

2025-11-14

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

KFKS 2013-00640

Normalt planförfarande

S A M R Å D S R E D O G Ö R E L S E

Detaljplan för Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn, fastigheterna Sicklaön 37:4 och 37:28, Saltsjöqvarn på västra Sicklaön, Nacka kommun

Sammanfattning

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

Planförslaget innebär en ändrad markanvändning från kvartersmark till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Detaljplanen innebär inte någon faktisk förändring av hur området ser ut idag. För genomförandet av detaljplanen föreslås att blivande allmän platsmark överläts till kommunen.

Förslaget var utsänt på samråd under september 2025. Under samrådet inkom totalt 17 yttranden, varav 4 hade synpunkter. Natur- och trafiknämnden hade synpunkter avseende förtydliganden och lantmäterimyndigheten avseende fastighetsrättsliga frågor och planbestämmelser. Efter samrådet har några planbestämmelser ändrats i plankartan. Planbeskrivningen har justerats och kompletterats avseende bland annat fastighetsrättsliga frågor.

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

Planförslagets syfte och innehåll

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

Planförslaget innebär en ändrad markanvändning från kvartersmark till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Detaljplanen innebär inte någon faktisk förändring av hur området ser ut idag. För genomförandet av detaljplanen föreslås att blivande allmän platsmark överläts till kommunen.

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

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av biträdande planchef på delegation den 20 augusti 2025. Samrådstiden varade mellan den 2 september 2025 och den 30 september 2025, sammanlagt 4 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

- Kommunstyrelsen
- Kulturnämnden
- Fritidsnämnden
- Länsstyrelsen
- Sjöfartsverket
- Skanova AB
- Ellevio AB
- Polisen
- Stockholm Exergi
- Vattenfall Eldistribution AB
- Nacka Energi AB
- Nacka vatten och avfall AB

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

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

- Stockholm Vatten och Avfall

Inga synpunkter har inkommit från fastighetsägare eller boende, i eller i närheten av planområdet. Synpunkter har kommit in från en förening.

Inkomna synpunkter

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

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. **Kommunstyrelsen** instämmer i 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 trafikenämnden** har följande synpunkter på planförslaget:

Byggnadsverk

Planbeskrivningen på sidan 5 behöver förtydligas genom att inkludera samtliga deltagande fastigheter i Figur 1 för ökad tydlighet.

Trafik

I detaljplanen föreslås att området vid Saltsjöqvarns kaj och trafikområdet i direktanslutning till Hästholmsvägen ska övergå i kommunalt ägo. Av planbeskrivningen framgår också att parallellt med att föreliggande detaljplan tas fram, tas en annan detaljplan, som möjliggör att Saltsjöqvarns tunnel kan tas över av kommunen. Nämnden anser att det behöver förtydligas och motiveras varför den del av planen som ligger i anslutningen till Hästholmsvägen ingår i denna detaljplan och inte i detaljplanen för Saltsjöqvarns tunnel.

Plankartan behöver kompletteras med illustrationslinjer som redovisar den befintliga gång- och cykelbanan.

Det är viktigt att detaljplanen inte hindrar pendelbåtsbryggans funktion och att det finns möjlighet till framtida utveckling.

Planenhetens kommentar: Flygfotot i figur 1 i planbeskrivningen syftar till att redovisa planområdets två delområden och utifrån detta syfte bedömer planenheten inte att en större utbredning behöver redovisas.

Delområde 2, som ligger mot Hästholmsvägen, ingår i denna detaljplan då aktuellt planförslag ska ersätta gällande detaljplan inom delområde 2 liksom inom delområde 1 vid kajen. Den detaljplan som tas fram för tunneln görs som en ändring av gällande detaljplan, vilket innebär att nu gällande detaljplan och den nya detaljplanen för tunneln kommer att gälla parallellt.

Det finns redan illustrationslinjer för befintlig gång- och cykelbana i grundkartan/plankartan.

Detaljplanen hindrar inte pendelbåtsbryggans funktion och omöjliggör inte framtida utveckling.

