

TECKENFÖRKLARING

Grundkarta

Kommungräns

Traktgräns

SICKLAÖN Traktnamn

Fastighetsgräns

3D-fastighet

393:10 Fastighetsbeteckning

GA Gemensamhetsanläggning

Sw Servitutsområde

Ledningsrättsområde

Avl. Serv. Avl. servitutsområde

Fördämning

Välgång

GC-bana

Sig

Plank, staket

Mur

Ståmur

Höjdskurvor, höjdtex

Dike

Strandlinje

Vattenslag

Byggnad

karterat efter husl

Byggnad

karterat efter takkontur

Byggnad

karterat efter takkontur

Industri

eller verksamhetsbyggnad

karterat efter husl

Industri

eller verksamhetsbyggnad

karterat efter takkontur

Komplementbyggnad

karterat efter husl

Komplementbyggnad

karterat efter takkontur

Skärmtak

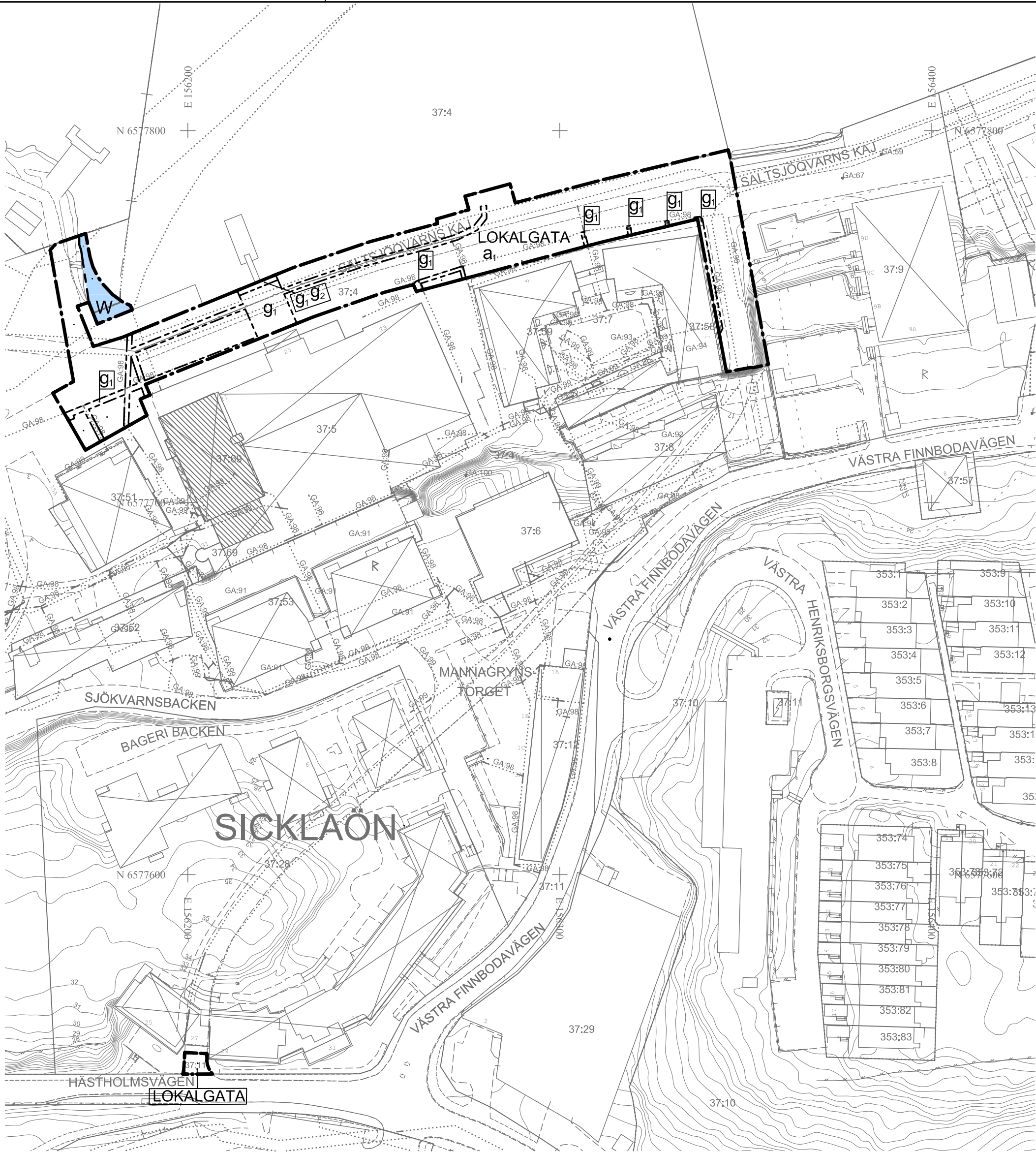
Trappa

Grundkarta: Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn
Koordinatsystem: SWEREF 99 1800
Höjdsystem: RH2000

Upprättad: 2025-02-25
Uppdaterad 2025-12-05

Grundkartan upprättad genom utdrag och komplettering
av kommunens primärkarta.

Fastighetsindelningen i kartan har inte rättsverkan,
jämför mot beslut i lantmäterihandlingar.



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA

Lokaltrafik

Vattenområden

- W

Öppet vattenområde

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- g₁

Marken ska vara tillgänglig för underjordiska enskilda ledningar (gemensamhetsanläggning/servitut).
- g₂

Brygganordning får infästas, gäller mellan 2.0 och 4.0 meter över nollplanet.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Strandskydd

- a₁

Strandskyddet är upphävt

UPPLYSNINGAR:

Planen är påbörjad den 5 november 2013 och är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse före den 1 januari 2015.

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00

Höjdsystem: RH2000

Detaljplan för
Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn,
fastigheterna Sicklaön 37:4 och 37:28,
Saltsjöqvarn på västra Sicklaön
Nacka kommun
Normalt förfarande
Planenheten i november 2025,
justerad i mars 2026

Tove Mark
Tf gruppchef

Kristina Källqvist
Planarkitekt

Till planen hör:
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning

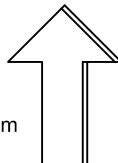
KFKS 2013-00640

Tillstyrkt av MSN 2026-04-22 § 81
Antagen av KF 2026-06-15 § 139
Laga kraft 2026-07-16

DP 717

Skala 1:1000 (A2)

0 10 20 30 40 50m



Planbeskrivning

DP 717

Upprättad november 2025,

justerad i mars 2026

Normalt planförfarande

Dnr: KFKS 2013-00640

Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn - kajen

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



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

Sammanfattning

Detaljplanen omfattar de enskilt ägda fastigheterna Sicklaön 37:4 och 37:28. Inom området är trafikområde, gång- och cykelväg och kaj i dag upplåten till gemensamhetsanläggningen Sicklaön ga:100 som förvaltas av Saltsjöqvarns samfällighetsförening. Gemensamma ytor och anläggningar såsom trafikområde, gång- och cykelväg, kaj, VA-anläggningar och andra ledningar är idag detaljplanelagda som kvartersmark som ägs av enskilda fastighetsägare.

