

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

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneförslaget för Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn, fastigheterna Sicklaön 37:4 och 37:28, Saltsjöqvarn på Västra Sicklaön, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn.

Detaljplanens övergripande syfte 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.

Detaljplanen innebär en ändrad markanvändning från kvartersmark till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Detaljplanen innebär inte någon faktisk förändring av hur området ser ut idag. För genomförandet av detaljplanen föreslås att blivande allmän platsmark överläts till kommunen. Denna detaljplan möjliggör att trafikområdet i direkt anslutning till Hästholmsvägen, samt området vid Saltsjöqvarns kaj kan övergå i kommunalt ägo. I en annan detaljplan, som tas fram parallellt med denna detaljplan, möjliggörs att Saltsjöqvarns tunnel kan tas över av kommunen.

Plankostnaden belastar kommunens ekonomi. 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 driftskostnader.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och uppfyller de mål som fastslagits i start-PM. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Förslaget var utsänt på granskning under januari-februari 2026. Under granskningen hade en förening synpunkter på tillgänglighetsfrågor. Efter granskningen har plankartan justerats genom en komplettering av ett g₁-reservatsområde för en ledning och planbeskrivningen har justerats redaktionellt.

Ärendet

Detaljplaneförslaget för Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn, fastigheterna Sicklaön 37:4 och 37:28, Saltsjöqvarn på Västra Sicklaön, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Detaljplaneförslaget ingår i stadsbyggnadsprojektet Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM för stadsbyggnadsprojektet Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn den 5 november 2013, § 215. I start-PM anges följande mål för stadsbyggnadsprojektet:

- Genomföra en teknisk utredning som innefattar en tillståndsbedömning.
- Klargöra vilka anpassningar av anläggningarna och vilka övriga åtgärder som måste genomföras innan kommunen kan överta förvaltningen samt att förhandla med nuvarande huvudmän.
- Klargöra den kommande gränsdragningen mellan kvartersmark och allmän platsmark.
- Skapa en detaljplan där de anläggningar som ska övertas planläggs som allmän plats.
- Överföra huvudmannaskapet avseende berörda allmäntillgängliga anläggningar från enskilt huvudmannaskap till kommunalt.

Detaljplanens övergripande syfte 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.

Detaljplanen innebär en ändrad markanvändning från kvartersmark till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Detaljplanen innebär inte någon faktisk förändring av hur området ser ut idag. För genomförandet av detaljplanen föreslås att blivande allmän platsmark överläts till kommunen. Denna detaljplan möjliggör att trafikområdet i direkt anslutning till Hästholmsvägen, samt området vid Saltsjöqvarns kaj kan övergå i kommunalt ägo. I en annan detaljplan, som tas fram parallellt med denna detaljplan, möjliggörs att Saltsjöqvarns tunnel kan tas över av kommunen.

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

Förslaget var utsänt på granskning under januari-februari 2026. Under granskningen inkom totalt 9 yttranden, varav en förening hade synpunkter på tillgänglighetsfrågor. Efter

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

granskningen har plankartan justerats genom en komplettering av ett g₁-reservatsområde för en ledning och planbeskrivningen har justerats redaktionellt.

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

Planenhetens utredning och bedömning

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Då området redan är utbyggt och tas över i befintligt skick innebär detaljplanen inga förändringar av den fysiska miljön. Det bedöms därför inte innebära några direkta konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Avvägningar 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 råddigheten över dessa när de övergår till ett kommunalt ansvar.

Tidplan

Antagande i kommunfullmäktige juni 2026

Laga kraft tidigast* juli 2026

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

Den totala kostnaden för detaljplanearbetet fram till tillstyrkan av detaljplanen uppgår till cirka 1,7 miljoner kronor. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

Plankostnaden belastar kommunens ekonomi. 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.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Av det avtal som tecknades 2021 mellan kommunen och Saltsjöqvarns samfällighet (Sicklaön ga:100) framgår att kommunen bekostar framtagandet av detaljplaner och fastighetsrättsliga åtgärder.

