

2026-03-27

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

KFKS 2025-00342

Normalt planförfarande

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Ändring av del av detaljplan DP 95 och detaljplan DP 279, fastigheten Sicklaön 37:4 m.fl. i Saltsjöqvarn på Västra Sicklaön, Nacka kommun

Sammanfattning

Syftet med ändringen är att möjliggöra ett kommunalt övertagande av vägtunneln i Saltsjöqvarn. Vissa anläggningar i blivande allmän platsmark kommer även fortsättningsvis vara i enskild ägo, varför ändringen även syftar till att möjliggöra att nödvändiga rättigheter kan genomföras.

Planförslaget innebär en ändrad markanvändning från kvartersmark till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Ändringen innebär inte någon faktisk förändring av hur området ser ut idag. Ändringen påverkar bara markanvändningen under mark och innebär inte någon förändring av gällande detaljplans bestämmelser vid markytan, det vill säga markanvändningen och byggrätter för markytan kvarstår enligt gällande detaljplan. Denna ändring möjliggör att Saltsjöqvarns tunnel kan tas över av kommunen.

Förslaget var utsänt på granskning under januari-februari 2026. Under granskningen inkom totalt 11 yttranden, varav 4 hade synpunkter. Natur- och trafiknämnden hade synpunkter på framtida förvaltningskostnader och lantmäterimyndigheten avseende fastighetsrättsliga frågor och planbestämmelser. Efter granskningen har plankartan justerats avseende några planbestämmelser. Planbeskrivningen och fastighetskonsekvensbeskrivningen har justerats och kompletterats avseende fastighetsrättsliga frågor.

Förslaget var utsänt på samråd under september 2025. Under samrådet hade natur- och trafiknämnden synpunkter avseende förtydliganden och lantmäterimyndigheten avseende

fastighetsrättsliga frågor och planbestämmelser. Efter samrådet förtydligades några planbestämmelser i plankartan. Planbeskrivningen och fastighetskonsekvensbeskrivningen kompletterades och förtydligades avseende bland annat fastighetsrättsliga frågor.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning.

Planförslagets syfte och innehåll

Syftet med ändringen är att möjliggöra ett kommunalt övertagande av vägtunneln i Saltsjöqvarn. Vissa anläggningar i blivande allmän platsmark kommer även fortsättningsvis vara i enskild ägo, varför ändringen även syftar till att möjliggöra att nödvändiga rättigheter kan genomföras.

Planförslaget innebär en ändrad markanvändning från kvartersmark till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Ändringen innebär inte någon faktisk förändring av hur området ser ut idag. Ändringen påverkar bara markanvändningen under mark och innebär inte någon förändring av gällande detaljplans bestämmelser vid markytan, det vill säga markanvändningen och byggrätter för markytan kvarstår enligt gällande detaljplan. Denna ändring möjliggör att Saltsjöqvarns tunnel kan tas över av kommunen.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning.

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av planchefen på delegation från miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 3 december 2025. Granskningstiden varade mellan den 13 januari 2026 och 3 februari 2026, sammanlagt 3 veckor. Under granskningstiden fanns planförslaget tillgängligt i Nacka kommuns utställningshall i Nacka stadshus och på biblioteket i Nacka Forum samt på kommunens webbplats.

Planförslaget var utsänt på samråd i september 2025. Under samrådet hade natur- och trafiknämnden synpunkter avseende förtydliganden och lantmäterimyndigheten avseende fastighetsrättsliga frågor och planbestämmelser. Efter samrådet förtydligades några planbestämmelser i plankartan. Planbeskrivningen och fastighetskonsekvensbeskrivningen kompletterades och förtydligades avseende bland annat fastighetsrättsliga frågor.

Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Sjöfartsverket
- Nacka Energi AB
- Storstockholms brandförsvär

- Stockholm Vatten och Avfall
- Nacka vatten och avfall AB
- Stockholm Exergi

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Natur- och trafiknämnden
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun

Synpunkter har även kommit in från en förening och en boende 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. **Natur- och trafiknämnden** har följande synpunkter:

Nämnden belyser att kommunen kommer att överta ansvar för en anläggning där kommunen inte medverkat i utformning eller utförande. Anläggningarna byggdes utan avsikt att separera bärande delar mellan olika huvudmän. Det innebär en osäkerhet kring anläggningarnas långsiktiga funktion och hållbarhet vilket riskerar att medföra oväntade framtida förvaltningskostnader.

