

Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn - tunneln

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



Kartan visar ändringens avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Sammanfattning

Ändringen omfattar delar av de enskilt ägda fastigheterna Sicklaön 37:4, 37:6, 37:8, 37:12, 37:28 och 37:58 samt de kommunägda fastigheterna Sicklaön 37:11 och 37:17. Vägtunneln som berörs av ändringen är upplåten till gemensamhetsanläggningen Sicklaön ga:100 som förvaltas av Saltsjöqvarns samfällighetsförening. Gemensamma ytor och anläggningar såsom vägtunnel och ledningar är idag detaljplanelagda som kvartersmark som ägs av enskilda fastighetsägare. Sicklaön ga:100 ska omprövas som ett steg i planens genomförande.

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 bildas. 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. I en annan detaljplan, som tas fram parallellt med denna detaljplan, möjliggörs att trafikområdet i direkt anslutning till Hästholmsvägen, samt området vid Saltsjöqvarns kaj kan övergå i kommunal ägo.

Ändringen innebär att enskilda fastighetsägare i området slipper ett ekonomiskt och tekniskt betungande ansvar för drift och underhåll av vägtunneln. Enskilda fastigheter kommer att behålla drift- och underhållskostnader för de anläggningar som fortsatt ska ingå i gemensamhetsanläggningar. Kommunen får ett utökat ansvar och därmed ökade driftskostnader.

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

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Ändringens syfte och huvuddrag	4
Bakgrund och huvuddrag	4
Planhandlingar och underlag	4
Underlag	5
Plandata och tidigare ställningstaganden.....	5
Läge, areal & markägförhållande	5
Statliga intressen.....	6
Kommunala intressen	8
Behovsbedömning.....	9
Förutsättningar och ändringens innehåll.....	9
Tunnel.....	9
Utgående bestämmelser	11
Störningar och risker	11
Markens beskaffenhet	12
Dagvatten, skyfall och översvämning.....	12
Strandskydd.....	13
Så genomförs ändringen.....	13
Organisatoriska frågor.....	13
Huvudmannaskap	13
Ansvarsfördelning	13
Fastighetsrättsliga frågor.....	16
Ekonomiska frågor	21
Konsekvenser av ändringen och dess genomförande	22
Miljökonsekvenser	22
Sociala konsekvenser.....	23
Ekonomiska konsekvenser.....	23
Avvägning mellan motstående intressen.....	23
Fastighetskonsekvensbeskrivning	23

Ändringens syfte och huvuddrag

Syfte

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.

Bakgrund och huvuddrag

I enlighet med Nacka kommuns riktlinjer för tiden då Saltsjöqvarn detaljplanerades för bostadsområden, lades ansvaret för förvaltningen av anläggningar såsom kajer och tunnel på de boende genom samfälligheter. Detaljplanerna innebar att de boende fick ansvar för anläggningar som var öppna för allmänheten med allt vad det innebar i form av förvaltning och juridiskt ansvar. Byggherren färdigställde området inklusive de anläggningar som var öppna och tillgängliga för allmänheten.

Efter att byggherren färdigställt byggnationerna och inflyttning skett framförde de boende att det borde vara kommunens ansvar att förvalta allmänna anläggningar som enligt detaljplan ska kunna nyttjas av allmänheten.

Nacka kommun genomförde en utredning som visar att tekniskt komplicerade anläggningar såsom kajer och vägtunnel, med mera i Saltsjöqvarn bör övergå till kommunalt huvudmannaskap. Mot denna bakgrund beslutade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 5 november 2013, § 215, att inleda arbetet med att ingå förhandlingar med nuvarande huvudmän om införande av kommunalt huvudmannaskap för allmäntillgängliga kajer och tunnel, med mera. Nacka kommun är således initiativtagare till projektet.

För att kunna veta vilket skick anläggningarna befinner sig i, vilka åtgärder som behövs för att kommunen ska kunna ta över förvaltningen och vad anläggningarna kommer kosta att förvalta har en så kallad tillståndsbedömning gjorts i projektet. Tillståndsbedömningen av anläggningarna ger en långsiktig kontroll över anläggningarnas förvaltningskostnader, både löpande och när i tiden större och mer kostsamma reparationer behöver genomföras, vilket är viktigt eftersom kostnaderna påverkar kommunens ekonomiska planering.

Planhandlingar och underlag

Kommunfullmäktige beslutade att genomföra förhandlingar om införande av kommunalt huvudmannaskap för allmäntillgängliga kajer inom planområden den 10 september 2012, § 194. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 5 november 2013, § 215. Ändringen är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse före den 1 januari 2015.

Ändringen omfattar följande planhandlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
 - Bilaga fastighetskonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Underlag

Ändringen grundas på följande underlag:

- Behovsbedömning (*Nacka kommun, 2025-01-15*)
- Samrådsredogörelse (*Nacka kommun, 2025-10-31*)
- Granskningsutlåtande (*Nacka kommun, 2026-03-27*)

Plandata och tidigare ställningstaganden

Nedan beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för ändringen.

Läge, areal & markägförhållande

Ändringen berör ett område som är beläget vid Saltsjöqvarn på västra Sicklaön. Området avgränsas i söder av Saltsjöqvarn, i väster av Danvikens Hospital, i norr av Saltsjön och i öster av Danviksstrand. Ändringen påverkar bara de delar under mark där tunneln går.

