

2025-11-14

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

KFKS 2025-00342

Normalt planförfarande

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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 samråd under september 2025. Under samrådet inkom totalt 16 yttranden, varav 5 hade synpunkter. Natur- och trafiknämnden hade synpunkter avseende förtydliganden och Lantmäterimyndigheten avseende fastighetsrättsliga frågor och planbestämmelser. Efter samrådet har några planbestämmelser förtydligats i plankartan. Planbeskrivningen och fastighetskonsekvensbeskrivningen har kompletterats och förtydligats avseende bland annat fastighetsrättsliga frågor.

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

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.

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
- Region Stockholm Trafikförvaltningen
- Vattenfall Eldistribution AB
- Storstockholms brandförsvär
- Nacka vatten och avfall AB

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Natur- och trafiknämnden
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Stockholm Vatten och Avfall
- Nacka Energi AB
- Stockholm Exergi AB

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 trafiknämnden** har följande synpunkter på planförslaget:

Byggnadsverk

Ett övertagande saknar egentligt mervärde för kommunen, då kommunen genom sin andel i Sicklaön ga:100 har tillgång till väg- och kajanläggning Saltsjöqvarns kaj via Sjökvarnsbacken. Tunnelns funktion är primärt att fungera som transportväg till enskilda fastigheters garage, hotellgarage och verksamheter.

Konsekvensen av att Saltsjöqvarnstunneln övergår i kommunalt huvudmannaskap innebär både framtida drift- och underhållskostnader för kommunens förvaltningsorganisation samt ett samordningsansvar gentemot berörda fastighetsägare.

Det befintliga området innebär en komplex gränsdragning med bergtunnel och enskilda fastigheter, där de senare ofta inkräktar i tunnelns skyddszon. Då bostäder är uppförda både ovanför och i direkt anslutning till tunneln utgör tunneln en del av enskilda byggnaders grundläggning.

En tydlig teknisk och juridisk gränsdragning mellan bergtunnel och enskilda fastigheter saknas och anläggningarna bedöms samverka. Området uppfördes med avsikt för enskild ägare varför en fysisk separering är tekniskt omöjlig. Ansvarsfördelning behöver i stället förhandlas teoretiskt genom avtal.

Utmaningar

- Gränsdragning mellan bergtunnel och enskilda konstruktioner, utrymmen och installationer. Exempelvis bärande betongbalkar och betongpelare i tunnelrör.

- Eftersom enskilda byggnader är grundlagda på och i direkt anslutning till bergtunneln kommer ett övertagande i praktiken innebära ett kommunalt ansvar för enskilda fastigheter.
- Dokumentation och relationsritningar över både tunnel och enskilda fastigheter är begränsad vilket innebär en osäkerhet i faktiskt utförande. Gränsdragning mellan fastigheter i detaljplan blir därför teoretisk.
- Begränsat inläckage från vattenförande bergssprickor accepteras i en vanlig ”vägtunnel” men det är oklart hur det uppfattas i föreliggande anläggning.
- Hantering av ex. bilbrand i garage eller tunnelutrymme är utmaningar som återstår att lösa. Bland annat hur ansvarsfrågor kring ventilation, skador, reducerad bärighet etcetera ska hanteras.
- Enligt brandsakkunnig behöver en säkerhetssamordnare utses för tunneln. Det innebär en utökning av förvaltningsorganisationens arbetsuppgifter.
- Drift- och underhållsåtgärder i bergtunnel kräver samordning med enskilda fastighetsägare då tillgång till parkeringsplatser kan påverkas. Samordningsarbetet är en tillkommande arbetsuppgift för kommunens förvaltningsorganisation.

Plankartan

- Skärpan bör förbättras i sektionsvyerna för ökad läsbarhet. I exempelvis “Sektion C” är det svårt att avläsa om det står “e₁₁”.
- Symbolen för byggnadsteknik saknas på plankartan.
- Överväg om skyddszonens linje bör märkas ut för att öka läsbarheten. En tunnelsektion med skyddszonens principiella utbredning kan vara bra för förståelsen.
- Sektion B, G och H. Det syns ingen cerise färg i sektionerna som finns med i förklaringen.