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 bildas. Detaljplanen innebär inte någon faktisk förändring av hur området ser ut idag.

Denna detaljplan möjliggör att trafikområdet i direkt anslutning till Hästholmsvägen, samt området vid Saltsjöqvarns kaj kan övergå i kommunalt ägo. I en ändring av detaljplan, som tas fram parallellt med denna detaljplan, möjliggörs att Saltsjöqvarns tunnel kan tas över av kommunen.

Detaljplanen innebär att enskilda fastighetsägare i området slipper ett ekonomiskt och tekniskt betungande ansvar för drift och underhåll av trafikområde, gång- och cykelväg, kaj och VA. 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 drifts- och underhållskostnader.

Strandskyddet föreslås upphävas för planområdets landområde. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	4
Bakgrund och huvuddrag	4
Planhandlingar och underlag	4
Underlag	5
Plandata och tidigare ställningstaganden	5
Läge, areal & markägoförhållande	5
Statliga intressen	6
Kommunala intressen	8
Behovsbedömning	9
Förutsättningar och detaljplanens innehåll	9
Störningar och risker	11
Markens beskaffenhet	11
Dagvatten, skyfall och översvämning	13
Vattenområde	14
Strandskydd	14
Så genomförs planen	16
Organisatoriska frågor	16
Huvudmannaskap	17
Ansvarsfördelning	17
Tekniska frågor	18
Fastighetsrättsliga frågor	19
Ekonomiska frågor	23
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande	25
Miljökonsekvenser	25
Sociala konsekvenser	25
Ekonomiska konsekvenser	26
Avvägning mellan motstående intressen	26
Fastighetskonsekvensbeskrivning	26

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

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.

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 genomförts 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. Detaljplanen är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse före den 1 januari 2015.

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

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

Underlag

Detaljplanen 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 detaljplanen.

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet är beläget vid Saltsjöqvarn på västra Sicklaön och består av två delområden. Delområde 1 angränsas i söder av Saltsjöqvarn, i väster av Danvikens Hospital, i norr av Saltsjön och i öster av Danviksstrand. Delområde 1 består av del av den enskilt ägda fastigheten Sicklaön 37:4. Delområde 2 berör ett litet område i direkt anslutning till Hästholmsvägen inom den enskilt ägda fastigheten Sicklaön 37:28.

Avgränsningen av planområdet utgår från tidigare principöverenskommelse om vilka ytor som kommunen ska ta över och omfattar endast de delar av kaj, trafikområde och gång- och cykelbana, där markanvändningen behöver ändras för att möjliggöra ett kommunalt övertagande. Den södra plangränsen ligger i gatugräns. Planområdet omfattar inte kajdelen med ett café, vilket ligger kvar och regleras i gällande detaljplan.

Trafikområde, gång- och cykelväg och kaj är upplåtna 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.

Detaljplaneområdet är cirka 4 070 kvadratmeter stort.



Figur 1. Kartan visar ett flygfoto över planområdets två delområden. Röd linje anger planområdets ungefärliga gräns (Google maps, 2025).

Statliga intressen

Nedan beskrivs de statliga och regionala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

Riksintressen enligt 3 kap. miljöbalken

Nackas norra kust ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården, Norra Boo - Vaxholm - Oxdjupet - Lindalssundet [AB 51, 58], även kallat Stockholms farled och inlopp. Riksintressets kärnvården närmast Stockholm utgörs främst av industrihistoriska uttryck i form av stora, varierande byggnadsvolymer från sent 1800-tal och 1900-talets första hälft som tillhört kvarn- och varvsindustrier. De historiska spåren omfattas även av kaj- och hamnstrukturer samt vissa inslag av villor (före detta personalbostäder) och äldre vårdinstitutioner såsom Danvikshem, Danvikens hospital och "Dårhuset" (de två sistnämnda från 1700-talet med vissa parkinslag). Till riksintresset hör även det karaktäristiska sprickdalslandskapet som skapat förutsättningarna för bebyggelse-etableringarna. Riksintressets värden får inte utsättas för "påtaglig skada" enligt miljöbalken. Bedömningen är att detaljplanen inte påverkar riksintresset.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken

Miljökvalitetsnormer (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 detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids.

Inga miljökvalitetsnormer bedöms motverkas med aktuell detaljplan.

Miljökvalitetsnormer 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 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ inom planområdet under det 36:e värsta dygnet, att jämföra med att miljökvalitetsnormen som ska klaras är 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. När det gäller den beräknade dygnsmedelhalten av kvävedioxid (NO₂) under det 8:e värsta dygnet är den inom planområdet 24 - 30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Miljökvalitetsnormen som ska klaras är 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Planen innebär inte någon förändring av luftföroreningssituationen. Sålunda bedöms miljökvalitetsnormerna för såväl PM10 som NO₂ kunna följas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Recipient för planområdet är vattenförekomsten Strömmen. Miljökvalitetsnormen 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.

Miljökvalitetsnormen 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.

Detaljplanen innebär ingen förändring av befintligt nyttjande av marken varför belastningen från planområdet inte heller förändras. Det innebär att miljökvalitetsnormerna kan följas.

Strandskydd

Inget strandskydd råder idag inom det område som nu är aktuellt för planläggning, men om befintlig gällande detaljplan upphävs i denna del och ersätts med föreslagen detaljplan kommer strandskydd att inträda för området. Strandskyddet föreslås upphävas för planområdets landområde, se motivering under avsnitt *Förutsättningar och detaljplanens innehåll* rubrik *Strandskydd*.

Kommunala intressen

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

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. Detaljplanen bedöms vara förenlig med intentionerna i både nuvarande och tidigare översiktsplan.