Ändringen omfattar delar av de enskilt ägda fastigheterna Sicklaön 37:4, 37:6, 37:8, 37:12, 37:28 och 37:58 samt de kommunägda fastigheterna Sicklaön 37:11 och 37:17. Vägtunneln, som berörs av ändringen, är upplåten till gemensamhetsanläggningen Sicklaön ga:100 som förvaltas av Saltsjöqvarns samfällighetsförening. Deltagande fastigheter i Sicklaön ga:100 är: Sicklaön 37:2, 37:5, 37:6, 37:8, 37:12, 37:17, 37:28, 37:51, 37:52, 37:53, 37:58, 37:59 och 37:69. Nacka kommun äger Sicklaön 37:17 vars andelstal i ga:100 är 15 av totalt 100, det vill säga 15 %. Övriga fastigheter är enskilt ägda.

Området som berörs av ändringen är cirka 6 560 kvadratmeter stort.

etableringarna. Riksintressets värden får inte utsättas för ”påtaglig skada” enligt miljöbalken. Bedömningen är att ändringen inte påverkar riksintresset.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter för luftkvaliteten, föroreningsbelastningen på ytvatten i hav, sjöar och vattendrag samt på grundvattenförekomster. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. En ändringsplan får inte medverka till att MKN överskrids.

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms motverkas med aktuell ändring.

Miljö kvalitetsnormer för luft

SLB (Stockholms Luft- och Bulleranalys) har på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund tagit fram övergripande luftföroreningskartor över bland annat Nacka kommun. Beräkningarna visar att dygnsmedelhalterna av partiklar (PM10) är 20 - 25 µg/m³ inom planområdet under det 36:e värsta dygnet, att jämföra med att miljö kvalitetsnormen som ska klaras är 50 µg/m³. När det gäller den beräknade dygnsmedelhalten av kvävedioxid (NO₂) under det 8:e värsta dygnet är den inom planområdet 24 - 30 µg/m³. Miljö kvalitetsnormen som ska klaras är 60 µg/m³. Planen innebär inte någon förändring av luftföroreningssituationen. Sålunda bedöms miljö kvalitetsnormerna för såväl PM10 som NO₂ kunna följas.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Recipient för planområdet är vattenförekomsten Strömmen. Miljö kvalitetsnormen för ekologisk status i Strömmen är otillfredsställande fram till år 2039 där samhällsviktig infrastruktur i form av hamnverksamhet motiverat ett mindre strängt krav. Kvalitetsfaktorerna får dock ej försämrats. Ekologisk status idag klassas som otillfredsställande.

Miljö kvalitetsnormen för kemisk status i Strömmen är god status. Kemisk status idag klassas som uppnår ej god status. Längre tidsfrister finns för ett antal ämnen där åtgärder behöver sättas in för att uppnå god status år 2027. Ett generellt undantag för samtliga vattenförekomster finns för PBDE (polybromerade difenyletrar) och kvicksilver på grund av atmosfärisk deposition.

Ändringen innebär ingen förändring av det faktiska utnyttjandet av marken varför belastningen från området inte heller förändras. Det innebär att miljö kvalitetsnormerna kan följas.

Strandskydd

Inget strandskydd råder idag inom det område som nu är aktuellt för planläggning.

Kommunala intressen

Nedan beskrivs de kommunala intressen som påverkar/påverkas av ändringen.

Översiktlig planering

I gällande översiktsplan (2026) ligger planområdet inom ett område som är utpekad som mångfunktionell bebyggelse som har alla funktioner som är typiska för en blandad stad. I tidigare översiktsplan (2018), som gällde under större delen av planprocessen, var nordvästra Sicklaön, där planområdet är beläget, utpekad som tät stadsbebyggelse. Ändringen bedöms vara förenlig med intentionerna i både nuvarande och tidigare översiktsplan.

Andra projekt som berör ändringen

Ett annat detaljplanearbete pågår parallellt med denna ändring, i angränsning till den södra och norra delen av planområdet. Syftet med den detaljplanen är att möjliggöra ett kommunalt övertagande av trafikområde, gång- och cykelväg, kaj och ledningar i Saltsjöqvarn. Denna detaljplan och den parallellt pågående detaljplanen kommer att ge en sammanhängande gatustruktur där kommunen ansvarar för drift och underhåll för både kajen och tunneln i Saltsjöqvarn.

Ett annat planarbete pågår parallellt med denna detaljplan, i angränsning till den nordvästra delen av planområde. Kommunstyrelsen beslutade den 12 december 2024, § 327 att pröva möjligheten att anlägga ett flytande spa- och poolanläggning i Saltsjön. Detaljplanen har ännu inte varit på samråd.

Ytterligare två planarbeten pågår parallellt med denna detaljplan. Den ena är Allmänna anläggningar Danvikstrand, som angränsar direkt till planområdet i öster, som har vunnit laga kraft. Det andra är Allmänna anläggningar Finnboda varv, som ligger öster om Danvikstrand. Syftet med de båda planerna är att områden som idag utgör kvartersmark ska övergå till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Det kommer därmed att bli en sammanhängande helhet med kommunala kajer längs hela vägen, mellan Finnboda varv och Saltsjöqvarn.

Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplanen DP 95 (akt 0182K-93/47) som vann laga kraft 1993 och DP 279 (akt 0182K-2001/168) som vann laga kraft 2001. Marken som är föremål för planläggning är reglerad som kvartersmark med användningarna kontor, hotell, handel, restaurang, museum och bostäder. Detaljplanernas genomförandetid har gått ut.

