

2025-08-29

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

KFKS 2024-01107

Standardförfarande

S A M R Å D S R E D O G Ö R E L S E

Detaljplan för del av Kommendörsvägen, fastigheten Rösunda 38:18 m.fl. i Saltsjöbaden, Nacka kommun

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att planlägga Kommendörsvägen samt en gångstig, inom fastigheten Rösunda 38:18, som allmän plats. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra markåtkomst för ledningar samt bekräfta befintlig bostadsbebyggelse för två berörda villafastigheter och samtidigt skydda dess kulturmiljövärden.

Detaljplanen har under perioden 10 april 2025 till och med 7 maj 2025 funnits tillgänglig för samråd. Under samrådet har Lantmäterimyndigheten i Nacka yttrat sig kring genomförbarheten av den ledningsflytt som planeras i genomförandet. Även Nacka vatten och avfall AB har yttrat sig i samrådet med synpunkter som framför allt berör tydliggörande av deras eventuella kostnadsansvar hänförliga till ledningsflytten. Även en närboende har yttrat sig kring ett skrivfel i handlingarna. Länsstyrelsen har inga synpunkter gällande deras prövningsgrunder på förslaget.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning.

Planförslagets syfte och innehåll

Syftet med detaljplanen är att planlägga Kommendörsvägen samt en gångstig, inom fastigheten Rösunda 38:18, som allmän plats. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra markåtkomst för ledningar samt bekräfta befintlig bostadsbebyggelse för två berörda villafastigheter och samtidigt skydda dess kulturmiljövärden.

På grund av att del av den befintliga VA-anläggningen ligger under ett garage behöver del av anläggningen närmast Amiralsvägen ledas om. Ledningsflytten medför även att viss vegetation

inom och intill gångstigen behöver tas ner i denna del. I övrigt möjliggör detaljplanen endast ett administrativt övertagande och förväntas inte innebära några fysiska förändringar i området.

Kommunen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras.

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av planchefen på delegation den 9 april 2025. Samrådstiden varade mellan den 10 april 2025 till och med 7 maj 2025, sammanlagt 4 veckor. Detaljplaneförslaget med tillhörande handlingar har funnits tillgängliga på Nacka kommuns webbsida, i Nacka kommuns utställningshall i Nacka stadshus samt på biblioteken i Saltsjöbaden och Nacka Forum.

Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Kommunstyrelsen
- Natur- och trafiknämnden
- Länsstyrelsen i Stockholms län
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Trafikförvaltningen i Region Stockholm
- Vattenfall Eldistribution AB
- Nacka Energi AB

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Lantmäterimyndigheten i Nacka
- Nacka vatten och avfall

Synpunkter har även inkommit från ägarna till en av de berörda fastigheterna i anslutning till planområdet.

Inkomna synpunkter

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

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. **Kommunstyrelsen** tillstyrker detaljplanens samrådsförslag. Förslaget har utformats i enlighet med tidigare beslut i kommunstyrelsen och är i linje med översiktliga planer för Nacka kommun.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar yttrandet.

2. **Natur- och trafiknämnden** har inga synpunkter och avstår från att lämna yttrande på detaljplanen.

Planenhetens kommentar: -

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

3. **Länsstyrelsen** har utgått från innehållet i 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i vår granskning av ärendet och har inga synpunkter gällande våra prövningsgrunder på förslaget. Länsstyrelsen delar även kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar yttrandet.

Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun har följande synpunkt gällande detaljplanens genomförande: Markreservatet ”u” ger ett planstöd för allmänna ledningar inom kvartersmarken. Ett markreservat innebär dock inte att en ledningsrätt per automatik kan bildas inom markreservatet. Någon överenskommelse med fastighetsägaren till Rösunda 38:24 (som inte har del i den gemensamhetsanläggning som finns inrättad för ledningarna idag och som inte betjänas av VA-ledningarna) om att flytta ledningarna in på fastigheten när NVOA tar över ägandet av ledningarna finns inte idag. Det är därmed inte säkerställt att en flytt av ledningarna är möjlig och att en ledningsrätt kan tillskapas i enlighet med det markreservat som lagts ut. Prövningen av ledningsrättslagens bestämmelser avseende möjligheten att bilda en sådan ledningsrätt sker först i samband med kommande förrättning.

Planenhetens kommentar: Av planhandlingarna framgår att ledningsrätten är en efterföljande prövning som inte avgörs förrän efter detaljplanen vunnit laga kraft. Markreservatet i plankartan och beskrivningen i planbeskrivningen kan inte heller styra på vilket sätt ledningshavaren väljer att säkerställa rätten till att anordna, bibehålla och underhålla sina ledningar. Genom att planlägga området med ett markreservat ges dock planstöd för att underlätta en sådan efterföljande prövning. Fastighetsägaren till Rösunda 38:24 har inte inkommit i samrådet med några synpunkter kring markreservatets placering eller omfattning.

4. **Södertörns brandförsvarsförbund** har inget att tillägga eller kommentera ur risk- och säkerhetssynpunkt i samrådsskedet för aktuellt ärende.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar yttrandet.

5. **Nacka vatten och avfall** har inkommit med kommentarer och synpunkter på planbeskrivningens innehåll som främst rör ett tydliggörande om deras eventuella

kostnadsansvar vid ledningsflytten, hur befintliga träd påverkar markreservatet samt ett tydliggörande att åtgärden vid kupolbrunnen ligger under kommunens ansvar.

Planenhetens kommentar: Enligt principöverenskommelsen, som ligger till grund för planförslaget, framgår att kostnader hänförliga till VA (anläggningsflytt/nyanläggning) fördelas genom att Kommunen ansvarar för 50 % och Fastighetsägarna till fastigheterna Rösunda 38:6 och 38:8-38:16 gemensamt för 50 %. Fastighetsägarnas gemensamma kostnadsansvar är begränsat till maximalt 700 000 kronor. Nacka vatten och avfall AB har därmed inte något kostnadsansvar med anledning av själva ledningsflytten.

Befintliga träd inom och i anslutning till markreservatet omfattas inte av något skydd och bör därmed inte att utgöra ett hinder vid anordnande och underhåll av ledningarna.

Kommunen noterar synpunkten om åtgärden vid kupolbrunnen.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare och boende utanför planområdet

6. **Synpunktslämnaren** lyfter fram att det står olika i samrådshandlingen om fastigheten ska komplettera med en spolbrunn i genomförandet eller inte. Synpunktslämnaren poängterar att de redan har en spolbrunn och att det bör framgå att de inte ska delta i några kostnader kopplade till VA.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar att en mening hamnat på fel fastighet i fastighetskonsekvensbeskrivningen och att den berörda fastigheten inte är en av dem som behöver komplettera med någon spolbrunn enligt principöverenskommelsen. Detta har justerats i granskningshandlingen.

Ändringar efter samråd

Efter samrådet har följande justeringar av handlingarna gjorts:

- Mindre redaktionella justeringar har gjorts genomgående i planbeskrivningen
- Det har tydliggjorts att planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten.
- Fastighetskonsekvensbeskrivningen har uppdaterats så att det är tydligt vilka fastigheter som ska komplettera sina VA-anläggningar när var och en blir kund hos Nacka vatten och avfall AB.
- I plankartan har begreppet *huvudbyggnad* bytts ut mot *bostadsbus* i två bestämmelser. I övrigt har inga justeringar gjorts.

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef

Maria Kjell Andrén
Planarkitekt