sig ca 3 m utanför kajens ytterdel mot vattnet. Om det inte är möjligt behöver tillgången säkerställas genom avtal.
- Framtida underhållsarbete samt ersättning av kaj kan delvis behöva utföras från fastighet s:71. Det är därför viktigt att Nacka kommuns tillgång denna fastighetsäkras.
- Ordet strandskoning bör ersättas med erosionsskydd.
- Natur- och trafiknämnden vill också lyfta fram att strandpromenaden är en del av ett sammanhängande gångstråk som kopplar Nacka med Stockholm. Som sådan är den en viktig länk som bör utvecklas till en väl omhändertagen fysisk miljö med fokus på attraktivitet och tillgänglighet i stadsrummet.

Planenhetens kommentar: Planbestämmelsen GÅNG i plankartan har ändrats från gåväg till gångväg. Planbeskrivningen har kompletterats med ordet erosionsskydd.

Enligt det avtal som är tecknat med ägarna av fastigheten Sicklaön S:71 så kommer hela vattenområdet att fortsätta vara enskilt. För att säkerställa att kommunen kan underhålla kaj och erosionsskydd kommer avtalsservitut att tecknas så att kommunen har tillgång till del av vattenområdet för att kunna utföra underhållsåtgärder.

Som natur- och trafiknämnden skriver är det viktigt att lyfta fram att strandpromenaden är en del av ett sammanhängande gångstråk som kopplar ihop Nacka med Stockholm. Som sådan är den en viktig länk som bör utvecklas till en väl omhändertagen fysisk miljö med fokus på attraktivitet

och tillgänglighet i stadsrummet. Detaljplanen ger goda förutsättningar för detta genom att området blir allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

3. **Länsstyrelsen** har inga synpunkter på planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

4. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** har följande synpunkter:

Planbeskrivning / Fastighetskonsekvensbeskrivning

- Omprövning/upphävande av gemensamhetsanläggningar

Kommunen ska ta över dagvatten inom området men inte VA.

Gemensamhetsanläggningen Sicklaön ga:63 omfattar enskild spillvattenledning, pumpstation och bräddavlopp vilket fastighetsägarna fortsatt har behov av att ordna själva fram till anslutningspunkt mot kommunens nät. Enligt planbeskrivningen ska de delar av GA:63 som är inom planområdet upphävas. Det innebär att anläggningen även fysiskt måste flyttas till nytt läge utanför allmän plats och gemensamhetsanläggningen omprövas till att gälla det nya läget. Annars står fastighetsägarna utan ordnad förvaltning av spillvattnet. Det framkommer inte i planbeskrivningen att anläggningen ska flyttas eller vem som avses ta kostnaderna för detta.

I planbeskrivning och fastighetskonsekvensbeskrivningen är det generellt otydligt beskrivet vilka delar av befintliga gemensamhetsanläggningar som ska kvarstå och fortsatt förvaltas av gemensamhetsanläggningarna i omprövad form. Lantmäterimyndigheten förstår det som att Sicklaön ga:59 och ga:67 ska omprövas (men inte helt upphävas) och kommunen ta över och förvalta de delar av anläggningarna som ligger inom planområdet. De delar som kvarstår ska dock fortsatt förvaltas av gemensamhetsanläggningarna. Avseende Sicklaön ga:65 tolkar Lantmäterimyndigheten det som att avsikten är att hela gemensamhetsanläggningen ska upphävas.

Omprövning/upphävande avses genomföras med stöd av överenskommelser.

Lantmäterimyndigheten vill påtala att en överenskommelse bara kan läggas till grund för en anläggningsåtgärd i en förrättning om samtliga delägande fastigheter har skrivit på överenskommelsen. Om gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening företräder styrelsen inte de enskilda delägarna i förrättningen.

- Under "Kajanläggning" sid 9:

Det står att "befintlig kajanläggning ägs av fastigheten Sicklaön s:71". Det stämmer inte. Kajanläggningen förvaltas av gemensamhetsanläggningen Sicklaön ga:59. Antingen äger gemensamhetsanläggningen också kajanläggningen (som fastighetstillbehör) eller så utgör den fastighetstillbehör till underliggande enskilda fastigheter (men är upplåten till gemensamhetsanläggningen).

- Under ”Fastighetsbildning” sid 16-17:

Begreppen inlösen och fastighetsreglering blandas ihop. Lantmäterimyndigheten kan inte lösa in mark. Inlösen begärs genom stämning till domstol enligt PBL. Lantmäterimyndigheten kan endast genom fastighetsreglering överföra de områden som ska bli allmän platsmark till en kommunägd fastighet.