Andra projekt som berör planen

Parallellt med denna detaljplan pågår en ändring av detaljplanerna DP 95 och DP 279 med syfte att möjliggöra ett kommunalt övertagande av vägtunneln och ledningar i Saltsjöqvarn. Ändringen av detaljplanen sammanlänkar delområde 1 och 2 i denna detaljplan. 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 279 (akt 0182K-2001/168) som vann laga kraft 2001 och DP 343 (akt 0182K-2005/11) som vann laga kraft 2005. Marken som är föremål för planläggning är reglerad som kvartersmark med användningarna kontor, hotell, restaurang, museum och trafik. Detaljplanernas genomförandetid har gått ut.

Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta detaljplanerna DP 279 och DP 343.

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.

Detaljplanen innebär ett kommunalt övertagande av gemensamma utrymmen i området. Då området redan är utbyggt innebär detaljplanen ingen direkt förändring av den fysiska miljön jämfört med dagens situation. Detaljplanen innebär att allmänhetens tillgång till trafikområde, gång- och cykelväg och kaj 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.

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

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

Förutsättningar och detaljplanens innehåll

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

Trafik

Längs med strandlinjen och kajen går i gällande detaljplan ett trafikområde där allmänheten inte får utestängas från området.

Detaljplanen innebär att området för trafik övergår till allmän plats och planläggs som LOKALGATA, vilket säkerställer allmänhetens fortsatta tillgänglighet i området och säkerställer infarten till tunneln. Befintlig utformning av trafikområdet planeras att bibehållas.

Ett litet fristående område vid Hästholmsvägen omfattar i gällande detaljplan ett trafikområde, där allmänheten inte får utestängas från området.

Detaljplanen innebär att området för trafik övergår till allmän plats och planläggs som LOKALGATA, vilket säkerställer allmänhetens fortsatta tillgänglighet i området. Befintlig utformning av trafikområdet planeras att bibehållas.

Gång- och cykelväg

Längs med strandlinjen och kajen går en gång- och cykelväg som förbinder området med Danvikstrand och Danviksbron. Gång- och cykelvägen har en viktig funktion för allmänheten, då den utgör ett pendlingsstråk längs kusten som leder fram till flera pendelbåtsbryggor och funktionen behöver bevaras. Detta även i enlighet med Nacka kommuns cykelstrategi.

Detaljplanen innebär att gång- och cykelvägen övergår till allmän plats och planläggs som LOKALGATA. Gång- och cykelvägen kommer att ha samma funktion som idag och ansluta till Danvikstrand i öster och till Danviksbron i väster. Befintlig utformning av gång- och cykelvägen planeras att bibehållas.

Kajanläggning

Befintlig kajanläggning är upplåten till gemensamhetsanläggningen Sicklaön ga:100 som förvaltas av Saltsjöqvarns samfällighetsförening.

Detaljplanen innebär att kajanläggningen övergår till allmän plats och planläggs som LOKALGATA. Befintlig utformning av kajanläggningen planeras att bibehållas.

Detaljplanen medger egenskapsbestämmelsen (g_2) för brygganordning och regleras i höjd, för en liten del av kajen. Bestämmelsen säkerställer att en enskild brygganordning ska kunna förankras i en kommunal kaj.

Pendelbåtsbrygga

En befintlig pendelbåtsbrygga för pendelbåtstrafik ligger utmed kajen.

Detaljplanen innebär att pendelbåtsbryggan övergår till allmän platsmark och planläggs som LOKALGATA. Befintlig utformning av pendelbåtsbryggan planeras att bibehållas.

Detaljplanen innebär att kommunen får rådighet kring eventuella framtida förändringar av bryggan.

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. Ändringen innebär ingen förändring avseende vatten och spillvatten.

Planområdets 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. Ändringen innebär ingen förändring avseende dagvatten.

Befintligt elnät finns utbyggt i planområdet. Elförsörjning kommer även fortsättningsvis att ske genom delvis enskilt ägda ledningar samt av kommunen ägda ledningar. Ändringen innebär ingen förändring avseende elnätet.

Störningar och risker

Buller

Området är förhållandevis opåverkat av trafikbuller. Vägbuller inom området är mycket lågt. Fartygsbuller från farleden i norr exponerar Saltsjöqvarn för bullernivåer. Området är redan utbyggt enligt tidigare detaljplaner och i dessa har bullerfrågan hanterats.

Förutsättningar för buller varken påverkar eller påverkas av föreslagen detaljplan. Detaljplanen 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.

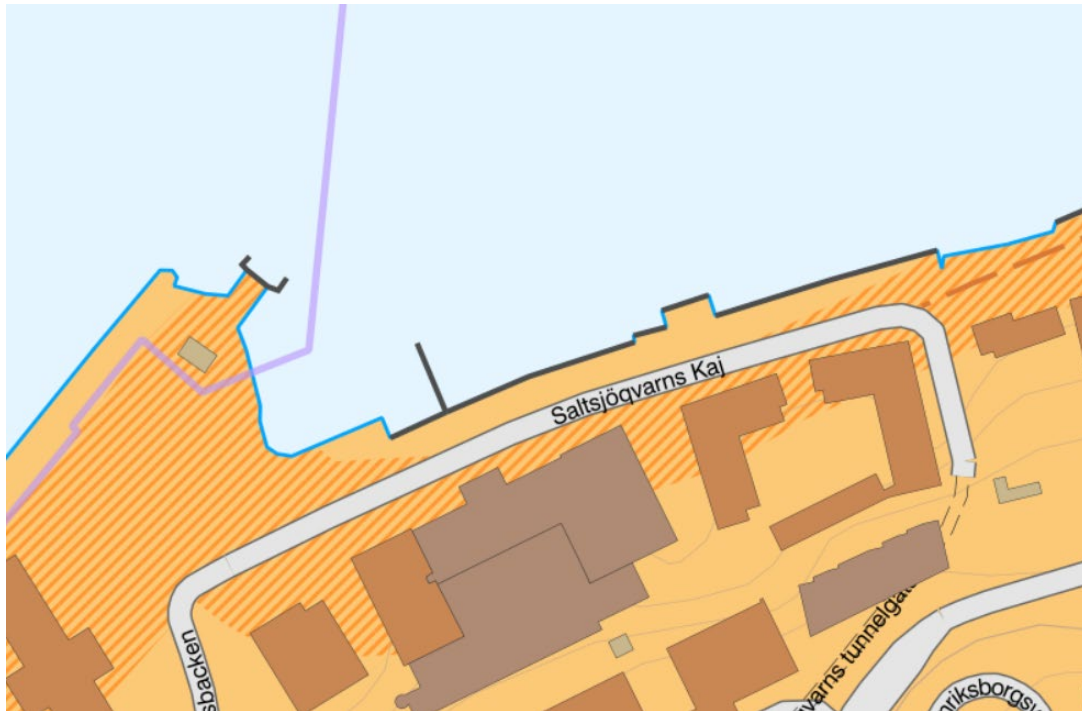
Markens beskaffenhet

Enligt SGU:s övergripande jordartkartering består områdets jordarter av berg och fyllnadsmaterial, se figur 2. Underliggande lager utgörs närmast stranden av lera och silt, jämför figur 3.