Trafik

- Saltsjöqvarns tunnel består i dag utöver körbanan av en smal gångbanan/trottoar med varierande bredd. Natur- och trafiknämnden påpekar att möjligheten att förbättra standarden för gående i framtiden därmed kan vara begränsad.

Planenhetens kommentar: Avseende synpunkterna för byggnadsverk, utmaningar och trafik har kommunen på högre nivå landat i att ta över anläggningen trots att det innebär ökade drift- och underhållskostnader. Det är komplicerade tekniska anläggningar som inte bedöms rimliga att privata bostadsrättsföreningar ansvarar för och att kommunen ansvarar för liknande kajer som planlagts i mer nutida planer.

Plankartans sektioner har setts över och justerats utifrån nämndens synpunkter. Symbol för byggnadsteknik är bestämmelsen för lägsta schaktningsnivå som redovisas i plankarta 2. Tunnelns skyddszon har inte markerats i plankartan då den sammanfaller med plangränsen.

Parallellt med arbetet med ändringsplanen pågår ett arbete med att säkerställa alla fastighetsrättsliga ansvarsfrågor, samt att teckna ett avtal gällande drift och brandskydd i tunneln med fastighetsägare/samfälligheter, som har anläggningar i eller i anslutning till tunneln.

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

- Schaktdjupsbestämmelse saknas inom ett område i planens södra del.
- Var aktuella sektioner går redovisas enbart i plankarta 2 (med schaktdjupsbestämmelser). Snitt för sektioner bör även läggas in och redovisas i plankarta 1.
- Planbestämmelsen g₉ finns med i listan över planbestämmelser, men ser ut att saknas i plankartan.
- Planbestämmelserna e₃₉₋₄₁ ligger bredvid varandra i plankartan, se utklipp nedan, och är helt identiska sett till användning och höjdangivelser. Planbestämmelserna bör kunna reduceras till en och samma planbestämmelse.
- På flera ställen i plankartan överlappar röd illustrationslinje för tunnel med övriga gränser och bestämmelser. Det gör att det ibland är svårt att avgöra vad som ligger under den röda linjen och vad som faktiskt gäller. Ett alternativ skulle kunna vara att lägga röd linje under övriga gränser och bestämmelser då den enbart är en illustrationslinje.
- I plankartan framgår att röd linje motsvarar maximal utbredning av tunnelväggen. I planbeskrivningen framgår att e-bestämmelser innefattar såväl tunnel som en skyddszon. Skyddszonen är maximalt 10 meter på de ställen tunneln ansluter mot berg, och är något mindre på de ställen där tunneln ansluter mot annan byggnadskonstruktion. På flera ställen i plankartan ligger den röda linjen (som ska motsvara tunneln) utanför plangränsen. Det bör tydliggöras i planbeskrivningen varför den röda linjen (som enligt plankartan ska motsvara tunnelväggen) ligger utanför planområdet och ska exkluderas.
- I flera sektioner är tunneln redovisad under/över aktuell e-bestämmelse. Om dessa delar av tunneln ej ska planläggas som allmän plats bör detta förtydligas med skraffering.
- Höjdangivelserna för planbestämmelser e₆₄₋₆₅ stämmer inte i sektion B, jämfört med vad som står angivet i listan över planbestämmelser.

