

2016-05-11

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2014/79-214  
Projekt 9528  
Normalt planförfarande

Kommunstyrelsen

## **Ändring genom tillägg till detaljplan 471 Älgö, för tre parkeringsytor inom delar av fastigheterna Älgö 4:7 och Solsidan 2:25, Saltsjöbaden**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

### **Sammanfattning**

Syftet med den föreslagna planändringen är att tillskapa fler allmänna parkeringsplatser på Älgö och att omfördela viss del av befintliga parkeringsytor mellan parkering på kvartersmark (för boende) och parkering på allmän plats (för besökare).

En detaljplan får enligt 4 kap 39 § plan- och bygglagen inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Detta gäller dock inte om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har bedömt att behovet av att förbättra parkeringssituationen på Älgö är av stor allmän vikt varför en planändring är motiverad, trots att fastighetsägare som berörs har motsatt sig ändringen.

## Ärendet

Planärendet har initierats av Nacka kommun då kommunen under genomförandet av gällande detaljplan för Älgö har uppmärksammat brister när det gäller områdets parkeringar. Ytor planlagda för allmän parkering är för få och har inte förlagts på mest lämpade platser.



Ovanstående bild visar en översikt av Älgö och områdena som är föremål för planändringen. Bilderna till höger visar områdena som berörs av planändringen.

Likaså har parkering som planlagts på kvartersmark i gällande detaljplan inte lokaliserats på mest lämplig plats för att kunna försörja Gåsöbornas behov av boendeparkering på Älgö. Denna planändring sker för att det ska bli en gynnsammare parkeringssituation på Älgö med fler allmänna parkeringsplatser för besökare och bättre placerade enskilda parkeringsplatser för Gåsöbor. Planområdet avgränsas till tre ytor; två på Älgö och en på Svärdsön. Planområdets två ytor på Älgö berör fastigheten Älgö 4:7 som ägs av Nacka kommun. Den tredje ytan berör fastigheten Solsidan 2:25 på Svärdsön som även den ägs av Nacka kommun.



I och med planförslaget skapas fler allmänna parkeringsplatser för besökare på Älgö och enskild boendeparkering för Gåsöbor flyttas till en mer lämpad plats. Det kommer också bli tydligare vilken funktion de olika parkeringsytorna på Älgö har. Enskild boendeparkering skiljs från allmän besöksparkering. Enskild parkering regleras genom en förrättning för de fastigheter som har ett sådant behov, inom dessa områden får endast ägare av fastigheter ingående i gemensamhetsanläggning parkera. Allmän parkering får användas av samtliga besökare av olika målpunkter på Älgö. Målpunkter utgör t.ex. naturreservatet på Svärdsö, det allmänna badet ”Barnbadet” och naturområden på Älgö. De allmänna parkeringsplatserna kommer på sikt att trafikövervakas.

Länsstyrelsen och de kommunala remissinstanserna har inga synpunkter på planförslaget. Av övriga inkomna synpunkter anser flera fastighetsägare på Älgö att planändringen strider mot 4 kap 39 § Plan- och bygglagen (2010:900) som säger att en detaljplan inte får ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Detta gäller dock inte om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen. Planenheten har bedömt att behovet av att förbättra parkeringssituationen på Älgö är av stor allmän vikt varför en planändring är motiverad.

Planenheten påpekar att kommunen under genomförandet av detaljplanen för Älgö uppmärksammade brister dels gällande allmänna parkeringsytor, och dels gällande boendeparkering för gåsöbor. En bidragande orsak, som inte kunde förutses vid planläggningen av nu gällande detaljplan för Älgö (Dp 471), var att det område vid Torskholmen som ingick i planen som var avsett för bryggor åt gåsöbor, efter antagandet drogs ur detaljplanen. Anledningen var att strandskyddet inte upphävdes. Till bryggorna hörde parkeringsplatsen på Svärdsö (i handlingarna kallad Torskholmsparkeringen) där gåsöbor skulle parkera, i närheten av de tänkta båtplatserna.

Vid framtagandet av gällande detaljplan hade kommunen heller inte kännedom om att gällande förrättning för Marenparkeringen inte kunde ändras utan samtliga ingående fastigheters tillstyrkan. Att få tillstyrkan från samtliga bedöms inte som realistiskt. Om en ändring av förrättningen hade varit möjlig att genomföra skulle en stor del av parkeringsproblemet för gåsöbor ha kunnat lösas och därmed allmänna parkeringsytor kunnat frigöras. Idag sker parkering olovligt på allmän plats på grund av avsaknad av anvisade ytor för gåsöbor. För att förbättra situationen för allmän parkering krävs därför att även boendeparkeringen för gåsöborna löses. Parkeringssituationen på Älgö idag är inte hållbar, och det är av stor allmän vikt att kunna lösa denna. Kommunen anser att även detta motiverar en ändring av detaljplanen innan genomförandetidens slut.

Flera synpunkter har inkommit gällande parkering i allmänhet på Älgö, bland annat Marenparkeringen och situationen kring ”Barnbadet”, men som inte berörs av föreliggande ändring av detaljplanen. Flera synpunkter har inkommit om att Nacka kommun ger fastighetsägare på Gåsö en positiv särbehandling då de betalat en liten del av



gatukostnaderna men ändå får möjligheten till att få en fast enskild boendeparkering på Älgö. Planenheten anser, vad gäller gatukostnaderna, att gåsöfastigheterna har nytta av Älgövägen varför deras fördelningstal grundas på kostnader för denna del av utbyggnaden. Inkomna synpunkter har inte föranlett några ändringar i planförslaget.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Kostnaden tas inom ramen för Älgöprojektet. Plankostnaderna för aktuell detaljplan har uppskattats till cirka 300 000 kr och iordningställandet av parkeringsytorna beräknas kosta cirka 600 000 kr. Planändringen påverkar inte enskilda fastighetsägare på något sätt. Kostnaden för utbyggnaden av Älgö har redan överstigit det takpris som är satt vid beslut för gatukostnadsutredningen. Alla kostnader över takpriset bekostas av kommunen.

### **Handlingar i ärendet**

Tillägg till planbeskrivning, plankarta, planbestämmelser, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse och utlåtande.

Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

[http://www.nacka.se/WEB/BO\\_BYGGA/PROJEKT/ALGO/PLANANDRING\\_P/Sidor/default.aspx](http://www.nacka.se/WEB/BO_BYGGA/PROJEKT/ALGO/PLANANDRING_P/Sidor/default.aspx)

### **Tidplan**

Tillstyrkan KS	7 juni 2016
Antagande KF	20 juni 2016

Planenheten

Angela Jonasson  
Bitr. planchef

Anna Ellare  
Planarkitekt

Per Jacobsson  
Planarkitekt



## Översikt av kommunala beslut

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Planuppdrag	2014-03-07	MSN	§ 59
✓	Detaljplan, samråd	2014-09-11	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, granskning	2016-01-27	MSN	§ 16
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2016-04-20	MSN	§ 83
✓	Detaljplan, antagande		KF	