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

Strandnära områden som inte utgörs av morän eller berg bör generellt behandlas som akksamhetsområden. En generell risk förekommer inom område som ligger mindre än 50 meter från närmaste strandlinje om området ligger under högsta kustlinjen och om det inte är berg eller morän i området. Kartan i figur 3 visar att strandområdet ligger inom ett akksamhetsområde för strandnära skred. Marken inom planområdet är sedan länge hårdgjord genom att den är överbyggd av en kajanläggning. Kajanläggningens tillstånd har setts över (*Projektengagemang, 2014-09-15*). Kajanläggningen består av en träbrygga på stålkonsoler. Rester från en äldre betongkaj står kvar under bryggan. Utanför träbryggan står en betongkaj på träpålar. Markens egenskaper varken påverkas eller förändras av föreslagen detaljplan.



Figur 3. Rödskräfferad markering visar lera och silt. Generell skredrisk inom aktsamhetsområde. Underlag SGU:s skredriskkarta, 2025.

Dagvatten, skyfall och översvämning

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

Detaljplanen 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 planområdet 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 kajanläggningen skulle klara en havsnivåhöjning på två meter utan att översvämmas. Enligt kommunens övergripande skyfallskartering (DHI 2015) finns ingen risk för översvämning av kajanläggningen. En gatubild från platsen (figur 4) bekräftar detta. Vare sig hantering eller förutsättningar för dagvatten eller översvämning påverkas eller förändras av föreslagen detaljplan.



Figur 4. Gatubild på aktuella kajtor. Källa: Google maps, 2025.

Vattenområde

En del av planområdet i väster omfattas av vattenområde i Saltsjön. Vattenområdet planläggs som W – öppet vattenområde, för att bekräfta befintliga förhållanden som öppet vattenområde, då området i gällande detaljplan är planlagt med en annan användning. Övrigt vattenområde, norr om kajen, omfattas inte av planområdet då det redan är planlagt som öppet vattenområde i gällande plan. Kommunen ska inte ta över vattenområdena.

Strandskydd

Av handlingarna till detaljplan DP 343 från 2005, som är en ändring av den tidigare detaljplanen för Saltsjöqvarn, framgår att strandskyddet sedan tidigare är upphävt inom det område som nu är aktuellt för planläggning. Det skedde i beslut av Länsstyrelsen den 7 juli 1982. När befintlig gällande detaljplan upphävs i denna del och ersätts med föreslagen detaljplan kommer strandskydd automatiskt att inträda för planområdet. Kommunen får, när den antar en ny detaljplan, upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det enligt 7 kap. 18 § miljöbalken (MB) och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset, jämför 4 kap. 17 § plan- och bygglagen. Enligt 7 kap. 18 § MB ska ett beslut om att upphäva strandskyddet även säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Kommunen avser att upphäva det strandskydd som inträder på land (områden betecknade med a₁ på plankartan). Inom vattenområdet W kommer dock strandskydd att gälla.

De områden för vilka strandskyddet inträder består främst av en hårdgjord kajanläggning, en kortare sträcka med gångväg och stenlagd slänt mot vattnet med tillhörande mindre vattenområde. I gällande planer betecknas marken som kvartersmark. Bestämmelser reglerar på olika sätt att allmänheten inte får utestängas från området.

För kajanläggningen blir beteckningen inom den nya detaljplanen allmän plats LOKALGATA. Markens faktiska användning förändras inte och kommer även fortsättningsvis att bestå av den hårdgjorda kajanläggningen, jämför även figur 4. Kajanläggningen har inga värden för växt- och djurlivet och är tillgänglig för allmänheten.

I den västra delen av planområdet finns en kortare sträcka med en gångväg och den stenlagda slänten mot vattnet, se figur 5. Här finns också ett större träd, vilket torde ha vissa naturvärden. Ytan är en del av en mindre parkyta och gränsar till Stockholms stad i norr. Ytan betecknas i den nya detaljplanen som allmän plats LOKALGATA.



Figur 5. Sträckan med gångväg och den stenlagda slänten mot vattnet till vänster i bild, sett från norr. Röd markering visar ytan som ingår i detaljplanen, Google maps 2025.

Den del av Saltsjöqvarns kaj som leder från kajen till tunneln, betecknas i denna detaljplan som lokalgata. Längs gatan som leder till tunnelmynningen finns en cirka 3 meter smal grön remsa som ingår i planområdet. Berörd del ligger delvis nedanför en hög stödmur och består i övrigt av några buskar/mindre träd och lägre vegetation. Ytan bedöms ha låga naturvärden och sakna rekreationsintressen.



Figur 6. Del av Saltsjöqvarns kaj som leder från kajen till tunneln, sett från norr, Google maps 2025.

Det särskilda skäl som kommunen åberopar för att upphäva strandskyddet inom berörda områden är 7 kap. 18 § punkt 5 MB: att det område som upphävandet avser behöver tas i

anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Markens faktiska användning fortgår och bekräftas. Den gröna smala remsan, vid tunnelmynningen, är del av gatumarken. Trädet vid stenslätten kommer att ligga på allmän plats, vilket ökar dess skydd. Områdena är, och ska förbli, allemansrättsligt tillgängliga. Tillgängligheten säkerställs med införandet av allmän plats. Strandskyddets syften påverkas inte av planens genomförande.

Behovet av detaljplanen bedöms här väga tyngre än strandskyddsintresset. Allmänheten har fortsatt möjlighet till en fri passage längs stranden enligt 7 kap. 18 § MB. Sammanfattningsvis kan strandskyddet som inträder på land vid planläggningen av denna del av Saltsjöqvarns kaj, upphävas.

I gällande detaljplan är det aktuella vattenområdet betecknat som land, fast det i praktiken är vatten. Strandskyddet kommer att ligga kvar på den yta som nu betecknas W, öppet vattenområde. Vattenområdet kommer inte att överföras till kommunen.

Så genomförs planen

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

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen. Tidplanen nedanför är en preliminär bedömning som övergripande redovisar hur detaljplanen arbetas fram och genomförs.