Denna ändring kommer inom ändringsområdet gälla tillsammans med underliggande detaljplan DP 95 och DP 279. Plankartan som hör till denna ändring redovisar tillkommande och utgående bestämmelser. Ändringen berör endast områden under mark.

Behovsbedömning

Kommunen har genomfört en behovsbedömning i enlighet med 6 kap. miljöbalken i dess äldre lydelse, då arbetet med detaljplanen påbörjades innan den 1 januari 2018.

Behovsbedömningen och den kompletta bedömningen utifrån bilaga 2 & 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar finns med som ett underlag till detaljplanen (*Nacka kommun, 2025-01-15*). Nedan följer kommunens sammanfattande bedömning.

Ändringen innebär ett kommunalt övertagande av gemensamma utrymmen i området. Då området redan är utbyggt innebär ändringen ingen direkt förändring av den fysiska miljön jämfört med dagens situation. Ändringen innebär att allmänhetens tillgång till vägtunneln i området säkerställs. Förslaget innebär inte några nya byggnader.

Inga miljö kvalitetsnormer kommer att påverkas inom planområdet till följd av planen, varken de som gäller för luft eller för aktuell vattenförekomst.

Ändringen överensstämmer med gällande översiktsplan. Ändringen bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Ändringen berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av ändringen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, människors hälsa.

Kommunens bedömning är att ändringens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och länsstyrelsen har instämt i den bedömningen. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för ändringen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Förutsättningar och ändringens innehåll

Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och ändringens innehåll med dess konsekvenser, utifrån olika aspekter.

Tunnel

En vägtunnel sträcker sig mellan Hästholmsvägen i söder till Saltsjöqvarns kaj i norr.

Tunneln ligger idag inom enskild kvartersmark men allmänheten får inte utestängas från området. Tunneln tillåter passage av såväl bilar som cyklar och fotgängare.

Ändringen innebär att vägtunneln med tillhörande skyddszon övergår till allmän plats och planläggs som (LOKALGATA). Befintlig utformning av tunneln planeras att bibehållas.

Tunneln regleras som en 3D-fastighetsutrymme vilket innebär att endast själva tunneln, och inte marken ovan den, påverkas av ändringen. Området för LOKALGATA omfattar även en skyddzon på cirka 10 meter runt om tunneln, där den omgärdas av berg. Skyddszonen är mindre i de delar där byggnadskonstruktioner ansluter mot tunneln eller där tunneln inte ligger så djupt under marknivån.

LOKALGATA (tunneln inklusive skyddszon) avgränsas i höjddled av bestämmelserna e₁-e₇₉, bestämmelserna redovisas på plankarta 1.

Två platser i tunneln särskiljer sig från övrig avgränsning av allmän plats (LOKALGATA). Det är ett område med en lastkaj samt ett område vid infarten till ett garage, båda inom fastigheten Sicklaön 37:28. I dessa områden medför ändringen endast att allmän platsmark (LOKALGATA) införs som markanvändning för omkringliggande bergtunnel inklusive skyddszon ovan och på sidorna om lastkajen och infarten till garaget, samt lite luft innan taket, se bestämmelser i höjddled samt sektionerna B och C i plankartan. Lastkajen och ramperna till garaget samt marken under ligger kvar som kvartersmark med användning Bostad, Handel och Kontor i gällande detaljplan DP 95.

Tunneln skyddas i ändringen med egenskapsbestämmelser om lägsta schaktdjup i meter, som motsvarar skyddszonens övre höjdbegränsning. Schaktdjupet redovisas på plankarta 2.

Ovanför tunneln ligger befintlig kvartersmark för bostadsändamål. För områdena ovan mark medför ändringen inga förändringar, markanvändning och byggrätter kvarstår enligt bestämmelserna i gällande detaljplaner, DP 95 och DP 273.

Delar av tunneln som inte påverkas av ändringen

Södra och norra infarterna till tunneln

Delarna längst söderut och längst norr ut i tunneln utgörs inte av bergtunnel utan av konstruktioner från ovanliggande/omkringliggande byggnader och anläggningar. Inom dessa områden begränsas ändringen till vägen och vägkroppen samt luften ovanför vägen. Omkringliggande områden som utgörs av kvartersmark med byggnads- och anläggningskonstruktioner inom Sicklaön 37:28 samt Sicklaön 37:4 och 37:8, ligger kvar som kvartersmark, med bestämmelsen Bostad, Handel och Kontor i gällande planer och ingår inte i ändringen, se sektioner A och G i plankartan.

Teknikrum och uppställningsyta

En del av tunnelutrymmet inom Sicklaön 37:28 som utgörs av kvartersmark för bostäder och används som teknikrum för fastigheten Sicklaön 37:28 samt uppställningsyta utanför teknikrummet för Sicklaön ga:100, påverkas inte av ändringen, då de fortsatt kommer att användas som idag. Detta framgår av bestämmelserna i höjddled samt av sektionerna i plankartan. Teknikrummet visas i sektion D och E, i plankartan och uppställningsytan visas i sektion D, i plankartan.

Parkering

En del av tunnelutrymmet inom Sicklaön 37:28 utgörs av kvartersmark för bostäder avsedd för parkeringsplatser till en butiklokal, i södra delen av planområdet. Detta område påverkas inte av ändringen, då området fortsatt ska användas som parkeringsplats till

butikslokalen. Parkeringen framgår av bestämmelserna i höjdded samt av sektion H i plankartan.