Planenhetens kommentar: Det är korrekt att tunneln byggdes utan tankar på att konstruktionsdelar skulle delas upp på olika huvudmän, redan idag finns det dock tre ägare till olika delar av tunneln och konstruktioner. Detta stämmer med det tillägget att det redan idag finns tre ägare av olika delar i tunneln och konstruktioner. Kommunen tillkommer nu som ägare av tunnel inklusive skyddszon och kör- och gångbana samt fyra balkar som bärs upp av pelare.

För att så långt som möjligt tydliggöra vem som äger vad och ansvarar för vad har den föreslagna ändringsplanen tagits fram med mycket noggranna måttangivelser i längd, bredd och höjd. Måtten har tagits fram med laserskanning. Det finns även flera sektionsritningar med på plankartan. Kopplat till ändringsplanen har ett omfattande arbete gjorts för att säkerställa att det finns tecknade avtal om de fastighetsregleringar och servitut som krävs för genomförande av planen. Som en tredje del för att säkerställa driften och underhållet av tunneln kommer ett driftavtal att tecknas mellan kommunen och fastighetsägare som har konstruktioner i eller i anslutning till tunneln. Framtagande av servitut och driftavtal görs i samråd med företrädare för natur- och trafiknämnden. Sammantaget bedömer planenheten att det omfattande arbete som lagts på att tydliggöra vad olika fastighetsägare äger och ansvarar för, gör det tydligt vilken fastighetsägare som ska ta framtida väntade och oväntade förvaltningskostnader.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

2. Länsstyrelsen har ingen erinran mot planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

3. Lantmäterimyndigheten i Nacka har följande synpunkter:

Plankarta med bestämmelser

- Ett antal områden i plankartan saknar egenskapsbestämmelser
- Bestämmelserna e₅₈ och e₄₄ begränsas delvis av heldragna linjer och inte egenskapsgränser.
- Egenskapsgräns saknas i listan över planbestämmelser
- Schaktdjupsbestämmelse saknas inom två områden. Inom ett område ligger två schaktdjupsbestämmelser utan avgränsning mellan dem.

Planbeskrivning och fastighetskonsekvensbeskrivning

- Under avsnitt *Läge, areal & markägoförhållande* och *Sammanfattning* står fastigheten Sicklaön 37:11 som enskild. Fastigheten ägs av kommunen.
- Under avsnitt *Teknisk försörjning* framgår att ”del av planområdet (fastighet Sicklaön 37:9 och Sicklaön 37:55) ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten”. Lantmäterimyndigheten kan inte se att dessa fastigheter ligger inom planområdets gränser.
- Under avsnitt *Delar av tunneln som inte påverkas av ändringen* beskrivs några av de sektioner som syns i plankartan. Vid beskrivning av den södra och norra infarten till tunneln sker en hänvisning till sektion C i plankartan. Lantmäterimyndigheten undrar om detta stämmer.
- I fastighetskonsekvensbeskrivningen framgår att Sicklaön 37:58 ska avstå mark till Sicklaön 37:17. Fastigheten saknas dock under Sicklaön 37:17.

Planenhetens kommentar: Plankartan har justerats avseende bestämmelser som saknas och linjer har justerats. Egenskapsgräns har kompletterats i listan över planbestämmelser. Avseende saknade schaktdjupsbestämmelser, ska det inte vara några bestämmelser inom dessa områden, då det inte är någon mark ovanför utan bara byggnad.

Planbeskrivningen har justerats avseende Sicklaön 37:11 som ska vara kommunägd. Fastigheterna Sicklaön 37:9 och 37:55 har tagits bort under avsnittet *Teknisk försörjning*. Sektion C har justerats till sektion A och G.

Fastighetskonsekvensbeskrivningen har kompletterats avseende Sicklaön 37:58.