Tidplan

Planarbete

Antagande i kommunfullmäktige juni 2026

Laga kraft tidigast* juli 2026

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Detaljplanen omfattar övertagande av kaj, pendelbåtsbrygga, trafikområde, gång- och cykelväg inom Saltsjöqvarn som i gällande detaljplan är planlagd som kvartersmark för bostadsändamål. Övertagande av allmän platsmark enligt detaljplanen kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen 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 detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan. Kommunen kommer vara huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Kaj, trafikområde, gång- och cykelväg samt pendelbåtsbrygga

Kommunen tar över ansvaret för drift och underhåll av dessa anläggningar.

Vatten- och spillvatten

VA-försörjning är redan utbyggd och sker genom enskilt ägda ledningar, vilka är anslutna till kommunens VA-nät utanför planområdet. Planområdet ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Fastighetsägare ansvarar själva för drift och underhåll av vatten och spillvatten samt om det krävs nya ledningar eller omförläggningar av befintliga. Det finns VA-ledningar och en brandpost inom planområdet som är upplåtna till ga:98 och som fortsatt ska vara det.

Dagvatten

Planområdets dagvattensystem är redan utbyggt och består främst av enskilda dagvattenledningar som löper vidare ut i Saltsjön. Dagvattenledningarna ingår idag i gemensamhetsanläggningen Sicklaön ga:98.

Dagvattenledningar inom planområdet som avvattnar allmän plats övergår till kommunens ägande som därmed kommer att ansvara för drift och underhåll för dessa ledningar. Del av ledningar som ingått i Sicklaön ga:98 och som nyttjats för bräddning av spillvatten övergår till kommunen men rätt till bräddning kvarstår för Sicklaön ga:98. För dagvattenledningar som försörjer allmän plats men som ligger utanför planområdet på enskild kvartersmark kommer servitut att tecknas till förmån för kommunen. Ansökan om att ompröva Sicklaön ga:98 kommer lämnas in till den kommunala lantmäterimyndigheten när detaljplanen vunnit laga kraft

Vissa enskilda fastigheter kommer att vara direkt anslutna till blivande allmänna ledningar för att klara avvattningen från deras fastigheter. För dessa anslutningar kommer avtalsservitut att tecknas.

Inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten tar Nacka vatten och avfall ut avgift enligt taxa. När kommunen tar över delar av dagvattenhanteringen kommer det inte bildas något verksamhetsområde för dagvatten. Ingen taxa kommer att tas ut.

Elförsörjning

Befintligt elnät finns utbyggt i planområdet. Elförsörjning kommer även fortsättningsvis att ske genom delvis enskilt ägda ledningar samt av kommunens ägda ledningar. Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Vattenområden

Vattenområdet inom detaljplanen, som betecknas som W, ägs av enskilda fastighetsägare och det kommer att vara så även framgent.

Avtal

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

Ett avtal om framtagande av ny detaljplan och övertagande av anläggningar

Ett avtal om framtagande av ny 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 detaljplanen utformas. Överenskommelsen med justeringar kommer att biläggas ansökan om fastighetsreglering till lantmäterimyndigheten.

För att kunna genomföra planen behöver kommunen ha servitut för vissa anläggningar. Det gäller allmän gångtrafik (trottoar) och belysningsstolpar intill fasaden på byggnaden på fastigheten Sicklaön 37:58. Servitut för allmän gångtrafik ska även gälla inom fastigheten Sicklaön 37:28 för området vid och söder om den södra mynningen till Saltsjöqvarns-tunneln. Vidare behöver kommunen servitut till del av vattenområdet utanför kajen, för att kunna underhålla grundkonstruktionen i kajen. Därtill behöver gemensamhetsanläggningen Sicklaön ga:98 omprövas, avseende dagvattenanläggning i kajen, så att kommunen kan ta över denna.

När vissa anläggningar övertas av kommunen kommer enskilda fastighetsägare att behöva ha servitut för att ha anläggningar på kommunens mark. Dessa servitut är inte nödvändiga för att genomföra denna detaljplan. Ett servitut berör infästningar för en café-/bardel i del av kajen som kommunen kommer ta över. Vidare kommer hotellet att behöva ha servitut för den anläggning, tillhörande den föreslagna badanläggningen, som behöver fästas i kajen.

Tekniska frågor

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

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.

Kaj, vågområde, gång- och cykelväg samt pendelbåtsbrygga

Inga tekniska förändringar görs i dessa anläggningar.

Vatten och spillvatten

Inga tekniska förändringar görs vad gäller VA-försörjningen.

Dagvatten

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

Vinterväghållning

Vinterväghållning kommer att genomföras inom ramen för kommunens program för vinterväghållning. Snöupplag kommer att ske på kvartersmark bredvid gång- och cykelvägen utanför planområdet, för att säkerställa full framkomlighet på gång- och cykelvägen samt kajområdet (allmän platsmark). För detta avses driftavtal tecknas med samfälligheten Sicklaön ga:100.

El och belysning

El finns utbyggt sedan tidigare. Elsystem kommer att separeras så kommunen ansvarar för sin del och enskilda fastighetsägare för sina. Kommun kommer att ansvara för de belysta pollarna som finns utefter gång- och cykelbanan, samt belysningsstolpar som står vid fasaderna mot lokalgatan på Sicklaön 37:58 och Sicklaön 37:59.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för att överföra allmän plats till kommunens ägo och möjliggörs när detaljplanen 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 planen.

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 och 37:28 till kommunens fastighet Sicklaön 37:17. Ingen ersättning avses utgå för de överlåtna områdena då Nacka kommun bekostar detaljplanen och fastighetsregleringen.

Utmed kajen planläggs ett mindre område för brygganordning (g₂) för infästning av brygganordning till föreslagen badanläggning. I det fall det blir aktuellt att genomföra föreslagen badanläggning planeras infästning av brygganordning (g₂), genomföras genom att bilda officialservitut till förmån för den fastighet inom vilken badanläggningen anläggs.

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).

För befintliga servitut inom planområdet, hur dessa påverkas, och vilka nya servitut som planeras, se rubrikerna *Befintliga rättigheter inom planområdet* respektive *Nya rättigheter* nedan samt fastighetskonsekvensbeskrivning, 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 och ga:100 som har följande deltagande fastigheter. Sicklaön ga:98 och ga:100 förvaltas av Saltsjöqvarns samfällighetsförening.

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:100 – Kommunikationsnät, körvägar inkl tunnel, skyddsområde 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.

