

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

### Beslut

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

### Sammanfattning av ärendet

Ändringen av del av detaljplan DP 95 och detaljplan DP 279, fastigheten Sicklaön 37:4 m.fl. i Saltsjöqvarn på Västra Sicklaön, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Ändringen ingår i stadsbyggnadsprojektet Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn.

Ändringens övergripande syfte 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.

Ändringen 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 detaljplaners bestämmelser vid markytan. Denna ändring möjliggör att Saltsjöqvarns tunnel kan tas över av kommunen. För genomförandet av ändringen föreslås att blivande allmän platsmark överläts till kommunen. I en annan detaljplan, som tas fram parallellt med denna ändring, möjliggörs att trafikområdet i direkt anslutning till Hästholmsvägen, samt området vid Saltsjöqvarns kaj kan övergå i kommunalt ägo.

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

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 natur- och trafiknämnden synpunkter på framtida förvaltningskostnader och lantmäterimyndigheten avseende fastighetsrättsliga frågor och planbestämmelser. Efter granskningen har plankartan justerats avseende några planbestämmelser. Planbeskrivningen och fastighetskonsekvensbeskrivningen har justerats och kompletterats avseende fastighetsrättsliga frågor.

## Ärendet

Ändringen av del av detaljplan DP 95 och detaljplan DP 279, fastigheten Sicklaön 37:4 m.fl. i Saltsjöqvarn på Västra Sicklaön, har färdigställts inför antagande av kommunfullmäktige. Ändringen 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.

Ändringens övergripande syfte 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.

Ändringen 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 detaljplaners bestämmelser vid markytan, det vill säga att markanvändningen och byggrätter för markytan kvarstår enligt gällande detaljplaner. Denna ändring möjliggör att Saltsjöqvarns tunnel kan tas över av kommunen. För genomförandet av ändringen föreslås att blivande allmän platsmark överläts till kommunen. I en annan detaljplan, som tas fram parallellt med denna ändring, möjliggörs att trafikområdet i direkt anslutning till Hästholmsvägen, samt området vid Saltsjöqvarns kaj kan övergå i kommunalt ägo.

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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 11 yttranden, varav 4 hade synpunkter. Natur- och trafیکنämnden hade synpunkter på framtida förvaltningskostnader och lantmäterimyndigheten hade synpunkter avseende fastighetsrättsliga frågor och planbestämmelser. Efter granskningen har plankartan justerats avseende några planbestämmelser. Planbeskrivningen och fastighetskonsekvensbeskrivningen har justerats och kompletterats avseende fastighetsrättsliga frågor.

Förslaget var utsänt på samråd under september 2025. Under samrådet hade natur- och trafیکنämnden synpunkter avseende förtydliganden och lantmäterimyndigheten avseende fastighetsrättsliga frågor och planbestämmelser. Efter samrådet förtydligades några planbestämmelser i plankartan. Planbeskrivningen och fastighetskonsekvensbeskrivningen kompletterades och förtydligades 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

Ändringen innebär att en stor del av tunneln inklusive dess skyddszon som idag utgörs av kvartersmark, övergår till allmän plats med kommunalt huvudmannskap. Då området redan är utbyggt och tas över i befintligt skick innebär ändringen i huvudsak inga förändringar av den fysiska miljön. Det bedöms därför inte innebära några direkta konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

### Avvägningar mellan motstående intressen

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

### Tidplan

Antagande i kommunfullmäktige juni 2026

Laga kraft tidigast\* juli 2026

*\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

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

## Ekonomiska konsekvenser

Den totala kostnaden för detaljplanearbetet fram till tillstyrkan av detaljplanen uppgår till cirka 3,2 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.

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 ändring samt den parallellt pågående detaljplanen för Saltsjöqvarn – kajen 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 vars i så pass gott skick att kommunen kan ta över dem som de är. När ändringen 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. Vidare framgår av avtalet att kommunen ska ersätta samfälligheten med 1 474 000 kronor för investeringar som gjorts i belysnings-anläggningen i tunneln. Denna ersättning ska betalas ut när detaljplanen vunnit laga kraft.

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 detaljplannedelen av projektet. Detta gör att projektet ligger -1,6 miljoner kronor jämfört med beslutad budget. Även kostnaderna för allmänna anläggningar har blivit högre 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.

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

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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 ändringen i huvudsak inga förändringar av den fysiska miljön. Det innebär att det inte uppkommer några direkta konsekvenser för barn. Långsiktigt innebär ändringen däremot en positiv konsekvens ur ett socialt perspektiv då allmänhetens tillgång till området säkerställs eftersom marken inte får upplåtas för enskilda, till skillnad från nuvarande kvartermark. 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.

Ändringen 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
----------------------	----------------------	--------------------