Teknisk försörjning

Den tekniska försörjningen är utbyggd inom området. VA-försörjningen sker genom enskilt ägda ledningar, vilka är anslutna till kommunens VA-nät utanför planområdet. VA-anläggningarna förvaltas genom en gemensamhetsanläggning. Ändringen innebär ingen förändring avseende vatten och spillvatten.

Befintligt elnät finns utbyggt i området. Elförsörjning sker genom delvis enskilt ägda ledningar samt genom kommunens egna ledningar. Ändringen innebär ingen förändring avseende elnätet.

En befintlig transformatorstation finns i vägtunnelns norra del. Ändringen innebär att transformatorstationen planläggs som (E₁) och regleras i höjd genom egenskapsbestämmelsen e.

Utgående bestämmelser

Bestämmelser som utgår från underliggande detaljplan DP 95 är:

- Lägsta schaktnivå i meter under nollplanet för andra åtgärder än anläggande av tunnel.
- Marken skall vara tillgänglig för tunnel.
- bostäder

Bestämmelser som utgår från underliggande detaljplan DP 279 är:

- Lägsta schaktnivå i meter under nollplanet för andra åtgärder än anläggande av tunnel.
- Marken skall vara tillgänglig för tunnel. Allmänheten får inte utestängas från området.
- Inom de höjder som anges i e₁₋₇₉ upphävs bestämmelsen x₂:
Allmänheten får inte utestängas från området.
Bestämmelsen x₂ i ursprungliga detaljplanen var tänkt att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till områden ovan mark och genom ändringen säkerställs allmänhetens tillgänglighet till tunneln genom lokalgata och övriga användningar i tunneln ska inte vara allmäntillgängliga.

Bestämmelserna behövs inte längre då de ersätts med nya bestämmelser på plankartan i ändringsplanen.

Störningar och risker

Buller

Förutsättningar för buller varken påverkar eller påverkas av föreslagen ändring. Ändringen innefattar inte något som berörs av bullerföreskrifterna.

Räddningsväg

Funktionen räddningsväg för räddningstjänsten finns idag inom planområdet och angränsande ytor. Denna funktion avses att fortsätta gälla.

Markens beskaffenhet

Enligt SGU:s övergripande jordartkartering består områdets jordarter av berg, se figur 3.



Figur 2. SGU:s övergripande jordartkartering visar berg (rött), 2025.

Dagvatten, skyfall och översvämning

Någon dagvattenutredning har inte gjorts inför denna ändring som endast innebär ett tekniskt övertagande av en vägtunnel vars markanvändning ändras från kvartersmark till allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Ändringen innebär att inga krav på dagvattenhantering inträder, eftersom förslaget inte medför några förändringar som fysiskt påverkar dagvattnet.

Områdets dagvattensystem är redan utbyggt och består främst av enskilda dagvattenledningar som delvis är anslutna till det kommunala nätet och som löper vidare ut i Saltsjön. Intentionen är att dagvattenledningar inom ändringsområdet som avvattnar allmän plats övergår till kommunens ägande och att kommunen därmed ansvarar för drift och underhåll av dessa ledningar.

Av Nacka kommuns digitala karttjänst framgår att tunnelmynningen är på kajen och skulle klara en havsnivåhöjning på två meter utan att översvämmas. Enligt kommunens övergripande skyfallskartering (DHI 2015) finns ingen risk för översvämning. Varken hantering eller förutsättningar för dagvatten eller översvämning påverkas eller förändras av föreslagna ändringar.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom planområdet och kommer fortsatt vara det.

Så genomförs ändringen

För genomförandet av ändringen krävs fastighetsrättsliga åtgärder som till exempel avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning. I detta kapitel finns information om hur ändringen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att ändringen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för planarbetet och genomförandet av ändringen.

Tidplanen nedanför är en preliminär bedömning som övergripande redovisar hur ändringen arbetas fram och genomförs.

Tidplan

Planarbete

Antagande i kommunfullmäktige juni 2026

Laga kraft tidigast* juli 2026

**Under förutsättning att ändringen inte överklagas*

Genomförande

Ändringen omfattar övertagande av vägtunnel inom Saltsjöqvarn som i gällande detaljplan är planlagd som kvartersmark för ändamålen bostäder, kontor, handel, hotell, museum, restaurang och tunnel. Övertagande av allmän platsmark enligt ändringen kan ske efter att ändringen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag ändringen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som i ändringen är allmän plats framgår av plankartan. Kommunen kommer vara huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av ändringen.

Tunnel

I tunneln finns flertalet konstruktioner och anläggningar som hör till enskilda fastigheter. Dessa är i vissa fall synliga inne i tunneln, i andra fall kan de ligga några meter ovanför tunneln som exempelvis grundläggningen till en byggnad. För att beskriva gränserna mellan vad kommunen tar över och ansvarar för och vad som ligger kvar inom enskilda fastighetsägare kan något förenklat sägas att tunneln med körbana och sprängda väggar och tak hör till tunneln, medan konstruktioner såsom garage och grundläggning hör till enskilt

ägda fastigheter. Ett undantag utgör tre betongbalkar och pelare som finns i mitten av tunneln. Huruvida de är avgörande för att bära upp tunneln eller som del i grundläggningen av byggnader går inte att tekniskt avgöra, utan de anses vara något som hör till tunneln.