Avsikten med denna detaljplan samt den parallellt pågående planändringen för Saltsjöqvarn – tunneln är att kommunen tar över ansvar för drift av vissa anläggningar (tunnel, kaj, GC-väg och gångfartsområde). Merparten av anläggningar kommer fortsatt vara ett ansvar för fastighetsägarna i Saltsjöqvarn. Inför tecknandet av avtalet gjordes en besiktning av anläggningarna som kommunen ska ta över. Av avtalet framgår att anläggningar bedöms vara i så pass gott skick att kommunen kan ta över dem som de är. När detaljplanen vunnit laga kraft och den formella överlåtelsen av anläggningarna ska ske görs en överlåtelsebesiktning. Om någon anläggning då befins vara i sämre skick än vad som konstaterades vid besiktningen när avtalet tecknades ska samfälligheten bekosta nödvändiga reparationer.

Projektet hade en ursprunglig utgiftsbudget beslutad 2017 på 5,1 miljoner kronor. När arbetet med projektet gick in i mer intensiv fas 2024 var dessa medel förbrukade. Kommunstyrelsen beviljade en utökad budget med 4,4 miljoner kronor i september 2024.

En ökad arbetsinsats har gjorts på att ta fram rättssäkra detaljplaner med en nära samverkan med företrädare för fastighetsägarna. Ett omfattande arbete har även lagts på att säkerställa att alla överenskommelser finns på plats och är korrekta, som krävts för detaljplanedelen av projektet. Detta gör att projektet ligger -1,6 miljoner kronor jämfört med beslutad budget. Även delen för allmänna anläggningar ligger lägre än beslutad budget, -1,5 miljoner kronor. Detta beror på högre kostnader än planerat för omkoppling av elledningar, så att kommunen kan ta över de anläggningar som det har överenskommit om. En begäran om utökad budget med 3,1 miljoner kronor kommer att tas upp i samband med antagandet av detaljplanerna. Om dessa medel beviljas kommer projektet att ha kostat totalt 12,6 miljoner kronor.

Natur- och trafiknämnden har redan idag ansvar för drift och underhåll av gång- och cykelvägen genom servitut. När kommun tar över de allmänna anläggningarna tillkommer kostnad för drift och underhåll av kaj samt tunnel. I samband med övertagandet aktiveras den gåva som kaj och tunnel är, vilket ökar natur- och trafiknämndens kapitalkostnader. Den årliga driftskostnaden beräknas vara 0,9 miljoner kronor.

Konsekvenser för barn

Då området redan är utbyggt och tas över i befintligt skick innebär detaljplanen i huvudsak inga förändringar av den fysiska miljön. Det innebär att det inte uppkommer några direkta konsekvenser för barn. Långsiktigt innebär detaljplanen däremot en positiv konsekvens ur ett socialt perspektiv då allmänhetens tillgång till kaj och gång- och cykelväg i området säkerställs eftersom marken inte får upplåtas för enskilda, till skillnad från nuvarande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

kvartersmark. Med ett kommunalt övertagande innebär det även att en god drift och underhåll säkerställs.

Konsekvenser för klimat och miljö

Nacka kommun har antagit en strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka. Det aktuella projektet syftar endast till att införa kommunalt huvudmannaskap för befintliga anläggningar, vilket medför att strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen inte är applicerbara på projektet.

Detaljplanen innebär endast att befintliga förhållanden bekräftas och bedöms därmed inte medföra någon påverkan på klimat och miljö.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 27 mars 2026

Bilaga 1. Plankarta.

Bilaga 2. Planbeskrivning.

- Bilaga Fastighetskonsekvensbeskrivning

Bilaga 3. Granskningsutlåtande.

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området, översikt över kommunala beslut samt översikt över detaljplanens kostnader.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut, det utsända förslaget, och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med detta förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------