3. **Kulturnämnden** har ingen erinran mot planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

4. **Fritidsnämnden** har inga synpunkter på planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

5. **Länsstyrelsen** har ingen erinran mot planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

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

Plankarta med bestämmelser

- Genomförande av Lokalgata och N-område

Allmän plats (lokalgata) och enskild kvartersmark (N) är planlagd inom samma yta men med vertikal avgränsning. Detta förutsätter att kvartersmarken skiljs från den allmänna platsen genom 3D-fastighetsbildning. Lantmäterimyndigheten bedömer dock att det sannolikt inte är möjligt att genomföra en 3D-fastighetsbildning av (N)-området under de förutsättningar som framkommer enligt planförslaget, vilket innebär att inte heller den allmänna platsen kommer att vara genomförbar.

Vid 3D-fastighetsbildning för ännu ej uppförda anläggningar finns nämligen ett ”förstärkt aktualitetskrav” vilket innebär att det inte går att 3D-fastighetsbilda för en eventuellt kommande anläggning. Det måste vara säkerställt att anläggningen kommer att utföras, i princip ska utförandet påbörjas inom ett år från beslutet att bilda 3Dutrymmet, och anläggningen ska färdigställas inom den tid som fastställs i fastighetsbildningsbeslutet. I planbeskrivningen framkommer att det inte är säkert att en spa- och badanläggning ska uppföras och om en sådan ska anläggas krävs en planändring av en angränsande detaljplan, en process som inte är påbörjad ännu. Förutsättningarna enligt fastighetsbildningslagen för att 3D-bilda N-området är därmed sannolikt inte på plats då genomförandet av

aktuell detaljplan ska ske.

Problem med att genomföra (N) skulle uppstå även om (N) inte var höjdsatt. Det skulle då dessutom vara omöjligt att avgöra var gränsen mellan allmän plats och kvartersmark går.

- g₁-område för brandpost tillhörande Sicklaön 37:51

I planbeskrivningen anges att det finns en enskild brandpost som tillhör och fortsatt ska tillhöra Sicklaön 37:51 inom planområdet. Enligt planbeskrivningen är området där brandposten finns planlagd som markreservat "g₁" avsedd för "enskild anläggning under marknivå". Något g₁-område finns emellertid inte på plankartan eller i planbestämmelserna. (Fastigheten Sicklaön 37:51 nämns för övrigt inte heller i fastighetskonsekvensbeskrivningen.)

Planbeskrivning

- Otydliga uppgifter om markägoförhållanden

På sidan 5 i planbeskrivningen anges att planen består av två delområden. Delområde 1 uppges bestå av Sicklaön 37:4 och 37:58. Sicklaön 37:58 ligger dock utanför detaljplanens avgränsning varför något markområde på fastigheten inte berörs av planläggningen. Även rubriken på detaljplanen hänvisar till Sicklaön 37:58 vilket möjligen är missvisande om fastigheten inte ligger inom planområdet.

- Upplysning om fastigheter som blir berörda av servitut för dagvattenledningar

På sidan 17 i planbeskrivningen uppges att servitut ska tecknas för dagvattenledningar som försörjer allmän plats men som ligger utanför planområdet på enskild kvartersmark. Det bör i planbeskrivningen (och fastighetskonsekvensbeskrivningen) framgå vilka fastigheter som är berörda av detta.

- Genomförande av detaljplanen

Detaljplanens genomförande bygger i stort på tecknandet av frivilliga avtalsservitut där kommunen avser att få rättigheter på enskild kvartersmark för allmänna anläggningar som har en funktion för detaljplaneområdet, men som ligger utanför avgränsningen, samtidigt som allmän plats avses upplåtas för enskilda fastighetsägares behov. Detta innebär att ett genomförande av planens intentioner inte är säkerställt.

På sid 17 anges att kommunen behöver ha servitut för vissa anläggningar för att kunna genomföra planen. Lantmäterimyndigheten vill påpeka att kommunen har en skyldighet att genomföra den allmänna platsen enligt detaljplanen även om några överenskommelser om avtalsservitut inte kommer till stånd.

Delar av planen som bör förbättras

- Plankarta med bestämmelser

Om markreservatet "g" inom området med vertikal avgränsning av Lokalgata och (N) är tänkt att höra endast till den ena eller andra av användningarna så bör det framgå av formuleringen av markreservatet. Nu gäller det i all mark inom området.

- Grundkarta och fastighetsförteckning

Kommungränsen saknar teckensymbol i teckenförklaringen i grundkartan.

Vissa prickade rättighetslinjer redovisas inom vattenområdet i grundkartan som inte redovisas i fastighetsregistret. Är det säkerställt att dessa rättigheter finns?