Det som kommunen tar över är kör- och gångbana, bärande balkar och pelare i mitten av tunneln samt en skyddszon om 10 meter i alla sträckningarna runt tunneln. Där det finns synliga konstruktioner i tunneln som hör till enskilda fastigheter går gränsen för skyddszone och kommunens ansvar vid ytan av den enskilda konstruktionen. I det fall det handlar om en grundläggning till en ovanliggande byggnad går gränsen 0,5 meter under grundläggningen.

Även om ansvarsgränserna kommer att regleras i ändringen och via fastighetsreglering så kommer det krävas samverkan mellan kommunen och de enskilda fastighetsägarna vad gäller drift och underhåll av både det som kommunen ansvarar för och det som enskilda fastighetsägare ansvarar för.

Ledningsnät

Inom tunnelns skyddszon samt även synligt i tunnel finns ett ledningsnät för kall-, sprinkler-, spill- och dagvatten. Ledningar ligger i ändringen inom allmän plats med markreservat för enskild anläggning under yttre marknivå ovanför tunneln (g). Ledningar kommer fortsatt att vara enskilda och vara en del av Sicklaön ga:98.

Sopsugsanläggning

Under körbanan i tunneln finns rör för två olika sopsugsanläggningar, en tillhör Sicklaön 37:28 och den andra ingår i Sicklaön ga:99. Ledningar ligger i ändringen inom allmän plats med markreservat för enskild anläggning under marknivå (g). Ledningar kommer fortsatt att vara enskilda och vara en del av Sicklaön ga:99 respektive tillhöra Sicklaön 37:28.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen kopplad till tunneln och körbanan, tar kommunen över ansvaret för. Den dagvattenledning som ligger i ett g-område och som nämns ovan under rubriken ”Ledningsnät” kommer fortsatt att vara ett enskilt ansvar för gemensamhetsanläggningen Sicklaön ga:98. Stuprör som avvattnar mark ovanpå tunneln och som ingår i Sicklaön ga:100, kommer fortsatt vara enskilt ansvar för gemensamhetsanläggningen och ligger inom markreservat för enskilda ledningar (g).

Elförsörjning

Befintligt nät finns utbyggt i tunneln/planområdet. Elförsörjning kommer att separeras så kommunen ansvarar för sina ledningar och enskilda fastighetsägare för sina. Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Avtal

Nedan redovisas de avtal som ska tecknas/har tecknats och som har betydelse för genomförandet av ändringen.

Avtal om ändring av detaljplan och övertagande anläggningar i Saltsjöqvarn

Ett avtal om ändring av detaljplan och övertagande av anläggningar i Saltsjöqvarn tecknades den 6 september 2021. Avtalet reglerade att mark ska överföras mellan fastigheter. Vissa justeringar kommer att göras utifrån hur denna ändring utformas. Överenskommelser med justeringar kommer att biläggas ansökan om fastighetsreglering till lantmäterimyndigheten.

I samband med att Saltsjöqvarn byggdes ut så byggdes flera konstruktioner i tunneln såsom garage, bärande pelare och väggar samt olika tekniska funktioner såsom ledningar och skyltar. Dessa åtgärder utfördes på för den tiden mest effektiva sätt och inte med tanke på att ansvaret för tunneln framgent skulle delas upp i kommunalt respektive enskilt ansvar. När detta nu ska genomföras kommer det att behövas ett mängd servitut där kommunen har anläggningar inom enskilda fastigheter och vice versa. Alla dessa servitut redovisas inte här i detalj, utan på en mer övergripande nivå.

Kommunen behöver servitut för infästningar i enskilda anläggningar för exempelvis belysning och skyltar, trafiksignaler, åtkomst till tunneltak i teknikhus samt trottoar för allmän gångtrafik vid tunnelns södra infart. Enskilda fastighetsägare behöver servitut för olika infästningar som finns i tunneln samt ett stort paket med ledningar som försörjer Saltsjöqvarn med VA, el och fjärrvärme som dels ligger nedgrävt i tunnelns skyddszon och dels ligger helt synligt i den norra delen av tunneln.

Nedan redovisas de tekniska lösningar som behöver hanteras vid genomförandet av ändringen.

I avtalet som tecknades i september 2021 finns beskrivet att de brister som tidigare funnits i anläggningar som kommunen ska ta över har åtgärdats, och att anläggningarna anses vara i godtagbart skick. När kommunen kommer att överta anläggningarna kommer en övertagandebesiktning att ske. Till denna kommer samfälligheten att kallas.

Tunnel

Inga tekniska förändringar görs i tunneln i samband med att kommunen tar över den. Kommunen ersätter samfälligheten för en investering som gjorts för att förbättra belysning i tunneln.

Dagvatten

Dagvattennät är utbyggt inom området som ändringen omfattar sedan tidigare. Hela det befintliga dagvattennätet som kommunen avser överta har inspekterats. Det har tillräckligt gott skick för att kommunen ska kunna ta ansvar för drift och underhåll.

El och belysning

El finns utbyggt sedan tidigare. Elsystem kommer att separeras så kommunen ansvarar för sin del och enskilda fastighetsägare för sina.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av ändringen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för att överföra allmän plats till kommunens ägo och möjliggörs när ändringen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av vilken fastighetsbildning kommunen anser behöver vidtas och hur denna kan genomföras. Beskrivningen är dock inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av ändringen.

De områden som föreslås bli allmän platsmark kan lösas in av huvudmannen (Nacka kommun) med äganderätt. Nacka kommun har tecknat överenskommelser med de berörda fastighetsägarna om marköverföring (fastighetsreglering) och ersättning.