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 den nya detaljplanen på rättighetens fortsatta utövande
Avtalsservitut: Väg (gång- och cykeltrafik) Till förmån för: Sicklaön 37:11 Belastar: Sicklaön 37:4 (0182IM-02/14581.1)	Nacka kommun, ägare av förmånshavande Sicklaön 37:11, har inte någon nytta av servitutet inom blivande allmän plats (som planeras överföras till kommunens fastighet Sicklaön 37:17) och servitutet avses därför upphöra inom blivande allmän plats.
Avtalsservitut: Väg Till förmån för: Sicklaön 37:9, 37:55-56 Belastar: Sicklaön 37:4, 37:8, 37:28 (0182IM-05/4066.1)	Fyller inte längre någon funktion efter det att allmän plats överförts till kommunal fastighet och avses därför upphöra att gälla inom aktuellt område.
Avtalsservitut: Gångtrafik Till förmån för: Sicklaön 37:11 Belastar: Sicklaön 37:4 (01-IM8-85/3278.1)	Fyller inte längre någon funktion efter det att allmän plats överförts till kommunal fastighet och avses därför upphöra att gälla inom aktuellt område.
Avtalsservitut: Kylvattenanläggning Till förmån för: Sicklaön 37:5 Belastar: Sicklaön 37:4 (0182IM-10/2862.1)	Efter genomförd fastighetsreglering kommer servitutet även belasta Sicklaön 37:17
Gemensamhetsanläggning: Ledningsnät för kall-, sprinkler-, spill- och dagvatten samt servicerum och tomrör för fiber. Till förmån för:	Del av ledningsnätet för dagvatten som är beläget inom planområdet avses upphöra att vara upplåtet till ga:98 och istället övergå till Nacka kommun som blivande huvudman och fastighetsägare av de aktuella områdena. De delar av ledningsnätet för dagvatten som avses upphöra att vara upplåtna till

Anläggningssamfälligheten för Sicklaön ga:98 Upplåtet utrymme inom Sicklaön 37:4 m.fl. (0182K-2009/34.1)	ga:98 kan beskrivas som huvudledningen längs med Saltsjöqvarns kaj, inklusive dagvattenledningarna i gatan norr om norra tunnelmynningen. För de delar av gemensamhetsanläggningen, inom planområdet, som fortsatt ska vara upplåtna för ga:98 ges planstöd genom markreservatsbestämmelsen g₁ (<i>Marken ska vara tillgänglig för underjordiska enskilda ledningar (gemensamhetsanläggning/ servitut)</i>).
Gemensamhetsanläggning: Kommunikationsnät, körvägar inkl tunnel, skyddsområde 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)	Anläggningar delvis belägna inom planområdet. Gemensamhetsanläggningen avses omprövas så de delar av anläggningen som planläggs som allmän plats ska upphöra att vara upplåtna till ga:100 och i stället övergå till Nacka kommun som blivande huvudman och fastighetsägare av de aktuella områdena.

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

Nya rättigheter

Inom planområdet samt i dess direkta närhet föreslås nya servitut bildas för diverse ändamål.

I tabellen nedan redovisas de nya rättigheter som föreslås för att genomföra detaljplanen. Det kan bli aktuellt med fler rättigheter. Detta utreds vidare under planarbetet.

Föreslagen rättighet, berörda parter	Utbredning/Omfattning/Övrig information
Avtalsservitut: Belysning Till förmån för: Sicklaön 37:17 Belastar: Sicklaön 37:4	Servitut för belysningsstolpar inkl. erforderliga elledningar utanför planområdet.
Avtalsservitut: Vattenområde Till förmån för: Sicklaön 37:17 Belastar: Sicklaön 37:4	Servitut för åtkomst till vattenområde utanför planområde för underhåll av kaj.
Avtalsservitut: Infästning Till förmån för: de delägande	Servitut för infästning av bar/café i kajen samt kanalisation för el

fastigheterna i Sicklaön ga:100 Belastar: Sicklaön 37:17	
Avtalsservitut: Belysningspollare Till förmån för: Sicklaön 37:17 Belastar: Sicklaön 37:4	Servitut för belysningspollare, betjänande gc-väg inom planområdet.
Avtalsservitut: Dagvattenledning Till förmån för: Sicklaön 37:17 Belastar: Sicklaön 37:4	Servitut för dagvattenledning som löper strax utanför planområdet inom Sicklaön 37:4.
Avtalsservitut: Allmän gångtrafik Till förmån för: Sicklaön 37:17 Belastar: Sicklaön 37:28	Servitut för allmän gångtrafik utmed körbanans västra sida, utanför planområdet.
Avtalsservitut: Trafikanordningar Till förmån för: Sicklaön 37:17 Belastar: Sicklaön 37:28	Servitut för vägskyltar och trafikljus utanför tunnelns södra mynning, utanför planområdet.
Avtalsservitut: Allmän gångtrafik och belysning Till förmån för: Sicklaön 37:17 Belastar: Sicklaön 37:58	Servitut för allmän gångtrafik utmed körbanans västra sida norr om tunnelmynningen samt belysningsstolpar inkl. erforderliga elanordningar, utanför planområdet.
Officialservitut: Infästning Till förmån för: Sicklaön 37:5 Belastar: Sicklaön 37:17	Servitut för infästning av föreslagen brygganordning för badanläggning i vattenområdet norr om kajen. Servitutet endast aktuellt i det fall detaljplan för badanläggning vinner laga kraft. Inom planområdet och är reglerat med markreservatsbestämmelsen g ₂ (<i>Brygganordning får infästas, gäller mellan 2.0 och 4.0 meter över nollplanet</i>).

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens 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. Markområden som detaljplanerläggs 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. Överenskommelse om ersättning kan läggas till grund för beslut avseende servitut.

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 detaljplanen 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 om det i framtiden beslutas att området ska vara 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 detaljplanens 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 detaljplanen som är en del av genomförandet enligt redan upprättade avtal.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram detaljplanen 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 detaljplanen och dess genomförande

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

Miljökonsekvenser

Detaljplanen innebär att kommunen tar över mark och befintliga anläggningar i området. Detaljplanen 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

Detaljplanen 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 detaljplanen inga förändringar av den fysiska miljön. Det innebär att det inte uppkommer några direkta konsekvenser ur exempelvis barnperspektiv eller brottsförebyggande perspektiv. Långsiktigt innebär detaljplanen däremot en positiv konsekvens ur ett socialt perspektiv då allmänhetens tillgång till kaj samt gång- och cykelväg

i området säkerställs, då allmän plats inte får upplåtas för enskilda till skillnad från nuvarande kvartersmark.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen innebär att enskilda fastighetsägare i området slipper ett ekonomiskt och tekniskt betungande ansvar för drift och underhåll av trafikområde, gång- och cykelväg, kaj och VA. Kommunen får ett utökat ansvar och därmed ökade drifts- och underhållskostnader.