- Lantmäterimyndigheten rekommenderar att markreservaten för gemensamhetsanläggning (g) i sektionerna ses över. Flera höjder stämmer inte med de höjder som anges i listan över bestämmelser. Vidare finns bestämmelsen g₃₄ med i sektion E, men saknas i plankartan och i listan över planbestämmelser.
- Text för utgående bestämmelser i plankartan bör matcha med originalhandling. Bestämmelsen t₁ i Dp 279 är ej angiven i sin helhet i plankartan.
- I detaljplan Dp 95 finns bestämmelse b₁ (bostäder). Lantmäterimyndigheten rekommenderar att det undersöks huruvida denna bestämmelse delvis måste upphävas där tunneln ska planläggas som allmän plats.
- I planbeskrivningen står angivet att ”bestämmelse om lägsta schaktdjup ska motsvara skyddszonens övre höjdangivelse”. I fler fall, t.ex. för e₄₂₋₄₅, ligger användningsbestämmelsen för tunneln lägre än lägsta schaktdjup. För t.ex. e₇₀ ligger användningsbestämmelsen för tunneln högre än schaktdjupet. Huruvida bestämmelsernas höjder stämmer bör ses över, alternativt förtydliga i planbeskrivningen vad som faktiskt gäller.
- Gränskvalitén på fastighetsgränser inom planområdet är relativt dålig. Detta skulle kunna resultera i att Sicklaön 37:58, som ligger precis i plangräns, blir planlagd om en framtida fastighetsbestämning skulle resultera i att fastighetsgränsen hamnar annorlunda. Sicklaön 37:12 skulle exempelvis också kunna beröras mer eller mindre beroende på var fastighetsgränsen faktiskt ligger.

Planbeskrivning

- I listan över befintliga rättigheter inom planområdet framgår att avtalsservitut 0182IM-05/4066.1 upphör inom allmän plats. Det bör förtydligas att servitutet ska upphävas (eftersom det inte längre kommer behövas när markområdet planläggs som allmän plats) och inte upphör automatiskt när detaljplaner vinner laga kraft.
- I planbeskrivningen räknas Sicklaön 37:17 upp som både enskilt ägd och kommunägd.
- Det kan upplevas som förvirrande att begreppet fastighet används på två olika sätt i planbeskrivningen.
- Under rubriken fastighetskonsekvensbeskrivning nämns att konsekvenser för ”respektive fastighet och marksamfällighet” kommer beskrivas närmare. Det finns inga marksamfälligheter inom planområdet.
- Enligt planbeskrivningen/fastighetskonsekvensbeskrivningen är det enbart Sicklaön ga:100 som ska omprövas. I fastighetskonsekvensbeskrivningen räknas även Sicklaön ga:98 och ga:99 upp under kolumn ”befintlig rättighet som gäller till förmån för fastigheten berörs”. Det blir missvisande att gemensamhetsanläggningar som inte ska omprövas står med under denna kolumn. Vidare saknas text om omprövning av ga:100 på Sicklaön 37:59 i fastighetskonsekvensbeskrivningen.
- Under fastighetsrättsliga frågor framgår att "Fastighetsreglering (marköverföring) behöver genomföras mellan Sicklaön 37:4, 37:8, 37:17, 37:28 och 37:58." Enligt

Fastighetskonsekvensbeskrivningen berörs Sicklaön 37:6 och 37:12 också. Sicklaön 37:58 berörs inte av fastighetsreglering enligt fastighetskonsekvensbeskrivningen. Sicklaön 37:11 saknas både i löpande text och i fastighetskonsekvensbeskrivningen trots att den ligger inom planområdet och blir planlagd som allmän plats.

- I fastighetskonsekvensbeskrivningen saknas att "avtalsservitut avses tecknas" för Sicklaön 37:28 under kolumn för avtal.

Planenhetens kommentar: Planbestämmelsen b1 (bostäder) utgår från DP 95 inom ändringsområdet.

Berörda och närliggande fastighetsgränser har setts över. Planenheten är medveten om viss osäkerhet inom planområdet men inget som bedöms äventyra ändringsplanens genomförande. Avseende Sicklaön 37:58 är fastigheten delvis belägen inom planområdet och har lagts till i planbeskrivningen och fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Plankartan har justerats avseende planbestämmelser för schaktdjup, höjdangivelser och markreservat för gemensamhetsanläggning samt sektioner utifrån lantmäterimyndighetens synpunkter.