- Under ”Sociala konsekvenser” sid 20:

Det anges att områdena idag omfattas av enskilt huvudmannaskap. Det stämmer inte. Enligt DP 280 utgör området kvartersmark som är belastad av markreservat för allmännyttiga ändamål. Det är alltid kommunen som ytterst är skyldig att vara huvudman för områden som är utlagda som markreservat för allmännyttiga ändamål.

Plankarta med bestämmelser

- Markreservat g

Markreservatet bör preciseras genom att ange vilken typ av enskild anläggning som bestämmelsen avser. Lantmäterimyndigheten kan inte garantera att officialrättighet kan bildas för den brandpost som avses med markreservatet eftersom enskilda och allmänna ändamål normalt inte kan kombineras enligt PBL. Huruvida rättigheten faktiskt kan bildas får prövas i kommande förrättning.

- Allmän plats

Den allmänna platsen är omgärdad av enskild kvartersmark. Hur avser kommunen att angöra området?

Övrigt

Genomförandet av detaljplanen bygger i stort på att berörda parter kommer överens och att civilrättsliga avtal tecknas. Genomförandet är därmed inte säkerställt.

Planenhetens kommentar. Text i planbeskrivningen och fastighetskonsekvensbeskrivningen har kompletterats och justerats avseende frågor om gemensamhetsanläggning, fastighetsbildning och sociala konsekvenser.

Planbestämmelsen g i plankartan har förtydligats.

Kommunens fastighet Sicklaön 37:17 har andel i ga:100, som angränsar till planområdet i väst. Genom ga:100-vägtunneln i Saltsjöqvarn har den blivande allmänna platsen i Danvikstrand koppling till övriga allmän plats vägnät. Den enskilda kvartersmarken i Saltsjöqvarn är under planläggning för att också bli kommunal allmän plats. Kommunen har servitut för underhåll av gång- cykelvägen utefter stranden i Norra kusten. Det ger åtkomst till den allmänna platsen.

Avtal som är nödvändiga för planens genomförande kommer att vara tecknade innan detaljplanen antas.

5. **Sjöfartsverket** har inget att erinra med bedömning att detaljplanen inte kommer att påverka sjöfarten negativt, förutsatt att nedan synpunkter beaktas.

Området är vid den allmänna och riksintresseklassade farleden 540 med sjöfart, inklusive kollektivtrafik på vatten. Sjöfartsverket bedömer att inga ytterligare etableringar kommer att ske, vare sig på land, på kajen eller i vattenområdet. Detta innebär att inga nya installationer förväntas påverka sjöfartens tillgänglighet, framkomlighet eller sjösäkerhet.

Om framtida etableringar ändå skulle ske, förutsätter Sjöfartsverket att ärendet skickas på remiss om dessa på något sätt kan antas påverka sjötrafiken i området. Vidare förutsätter Sjöfartsverket att eventuella anpassningar görs för att undvika störningar av fartygstrafiken, för att på sikt undvika klagomål eller krav på inskränkningar för sjöfarten. Sjöfartsverket vill också understryka att all belysning inom planområdet måste utformas så att den inte bländar sjötrafiken eller påverkar ljuspunkter avsedda för säker navigation.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

6. **Region Stockholm Trafikförvaltningen** är positiva till det planerade kommunala övertagandet och ser framemot en fortsatt dialog med kommunen gällande sjötrafiken.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

7. **Nacka Energi AB** informerar om att inom planområdet finns inget elnät som ägs av Nacka Energi. Dock finns både lågspänningsnät inklusive serviser i Västra Finnbodavägen, med instick till de berörda fastigheterna. De menar på att planförslaget inte har någon påverkan för Nacka Energis del. Om behov för att förlägga elnät uppkommer inom planområdet är det bra att kommunen är ägande.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

8. **Skanova AB** har ingen erinran på planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

9. **Ellevio AB** har inga synpunkter på planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

10. **Södertörns brandförsvarsförbund** har ingen erinran på planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

11. **Polisen** har inga synpunkter på planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

12. **Vattenfall Eldistribution AB** har ingen erinran på planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

13. **Nacka hembygdsförening** har inga synpunkter på planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

14. **Stockholm Exergi AB** har ingen erinran på planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

15. **Stockholm vatten och avfall** har inga synpunkter på planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

Ändringar efter samråd

Efter samrådet har följande ändringar av planförslaget gjorts:

- Text i planbeskrivningen och fastighetskonsekvensbeskrivningen har kompletterats och förtydligats avseende frågor om gemensamhetsanläggning, fastighetsbildning och sociala konsekvenser.
- Planbestämmelsen GÅNG i plankartan har ändrats från gåväg till gångväg.
- Planbestämmelsen g i plankartan har förtydligats.

Planenheten

Emma Castberg
Gruppchef Nacka stad

Kristina Källqvist
Planarkitekt