Överenskommelserna kommer läggas till grund för beslut i den lantmäteriförrättning som behövs för att genomföra marköverföringarna. Träffas inte överenskommelse kan lantmäterimyndigheten efter ansökan besluta om marköverföring av allmän platsmark och fastställa ersättningen i en lantmäteriförrättning.

Fastighetsreglering (marköverföring) behöver genomföras från Sicklaön 37:4, 37:6, 37:8, 37:11, 37:12, 37:28 och 37:58 till 37:17. Ingen ersättning avses utgå för de överlåtna områdena då Nacka kommun bekostar ändringen och fastighetsregleringen.

De fastigheter som kommer att beröras av fastighetsreglering, och hur de berörs, framgår av fastighetskonsekvensbeskrivningen, bilaga 1.

Servitut

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning (officialservitut) eller genom avtal mellan två fastighetsägare (avtalsservitut).

De fastigheter som kommer att beröras av att servitut ändras, tillkommer och/eller upphävs framgår av tabell under rubrikerna *Befintliga rättigheter inom planområdet* och *Nya rättigheter* samt fastighetskonsekvensbeskrivningen, bilaga 1.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid

förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av anläggningslagen. I beslutet (så kallat anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (till exempel en väg eller en brunn).

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet.

Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom så kallad delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas.

Inom planområdet finns de befintliga gemensamhetsanläggningarna Sicklaön ga:98, ga:99 och ga:100 som har följande deltagande fastigheter. Sicklaön ga:98-100 förvaltas av Saltsjöqvarns samfällighetsförening. Sicklaön ga:100 ska omprövas som ett steg i planens genomförande.

Gemensamhetsanläggning – Ändamål	Deltagande fastigheter
Sicklaön ga:98 – Ledningsnät för kall-, sprinkler-, spill- och dagvatten samt servicerum och tomrör för fiber.	Sicklaön 37:2, 37:5-6, 37:8, 37:12, 37:51-53, 37:58-59, 37:69
Sicklaön ga:99 – Mobil sopsugsanläggning	Sicklaön 37:6, 37:8, 37:12, 37:51-53, 37:58-59, 37:69
Sicklaön ga:100 – Kommunikationsnät, körvägar inkl tunnel, skyddszon för tunnel, parkeringsplatser, kommunikationsytor såsom kaj (dock ej allmän gc-väg), hiss, park, grönområde och planteringar, lekplatser.	Sicklaön 37:2, 37:5-6, 37:8, 37:12, 37:17, 37:28, 37:51-53, 37:58-59, 37:69

Hur dessa gemensamhetsanläggningar berörs framgår av tabell nedan.

Ledningsrätter

En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning på den belastade fastigheten. Inrättandet av en ledningsrätt prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av ledningsrättslagen. Ledningsrätt avses bildas för elnätsstationen, som regleras med (E₁) i plankartan, vid tunnelns norra mynning.

Befintliga rättigheter inom planområdet

Inom planområdet finns ett flertal rättigheter, såsom servitut och gemensamhetsanläggningar. I tabellen nedan redovisas befintliga rättigheter samt hur de påverkas av den nya detaljplanen.

Befintlig upplåten rättighet, berörda parter	Påverkan av ändringen på rättighetens fortsatta utövande
<p>Avtalsservitut: Väg Till förmån för: Sicklaön 37:9, 37:55-56 Belastar: Sicklaön 37:4, 37:8, 37:28 (0182IM-05/4066.1)</p>	<p>Planeras upphävas inom allmän plats eftersom det inte längre fyller något syfte.</p>
<p>Gemensamhetsanläggning: Ledningsnät för kall-, sprinkler-, spill- och dagvatten samt servicerum och tomrör för fiber. Till förmån för: Anläggningssamfälligheten för Sicklaön ga:98 Upplåtet utrymme inom Sicklaön 37:4 m.fl. (0182K-2009/34.1)</p>	<p>Ledningsnätet är delvis beläget inom planområdet; inom tunnelns övre skyddszon. Gemensamhetsanläggningen planeras kvarstå inom dessa delar och ges planstöd genom markreservatsbestämmelsen g (<i>Marken ska vara tillgänglig för enskilda ledningar</i>).</p>
<p>Gemensamhetsanläggning: Mobil sopsugsanläggning Till förmån för: Anläggningssamfälligheten för Sicklaön ga:99 Upplåtet utrymme inom Sicklaön 37:4 m.fl. (0182K-2009/34.2)</p>	<p>Sopsugsledningarna delvis belägna inom planområdet. Dels under körbana/trottoar, dels i vertikalt ledningsstråk samt infäst på vägg mot Sicklaön ga:92s garage. Gemensamhetsanläggningen planeras kvarstå inom dessa delar och ges planstöd genom markreservatsbestämmelsen g (<i>Marken ska vara tillgänglig för enskilda ledningar</i>).</p>
<p>Gemensamhetsanläggning: Kommunikationsnät, körvägar inkl tunnel, skyddszon för tunnel, parkeringsplatser, kommunikationsytor såsom kaj (dock ej allmän gc-väg), hiss, park, grönområde och planteringar, lekplatser. Till förmån för: Anläggningssamfälligheten för Sicklaön ga:100 Upplåtet utrymme inom Sicklaön 37:4 m.fl. (0182K-2009/34.3)</p>	<p>Anläggningar delvis belägna inom planområdet. Gemensamhetsanläggningen avses omprövas så de delar av anläggningen som upplåtits i anläggningsbeslutet för ga:100 (0182K-2009/34) och avser körvägar och tunnel inklusive skyddszon ska upphöra att vara upplåtna till ga:100, med undantag av stuprör som ligger inom g-område och uppställningsyta utanför teknikhus som fortsatt ska ingå i ga:100. De delar som upphör att vara upplåtna till ga:100 och som planläggs som allmän plats ska istället övergå till Nacka kommun som blivande huvudman och fastighetsägare av de aktuella områdena.</p>

De fastigheter som kommer att beröras av att rättigheter ändras, tillkommer och/eller upphävs framgår av fastighetskonsekvensbeskrivningen, bilaga 1.