Fastigheten Sicklaön 37:11 har lagts till i planbeskrivningen och fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Planbeskrivningen har korrigerats utifrån lantmäterimyndighetens redaktionella synpunkter.

Fastighetskonsekvensbeskrivningen har justerats utifrån lantmäterimyndighetens synpunkter.

7. **Sjöfartsverket** har inget att erinra, förutsatt att detaljplanen, enligt bedömning, inte kommer att påverka sjöfarten negativt.

Planområdet ligger intill kajen i Saltsjöqvarn, vid den allmänna farleden 540, som är klassad som riksintresse för sjöfarten. Farleden trafikeras av sjöfart, inklusive kollektivtrafik på vattnet, som även anlöper kajen.

Sjöfartsverket bedömer att inga ytterligare etableringar väntas påverka vattenområdet, och att sjöfartens tillgänglighet, framkomlighet eller sjösäkerhet därför troligen inte kommer att påverkas. Om framtida etableringar ändå skulle ske, förutsätter Sjöfartsverket att ärendet skickas på remiss om dessa kan antas påverka sjötrafiken i området.

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

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

Planförslaget berör SVOA:s pågående projekt ”Utloppsledning Saltsjökvärn”. 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 att ingen fysisk förändring planeras i dagsläget.

9. **Nacka Energi AB** framför att E-området bör tydligt framgå i plankartan.

Planenhetens kommentar: E-området har förtydligats i plankartan.

10. **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.

11. **Skanova AB** har inga synpunkter 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.

12. **Region Stockholm Trafikförvaltningen** har inga synpunkter på planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

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

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

14. **Storstockholms brandförsvär** har ingen erinran mot planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

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

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

Inkomna synpunkter från föreningar

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

Föreningen tillstyrker i sak att tunneln övergår till kommunalt huvudmannaskap – det kan ge mer robust drift och underhåll över tid. Samtidigt avstyrker de antagande i nuvarande form eftersom handlingarna saknar en funktionshinderkonsekvensbeskrivning (FKB) och konkreta tillgänglighetsåtaganden för den allmänna plats som etableras i tunneln.

- I planbeskrivningens disposition saknas ett avsnitt som analyserar konsekvenser för personer med funktionsnedsättning; "Sociala konsekvenser" berör inte tillgänglighet eller delaktighet. Bilagan avser fastighetskonsekvensbeskrivning, inte funktionshinderkonsekvensbeskrivning.
- Under "Sociala konsekvenser" slås i stället fast att inga direkta konsekvenser uppkommer (t.ex. ur barn- eller brottsförebyggande perspektiv). Tillgänglighetsfrågor nämns inte.
- Behovsbedömningen behandlar miljöfrågor och "människors hälsa" övergripande, men saknar prövning av framkomlighet, orienterbarhet, trygghet och användbarhet för personer med olika funktionsnedsättningar.

- Planhandlingarna anger att inga tekniska förändringar görs i samband med övertagandet. Att behålla ett status quo utan att säkerställa tillgänglighet riskerar att permanenta eventuella brister i gångbana, ledstråk, kontrast, belysning, akustik och barriärseparering mot biltrafik.
- Den tidigare planbestämmelsen ”Allmänheten får inte utestängas från området” redovisas som utgående när ytan blir allmän plats (LOKALGATA). När bestämmelsen upphör bör kommunen ersätta tomrummet med bindande tillgänglighetskrav; så sker inte i dagens förslag.
- Tunneln planläggs som allmän plats (LOKALGATA) och avgränsas bara i höjddled och skyddszon – utan krav på utformning för gång, syn-, hörsel- och kognitiv tillgänglighet.

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 och fastighetskonsekvensbeskrivningen har kompletterats och förtydligats avseende bland annat fastighetsrättsliga frågor.
- Plankartan har justerats och förtydligats avseende planbestämmelser och sektioner.

Planenheten

Tove Mark
Tf. gruppchef

Kristina Källqvist
Planarkitekt