Befintliga brygganordningar som ansluter till kajen är inte redovisade i grundkartan.

- Textuella korrigeringar

På sidan 16 i planbeskrivningen under "Huvudmannaskap" anges att "Huvudmannaskapet avseende berörda allmäntillgängliga anläggningar är idag kvartersmark". Denna mening går inte att förstå och bör formuleras om.

På sidan 19 i planbeskrivningen under "Fastighetsbildning" står att "Fastighetsreglering (marköverföring) behöver genomföras mellan Sicklaön 37:4 och 37:28". Detta är sannolikt en felskrivning och bör i så fall korrigeras till att "fastighetsreglering (marköverföring) behöver genomföras från Sicklaön 37:4 och 37:28 till kommunens fastighet Sicklaön 37:17".

Övrigt

- Fastighetsförteckning

Lantmäterimyndigheten har inte granskat fastighetsförteckningen.

- Befintliga rättigheter

Lantmäterimyndigheten har inte i detalj granskat fastighetskonsekvensbeskrivningen avseende om förteckningen över befintliga rättigheter inom området är komplett, och inte heller i detalj redovisningen i planbeskrivningen över hur befintliga rättigheter påverkas.

Planenhetens kommentar. Plankartan har justerats genom att (N) och tillhörande e₁-bestämmelse har tagits bort och i stället regleras ett mindre område för brygganordning genom bestämmelsen g₁ som anger att brygganordning får infästas.

Brandposten planläggs genom bestämmelsen g₁, plankartan har justerats avseende detta. Fastigheten Sicklaön 37:51 har lagts till i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Sicklaön 37:58 berörs inte av detaljplan. Planhandlingarna har korrigerats avseende vilka fastigheter som berörs av detaljplanen. Planbeskrivningen har förtydligats med vilka fastigheter utanför planområdet som berörs av servitut för dagvattenledningar.

Kommunen är medveten om att avtal krävs för genomförandet av planen och nödvändiga avtal avses tecknas innan detaljplanen antas.

Grundkartan har uppdaterats utifrån lantmäterimyndighetens synpunkter och planbeskrivningen har korrigerats utifrån lantmäterimyndighetens redaktionella synpunkter.

7. **Sjöfartsverket** har inga synpunkter på planförslaget, förutsatt att detaljplanen, enligt vad som framgår av underlaget, inte kommer att påverka sjöfarten negativt och att nedanstående synpunkter beaktas.

Planområdet är beläget vid den allmänna farleden 540, som är klassad som riksintresse för sjöfarten. Farleden trafikeras av sjöfart, inklusive kollektivtrafik på vattnet, vilken även trafikerar kajen.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras. Detaljplanen innebär inte någon förändring av befintligt nyttjande av marken.

8. **Skanova AB** har ingen erinran på planförslaget, men vill informera om följande:
Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras. Detaljplanen inte innebär någon förändring av befintligt nyttjande av marken.

9. **Region Stockholm Trafikförvaltningen** ställer sig positiv till att pendelbåtsbryggan övergår till allmän platsmark och planläggs som LOKALGATA. De vill dock framhålla vikten av åtgärder som ökar säkerheten och tryggheten för de som använder bryggan. I samband med övertagandet bör säkerhets- och trygghetsökande åtgärder, såsom installation av räcken och förbättrad belysning genomföras. Det vore på sikt önskvärt att bryggan ersätts med en pontonbrygga för att förbättra tillgängligheten.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras. Detaljplanen handlar endast om att möjliggöra ett kommunalt övertagande av anläggningarna och ingen fysisk förändring planeras i dagsläget samt att detaljplanen inte hindrar de åtgärder som beskrivs.

10. **Stockholm Vatten och avfall (SVOA)** framför följande synpunkter:

Planförslaget berör SVOA:s pågående projekt "Utloppsledning Saltsjökvärd". Projektet syftar till att renovera den befintliga utloppsledning som är belägen i vattenområdet, fastigheten Sicklaön 37:4, då ledningen är i stort behov av åtgärder. Projektet pågår och beräknas vara avslutat under fjärde kvartalet 2026. I samband med renoveringen kommer SVOA även att riva befintlig byggnad samt pir som är belägna på Stockholm kommuns fastighet Södermalm 11:23. En ny underjordisk lösning för utloppsledningen planeras inom denna fastighet.