Nya rättigheter

Inom ändringsområdet samt i dess direkta närhet föreslås nya servitut bildas för diverse ändamål, samt ledningsrätt.

I tabellen nedan redovisas de nya rättigheter som förslås för att genomföra ändringen. Det kan bli aktuellt med fler rättigheter.

Föreslagen rättighet, berörda parter	Utbredning/Omfattning/Övrig information
Avtalsservitut: Allmän gångtrafik Till förmån för: Sicklaön 37:17 Belastar: Sicklaön 37:28	Servitut för allmän gångtrafik utmed körbanans västra sida.
Avtalsservitut: Underhåll Till förmån för: Sicklaön 37:17 Belastar: Sicklaön 37:4 och 37:8	Servitut för underhåll av bergvägg mellan betongpelare på körbanans östra sida.
Avtalsservitut: Belysning Till förmån för: Sicklaön 37:17 Belastar: Sicklaön 37:28	Servitut för belysning, inklusive infästning i byggnadskonstruktion, i tunnelns tak vid södra tunnelmynningen. Servitutet ska även innefatta erforderliga elanordningar för belysningens funktion.
Avtalsservitut: Infästningar höjdbegränsning Till förmån för: Sicklaön 37:17 Belastar: Sicklaön 37:28	Servitut för infästningar i pelare för höjdbegränsning.
Avtalsservitut: Stuprör dagvatten Till förmån för: Sicklaön 37:28 Belastar: Sicklaön 37:17	Servitut för stuprör för dagvatten och utsläpp av dagvatten vid lastkaj vid södra tunnelmynningen.
Avtalsservitut: Infästningar konstruktion Till förmån för: Sicklaön 37:28 Belastar: Sicklaön 37:17	Servitut för infästningar för konstruktion för belysning och ventilationsanläggning vid infart/utfart till enskilt garage.
Avtalsservitut: Tillträde Till förmån för: Sicklaön 37:17 Belastar: Sicklaön 37:28	Servitut för tillträde till teknikhus för underhåll av tak och balkar.
Avtalsservitut: Sopsugsledningar, avluftningsrör och elledningar Till förmån för: Sicklaön 37:28 Belastar: Sicklaön 37:17	Servitut för sopsugsledningar, dels från teknikhus upp genom tunneltak/skyddszon, dels under körbana/trottoar mellan enskilt garage, teknikhus och tömningsstation, samt

	utanpåliggande avluftningsrör och elledningar vid tömningsstationen.
Avtalsservitut: Infästning nödutrymningsskylt Till förmån för: Sicklaön 37:17 Belastar: Anläggningssamfälligheten för Sicklaön ga:92 inom Sicklaön 37:8	Servitut för infästning av nödutrymningsskylt på fasad strax söder om garageinfart (Sicklaön ga:92).
Avtalsservitut: Infästning belysning Till förmån för: Sicklaön 37:17 Belastar: Anläggningssamfälligheten för Sicklaön ga:92 inom Sicklaön 37:8	Servitut för infästning av belysning infäst i byggnadsdelar (tunneltak) upplåttna till ga:92
Avtalsservitut: Infästning kabelstege Till förmån för: Sicklaön 37:17 Belastar: Anläggningssamfälligheten för Sicklaön ga:92 inom Sicklaön 37:8	Servitut för infästning av kabelstege infäst i byggnadsdelar (tunneltak) upplåttna till ga:92.
Avtalsservitut: Infästning kabelstege Till förmån för: Sicklaön 37:17 Belastar: Anläggningssamfälligheten för Sicklaön ga:92 inom Sicklaön 37:8	Servitut för infästning av kabelstege infäst i byggnadsdelar (fasadliv) upplåttna till ga:92
Avtalsservitut: Infästning elcentral Till förmån för: Sicklaön 37:17 Belastar: Anläggningssamfälligheten för Sicklaön ga:92 inom Sicklaön 37:8	Servitut för infästning av elcentral.
Avtalsservitut: Infästning vägs skyltar Till förmån för: Sicklaön 37:17 Belastar: Sicklaön 37:58	Servitut för infästning av vägs skyltar i byggnadskonstruktion/fasad vid norra tunnelmynningen.

Ledningsrätt: Elnätsstation Ledningshavare: Nacka Energi Belastar: Sicklaön 37:4 och 37:58	Ledningsrätt för elnätsstation inom (E ₁)-område vid norra tunnelmynningen.
---	---

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av ändringens genomförande.