Avvägning mellan motstående intressen

Detaljplanen innebär att enskilda intressen har behövts vägas mot varandra. Framför allt handlar det om att enskilda fastighetsägare i området (genom gemensamhetsanläggning) 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 detaljplanen medför för fastighetsägare och marksamfälligheter inom planområdet.

Fastighetskonsekvensbeskrivningen presenteras i ett separat dokument, bilaga 1, där de fastighetsrättsliga konsekvenser som uppkommer för respektive fastighet och marksamfällighet inom planområdet, 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 (offical- respektive avtalsservitut).

Planenheten

Tove Mark
Tf gruppchef

Kristina Källqvist
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige 2026-06-15 § 139
Laga kraft 2026-07-16

Frida Philip
Projektkoordinator

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Bilaga 1 till planbeskrivning för Detaljplan Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn, fastigheterna Sicklaön 37:4 och 37:28, Saltsjöqvarn på Västra Sicklaön
Tabellen nedan redovisar övergripande konsekvenser av detaljplaneförslaget för enskilda fastigheter. Beskrivningens syfte är att förtydliga vilka konsekvenser detaljplanen får för enskilda fastighetsägare vad gäller gemensambetsanläggningar, markinlösen samt servitut med mera.

Beskrivningarna är preliminära, servituten, marköverlåtelse och omprövning av gemensambetsanläggningarna bestäms i samband med lantmäteriförrättningen vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev. tillkommande mark inom planområdet	Befintlig rättighet som gäller till förmån för fastigheten berörs	Ny rättighet föreslås till förmån för fastigheten	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för, alternativt som underlättar, genomförande av planen
Sicklaön 37:4	Allmän plats (LOKALGATA) avstås genom fastighetsreglering till Sicklaön 37:17. Upplåtelse av avtalsservitut till förmån för Sicklaön 37:17 för belysningsstolpar inkl. erforderliga elledningar, åtkomst till vattenområde för underhåll av kaj, belysningspollare samt dagvattenledning.	Nej		Nacka kommun avser bekosta lantmäteri-förrättning.	Fastighetsområdet överförs utan ersättning enligt överenskommelse. Ersättning för avtalsservitut enligt avtal.	Överenskommelse om fastighetsreglering har tecknats. Avtalsservitut avses tecknas.

Fastighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev. tillkommande mark inom planområdet	Befintlig rättighet som gäller till förmån för fastigheten berörs	Ny rättighet föreslås till förmån för fastigheten	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för, alternativt som underlättar, genomförande av planen
Sicklaön 37:5	Nej	Deltagande i gemensamhetsanläggningarna Sicklaön ga:98 och ga:100, se nedan. Avtalsservitut för kylvattenanläggning (0182IM-10/2862.1) belastande Sicklaön 37:4 kommer efter genomförd fastighetsreglering även belasta Sicklaön 37:17.	Officialservitut belastande Sicklaön 37:17 (efter genomförd fastighetsreglering) för infästning av föreslagen brygganordning för badanläggning i vattenområdet norr om kajen. Servitutet endast aktuellt i det fall detaljplan för badanläggning vinner laga kraft.	Nacka kommun avser bekosta lantmäteriförrättning. Ersättning för officialservitut hanteras inom lantmäteriförrättningen. Ersättning för avtalsservitut enligt avtal.	Ersättning för omprövning av gemensamhetsanläggningar hanteras inom lantmäteriförrättningen.	Överenskommelse om omprövning av Sicklaön ga:98 (avses tecknas) och ga:100 (har tecknats).

Fastighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev. tillkommande mark inom planområdet	Befintlig rättighet som gäller till förmån för fastigheten berörs	Ny rättighet föreslås till förmån för fastigheten	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för, alternativt som underlättar, genomförande av planen
Sicklaön 37:9	Nej	Avtalsservitut för väg (0182IM-05/4066.1) belastande Sicklaön 37:4, 37:8, och 37:28 föreslås upphöra att gälla eftersom det inte längre fyller någon funktion efter att lokalgata inkl. tunnel (annan detaljplan) övertas av kommunen som allmän plats.	Nej	Nej	Nej	Nej
Sicklaön 37:11	Nej	Avtalsservitut för väg (gång- och cykeltrafik) (0182IM-02/14581.1) belastande Sicklaön 37:4 föreslås upphöra att gälla inom de delar som ska överlätas från belastad fastighet till Sicklaön 37:17 (Nacka kommun, som även äger 37:11).	Nej	Nej	Nej	Nej

Sicklaön 37:17	Allmän plats (LOKALGATA) erhålls genom fastighetsreglering från Sicklaön 37:4 och 37:28. Officialservitut belastande Sicklaön 37:17 (efter genomförd fastighetsreglering) för infästning av föreslagen brygganordning för badanläggning i vattenområdet norr om kajen. Servitutet endast aktuellt i det fall detaljplan för badanläggning vinner laga kraft. Upplåtelse av avtalsservitut till förmån för delägande fastigheter i Sicklaön ga:100 för infästning av bar/café i kajen samt kanalisation för el.	Deltagande i gemensamhetsanläggningen Sicklaön ga:100, se nedan.	Avtalsservitut belastande Sicklaön 37:4 för belysningsstolpar inkl. erforderliga elledningar, åtkomst till vattenområde för underhåll av kaj, belysningspollare samt dagvattenledning. Avtalsservitut belastande Sicklaön 37:28 för allmän gångtrafik samt trafikanordningar. Avtalsservitut belastande Sicklaön 37:58 för allmän gångtrafik samt belysningsstolpar inkl. erforderliga elanordningar.	Förrättningskostnader. Fastighetsområden erhålls/avses ersättning enligt tecknade samt planerade överenskommelser. Driftkostnader såsom huvudman av allmän plats (Nacka kommun). Ersättning för omprövning av gemensamhetsanläggning hanteras inom lantmäteriförrättningen. Ersättning för avtalsservitut enligt avtal.	Ersättning för omprövning av gemensamhetsanläggning hanteras inom lantmäteriförrättningen. Ersättning för belastning av officialservitut hanteras i lantmäteriförrättning (infästning av eventuell framtida badanläggning).	Överenskommelser om fastighetsregleringar har tecknats och fler avses tecknas. Överenskommelse om omprövning av Sicklaön ga:100 har tecknats. Avtalsservitut avses tecknas.
----------------	---	---	--	--	--	--

Fastighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev. tillkommande mark inom planområdet	Befintlig rättighet som gäller till förmån för fastigheten berörs	Ny rättighet föreslås till förmån för fastigheten	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för, alternativt som underlättar, genomförande av planen
Sicklaön 37:28	Allmän plats (LOKALGATA) avstås genom fastighetsreglering till Sicklaön 37:17. Upplåtelse av avtalsservitut till förmån för Sicklaön 37:17 för allmän gångtrafik och trafikanordningar.	Deltagande i gemensamhetsanläggningen Sicklaön ga:100, se nedan.	Nej	Nacka kommun avser bekosta lantmäteriförrättning.	Fastighetsområdet avses överföras utan ersättning enligt överenskommelse. Ersättning för omprövning av gemensamhetsanläggning hanteras inom lantmäteriförrättningen. Ersättning för avtalsservitut enligt avtal.	Överenskommelse om fastighetsreglering avses tecknas. Överenskommelse om omprövning av Sicklaön ga:100 har tecknats. Avtalsservitut avses tecknas.
Sicklaön 37:51	Nej	Deltagande i gemensamhetsanläggningarna Sicklaön ga:98 och ga:100, se nedan.		Nacka kommun avser bekosta lantmäteriförrättning.	Ersättning för omprövning av gemensamhetsanläggningar hanteras inom lantmäteriförrättningen.	Överenskommelse om omprövning av Sicklaön ga:100 har tecknats.

Fastighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev. tillkommande mark inom planområdet	Befintlig rättighet som gäller till förmån för fastigheten berörs	Ny rättighet föreslås till förmån för fastigheten	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för, alternativt som underlättar, genomförande av planen
Sicklaön 37:55	Nej	Avtalsservitut för väg (0182IM-05/4066.1) belastande Sicklaön 37:4, 37:8, och 37:28 föreslås upphöra att gälla eftersom det inte längre fyller någon funktion efter att lokalgata inkl. tunnel (annan detaljplan) övertas av kommunen som allmän plats.	Nej	Nej	Nej	Nej
Sicklaön 37:56	Nej	Avtalsservitut för väg (0182IM-05/4066.1) belastande Sicklaön 37:4, 37:8, och 37:28 föreslås upphöra att gälla eftersom det inte längre fyller någon funktion efter att lokalgata inkl. tunnel (annan detaljplan) övertas av kommunen som allmän plats.	Nej	Nej	Nej	Nej

Fastighet	Avstående eller upplåtelse av mark, ev. tillkommande mark inom planområdet	Befintlig rättighet som gäller till förmån för fastigheten berörs	Ny rättighet föreslås till förmån för fastigheten	Ekonomiska konsekvenser - kostnader	Ekonomiska konsekvenser - intäkter	Avtal nödvändiga för, alternativt som underlättar, genomförande av planen
Sicklaön 37:58	Upplåtelse av avtalsservitut till förmån för Sicklaön 37:17 för allmän gångtrafik samt belysningsstolpar inkl. erforderliga elanordningar.	Deltagande i gemensamhetsanläggningarna Sicklaön ga:98 och ga:100, se nedan.	Nej	Nacka kommun avser bekosta lantmäteriförrättning.	Ersättning för omprövning av gemensamhetsanläggningar hanteras inom lantmäteriförrättningen. Ersättning för avtalsservitut enligt avtal.	Överenskommelse om omprövning av Sicklaön ga:98 (avses tecknas) och ga:100 (har tecknats). Avtalsservitut avses tecknas.
Sicklaön 37:2, 37:6, 37:8, 37:12, 37:51-53, 37:59 och 37:69	Nej	Deltagande i gemensamhetsanläggningarna Sicklaön ga:98 och ga:100, se nedan.	Nej	Nej	Ersättning för omprövning av gemensamhetsanläggningar hanteras inom lantmäteriförrättningen.	Överenskommelse om omprövning av Sicklaön ga:98 (avses tecknas) och ga:100 (har tecknats).

Gemensamhets- anläggning	Ändamål	Deltagande fastigheter	Ändring	Ekonomiska konsekvenser	Avtal
Sicklaön ga:98 (0182K-2009/34)	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	Huvudstråket av dagvattenanläggningen inom blivande allmän plats övertas av kommunen genom att gemensamhetsanläggningen begränsas i de delarna och anläggningen tillfaller fastighetsägaren där de är belägna; Sicklaön 37:17 (Nacka kommun) efter genomförd fastighetsreglering av planens allmänna platsmark. De delar av dagvattennätet inom ga:98 som ansluter till detta huvudstråk kvarstår att vara upplåtet till ga:98 och ges planstöd genom markreservatsbestämmelsen g ₁ (<i>Marken ska vara tillgänglig för underjordiska enskilda ledningar(gemensamhetsanläggning/ servitut)</i>).	Nacka kommun avser bekosta lantmäteriförrättning. Ersättning för de aktuella anläggningarna hanteras inom lantmäteriförrättning.	Överenskommelse om omprövning avses tecknas.
Sicklaön ga:100 (0182K-2009/34)	Kommunikationsnät, körvägar inkl. tunnel, skyddsområde för tunnel, parkeringsplatser, kommunikationsytor såsom kaj (dock ej allmän gc-väg), hiss, park, grönområde	Sicklaön 37:2, 37:5-6, 37:8, 37:12, 37:17, 37:28, 37:51-53, 37:58-59, 37:69	De delar av gemensamhetsanläggningen som är belägna inom planområdet avses utgå ur ga:100 och istället tillfalla fastighetsägaren där de är belägna; Sicklaön 37:17 (Nacka kommun) efter genomförd fastighetsreglering av planens allmänna platsmark.	Nacka kommun avser bekosta lantmäteriförrättning. Ersättning för de aktuella anläggningarna hanteras inom lantmäteriförrättning.	Överenskommelse om omprövning har tecknats. Avtalsservitut till förmån för delägande fastigheter i Sicklaön ga:100 för infästning av bar/café i kajen samt kanalisation för el,

	och planteringar, lekplatser.				belastande Sicklaön 37:17 (efter genomförd fastighetsreglering) har tecknats.
--	----------------------------------	--	--	--	--