För genomförandet av arbetena har SVOA tecknat nyttjanderättsavtal med fastighetsägaren till Sicklaön 37:4 samt med den gemensamhetsanläggning (ga:100) som förvaltar grönområdena på denna fastighet samt tillhörande tunnel. Nyttjanderättsavtalet reglerar rätten att nyttja markområden för arbets- och etableringsytor, tillgång till tillfartsvägar, hantering av eventuella skador samt återställande av markområden.

SVOA noterar att de områden som nu föreslås planläggas som allmän platsmark och överförs till kommunen omfattas av det gällande nyttjanderättsavtalet. Nyttjanderättsavtalet innefattar ett överlåtelseförbehåll, och SVOA förutsätter att detta beaktas så att nyttjanderättsavtalet fortsätter gälla vid en eventuell överlåtelse av markområdena.

Utöver ovanstående vill SVOA upplysa om att bolaget har tunnlar och underjordiska anläggningar i närheten av planområdet. Vid framtida byggnationer inom eller i anslutning till planområdet är det av stor vikt att gällande skyddsavstånd till dessa anläggningar beaktas.

Planenhetens kommentar: Synpunkterna och informationen noteras och beaktas. Detaljplanen handlar endast om att möjliggöra ett kommunalt övertagande av anläggningarna och ingen fysisk förändring planeras i dagsläget.

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

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

12. **Polisen** har ingen erinran mot planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

13. **Stockholm Exergi** har inga synpunkter på planförslaget. Stockholm Exergi har fjärrvärmeledningar inom det västra området, men blir inte påverkade av planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

14. **Vattenfall Eldistribution AB** har ingen erinran mot planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

15. **Nacka Energi AB** har inga synpunkter på planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

16. **Nacka vatten och avfall AB** har ingen erinran mot planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

Inkomna synpunkter från föreningar

17. **DHR Nacka-Värmdö** har följande synpunkter på planförslaget:

Nacka-Värmdö välkomnar att kommunen avser att säkra allmänhetens tillgång till trafikområde, gång- och cykelväg samt kaj i Saltsjöqvarn genom kommunalt huvudmannaskap. Samtidigt konstaterar de att samrådshandlingarna saknar en funktionshinder-/tillgänglighetskonsekvensbeskrivning (FKB) som visar hur personer med olika funktionsnedsättningar faktiskt kan tillgodogöra sig den ”allmänna tillgång” som planen utlovar. En sådan brist riskerar att cementera fysiska och kognitiva hinder i en mycket frekventerad vattennära miljö.

- En funktionshinderkonsekvensbeskrivning (FKB) som analyserar konsekvenser och föreslår åtgärder för rörelse, syn, hörsel, kognition/NPF samt allergi/överkänslighet.
- Tydliga planuttalanden/planbestämmelser i planbeskrivning och genomförandedel som binder upp utformning, drift och underhåll för god tillgänglighet och säkerhet.
- En tillgänglig samrådsprocess (format, lokaler och e-tjänst) så att personer med funktionsnedsättning kan lämna synpunkter på jämlika villkor.

Planenhetens kommentar: Kommunen följer de lagar och bestämmelser som finns i plan- och bygglagen (PBL). En funktionshinderkonsekvensbeskrivning (FKB) är inget som PBL kräver ska göras inom en detaljplaneprocess. Detaljplanen handlar endast om att möjliggöra ett kommunalt övertagande av anläggningarna men att ingen fysisk förändring planeras i dagsläget. En detaljplan kan inte detaljreglera utformningen av den allmänna platsen utifrån gång, syn-, hörsel- och kognitiv tillgänglighet utan sådana tillgänglighetsfrågor hanteras i stället i bygglovsskedet. Detaljplanen omöjliggör heller inte att utformningen av den allmänna platsen i framtiden justeras för att förbättra tillgänglighetsaspekter.

Ändringar efter samråd

Efter samrådet har följande ändringar av planförslaget gjorts:

- Text i planbeskrivningen har justerats och kompletterats avseende bland annat fastighetsrättsliga frågor.
- Plankartan har ändrats avseende planbestämmelserna (N) och e₁, som har ersatts av bestämmelsen g₁.

Planenheten

Tove Mark
Tf. gruppchef

Kristina Källqvist
Planarkitekt