Inlösen, fastighetsreglering och ersättning

Allmän plats

De fastigheter som i planen får avstå mark för allmän plats har normalt rätt till kompensation. Inlösen kan begäras dels av kommunen som huvudman för den allmänna platsen, dels av fastighetsägaren. Ersättning vid inlösen ska bestämmas enligt expropriationslagen. Marköverföringarna avses genomföras genom fastighetsreglering. Ersättningen för fastighetsreglering bestäms i lantmäteriförrättningen. Överenskommelse om ersättning kan läggas till grund för lantmäterimyndighetens beslut. Områden som detaljpaneläggs som allmän plats ska överlåtas till kommunen.

Rättigheter

För upplåtelse, ändring eller upphävande av rättigheter, såsom servitut och gemensamhetsanläggning, kan berörda fastighetsägare vara berättigade ersättning. Sådan ersättning bestäms i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelser.

Aktuella marköverföringar och rättigheter beskrivs närmare i avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor* ovan samt i fastighetskonsekvensbeskrivningen, bilaga 1.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av ändringen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats

Det är inte aktuellt för kommunen att ta ut exploateringsersättning från fastighetsägarna inom områden med detaljplan där kommunen är huvudman för allmänna platser. Kommunen bekostar och ansvarar för drift och underhåll av allmän plats.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar

Kostnader för anläggande, drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar bekostas av respektive fastighetsägare eller rättighetsinnehavare.

Kostnad för dagvattenhantering

Kommunen ansvarar för och bekostar omhändertagandet av dagvatten från allmän plats. Enskilda fastigheter ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från sina respektive fastigheter. Enskilda fastigheter som ansluter sitt dagvatten till kommunens

anläggning kan komma att behöva erlägga avgift enligt fastställd taxa när området blir verksamhetsområde för dagvatten. Området är i dagsläget inte ett verksamhetsområde.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av el

Elsystemen kommer att separeras så kommunen i framtiden ansvarar för sin del och enskilda fastighetsägare för sina delar. Kommunen ansvarar för kostnaden att separera elsystemen.

Taxor och avgifter

Nedan redovisas kostnader kopplade till taxor och avgifter till följd av ändringens genomförande.

Förrättningskostnader

Fastighetsägare ansvarar för ansökan om och bekostande av lantmäteriförrättningar för genomförande av kvartersmark/enskilda anläggningar.

Kommunen ansvarar för ansökan om och bekostande av lantmäteriförrättningar för överföring av mark för allmän plats samt för de fastighetsrättsliga åtgärder inom och utanför ändringen som är en del av genomförandet enligt redan upprättade avtal.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram ändringen har reglerats genom avtal mellan fastighetsägare inom planområdet, och någon planavgift tas inte ut.

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Konsekvenser av ändringen och dess genomförande

I detta avsnitt beskrivs de övergripande konsekvenserna av ändringen dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv och dels för enskilda berörda fastigheter.

Miljökonsekvenser

Ändringen innebär att kommunen tar över tunnel och vissa befintliga anläggningar i området. Ändringen innebär inga fysiska förändringar som kan tänkas påverka klimatet, ekologiska värden eller kulturmiljön. Eventuellt kan ett kommunalt övertagande av dagvattenledningar bedömas som positivt då drift och underhåll säkras.

Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

Nacka kommun har antagit en strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka. Syftet med strategin är att vara vägledande i stadsutvecklingen genom att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten samt i de olika skedena i stadsbyggnadsprocessen.

Det aktuella projektet syftar endast till att införa kommunalt huvudmannaskap för befintliga anläggningar, vilket medför att strategin för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen inte är applicerbar på projektet.

Sociala konsekvenser

Ändringen innebär att ett område som idag utgör kvartersmark övergår till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Då området redan är utbyggt och tas över i befintligt skick innebär ändringen inga förändringar av den fysiska miljön. Det innebär att det inte uppkommer några direkta konsekvenser ur exempelvis barnperspektiv eller brottsförebyggande perspektiv. Långsiktigt innebär ändringen däremot en positiv konsekvens ur ett socialt perspektiv då allmänhetens tillgång till vägtunneln säkerställs, då allmän plats inte får upplåtas för enskilda till skillnad från nuvarande kvartersmark.

Ekonomiska konsekvenser

Ändringen innebär att enskilda fastighetsägare i området slipper ett ekonomiskt och tekniskt betungande ansvar för drift och underhåll av vägtunneln. Kommunen får ett utökat ansvar och därmed ökade drifts- och underhållskostnader.

Avvägning mellan motstående intressen

Ändringen innebär att enskilda intressen har behövts vägas mot varandra. Framför allt handlar det om att enskilda fastighetsägare i området (genom gemensamhetsanläggningar) slipper ett ekonomiskt och tekniskt betungande ansvar för drift och underhåll av vissa allmäntillgängliga ytor, konstruktioner och anläggningar som vägts mot att de förlorar rådigheten över dessa när de övergår till ett kommunalt ansvar.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detta kapitel beskriver vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som ändringen medför för fastighetsägare och rättighetshavare inom planområdet.

Fastighetskonsekvensbeskrivningen presenteras i ett separat dokument, bilaga 1, där de fastighetsrättsliga konsekvenser som uppkommer för respektive fastighet inom ändringsområdet, och i dess direkta närhet, redovisas. I fastighetskonsekvensbeskrivningen redovisas även vilka gemensamhetsanläggningar som påverkas och hur, samt vilka befintliga servitut som påverkas och vilka nya som planeras bildas/tecknas (official- respektive avtalsservitut).

Planenheten

Tove Mark
Tf gruppchef

Kristina Källqvist
Planarkitekt