4. Sjöfartsverket har inga synpunkter på planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

5. **Nacka Energi AB** har ingen erinran mot planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

6. **Storstockholms brandförsvär** har inga synpunkter på planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

7. **Storstockholm Vatten och Avfall** har ingen erinran mot planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

8. **Nacka vatten och avfall AB** har inga synpunkter på planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

9. **Stockholm Exergi** har ingen erinran mot planförslaget. Stockholm Exergi meddelar att de har fjärrvärmeledningar avseende fjärrvärme/fjärrkyla distribution, inom området. Vid övertagande av området till Nacka kommun regleras ledning mot gällande markavtal.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare och boende utanför planområdet

10. **Synpunktslämnare 1** har en idé om att göra vägtunneln till ett stort skyddsrum - eftersom det saknas större skyddsrum i närområdet. Bergtunneln skulle rymma mer eller mindre alla boende i området om det byggs in riktiga stötvågsskydd (dörrar och ventiler) till infarterna både uppifrån Hästholmsvägen och nerifrån kajen, samt hissar och trapphus. Utan att ha kännedom om kostnaden för den om-/tillbyggnaden, så borde det vara relativt ”billigt” jämfört med att bygga nya skyddsrum. Om nu taket till berggrummet är tillräckligt kraftigt och inte skadat vid byggnationen på berget.

Planenhetens kommentar: Frågan om behov av skyddsrum har blivit större i och med att omvärlden är mer osäker. På både statlig och kommunal nivå arbetas det med frågan om skyddsrum, både att se till att befintliga fungerar och att tillskapa flera. Att använda tunneln i Saltsjöqvarn som skyddsrum är dock inte lämpligt. Tunneln kommer att bli allmän väg när den nya detaljplanen vinner laga kraft och den ska därmed vara öppen och tillgänglig för allmänheten. Tunneln är även räddningsväg för de fastigheter som ligger nere vid vattnet i Saltsjöqvarn och Danviksstrand.

Inkomna synpunkter från föreningar

11. DHR Nacka-Värmdö har följande synpunkter på planförslaget:

Föreningen är i grunden positiva till att kommunen tar över huvudmannaskap och ansvar för drift/underhåll av en anläggning som nyttjas av allmänheten. Ett kommunalt huvudmannaskap kan långsiktigt stärka möjligheten att säkerställa tillgänglighet, avhjälpa hinder och upprätthålla en trygg standard.

Samtidigt bedömer föreningen att planhandlingarna har en påtaglig brist ur funktionshinderperspektiv: det saknas en redovisad funktionshinder-/tillgänglighetskonsekvensbeskrivning och det saknas konkreta ställningstaganden om hur tunneln som gångstråk fungerar för personer med nedsatt rörelse- och/eller orienteringsförmåga.

Föreningen vill att följande säkerställs:

- Planhandlingarna kompletteras med en funktionshinder-/tillgänglighetskonsekvensbeskrivning (eller ett likvärdigt avsnitt med tydliga ställningstaganden).
- Redovisning av hur en sammanhängande, trygg och tillgänglig gångförbindelse säkerställs genom hela tunneln, särskilt vid lastkaj/garageinfart och där allmän gångtrafik säkras genom servitut.
- Säkerställer att kommunens övertagande följs av en tillgänglighetsinventering och en åtgärdsplan för eventuella brister i gångmiljön (belysning, orienterbarhet, hinderfrihet, halkriser med mera).
- Inkluderar funktionsrättsperspektivet i den fortsatta samordningen, särskilt eftersom andra angränsande planer pågår parallellt (tunnelns funktion hänger ihop med tillgängliga anslutningar i omgivande gång- och cykelstråk).

Planenhetens kommentar: Vid framtagandet av detaljplaner följer kommunen 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, 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.

Justeringar efter granskning

Efter granskningen har följande justeringar av planförslaget gjorts:

- Plankartan har justerats avseende några planbestämmelser.
- Planbeskrivningen och fastighetskonsekvensbeskrivningen har justerats och kompletterats avseende fastighetsrättsliga frågor.

Planenheten

Tove Mark
Tf gruppchef

Kristina Källqvist
Planarkitekt