

## Tillägg till PLANBESTÄMMELSER PLANBESKRIVNING samt GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Ändring genom tillägg till detaljplan 471 Älgö, för 3 parkeringsytor inom delar av fastigheterna Älgö 4:7 och Solsidan 2:25, Fisksätra-Saltsjöbaden, Nacka kommun

Normalt planförfarande



Kartan ovan visar planändringens avgränsning i form av röda prickar. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

### Planens syfte

Syftet med 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).

### Handlingar och innehåll

Planförslaget är upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010: 900)

Planförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Tillägg till planbeskrivning, plankarta, planbestämmelser och genomförandebeskrivning.

## I. Sammanfattning

### Huvuddragen i förslaget

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. Inte heller parkering som planlagts på kvartersmark i gällande detaljplan har 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.

Gåsöbor har i samband med detaljplan för Älgö fakturerats delar av gatukostnader rörande utbyggnationen av vägnätet på Älgö. Därför är det rimligt att gåsöbor kan erbjudas parkering på det sätt som var tänkt när detaljplanen för Älgö tillkom.

Planändringen innebär att parkeringsytan ”Torsholmsparkeringen” på Svärdsön ändras från en enskild parkering till en allmän parkering, antalet parkeringsplatser beräknas till minst **25**. Den del av parkeringsytan längs Kyrksundsvägen, ”Kyrksundsparkeringen”, som är planlagd för teknisk anläggning, men som inte längre är nödvändig, utgår och ersätts med **4** enskilda parkeringsplatser. Längs med Ekholmsvägen finns en allmän parkering (vid dansbanan), den ändras till en enskild parkering, antalet parkeringsplatser beräknas till **16**.

I planarbetet har även ingått att utreda förutsättningarna för en ändring av parkeringen vid ”Barnbadet”. Bedömningen är att någon planändring inte behövs utan att det finns stöd i gällande detaljplan för att anlägga **10** allmänna parkeringsplatser för korttidsparkering vid ”Barnbadet”. Likaså finns det möjlighet att med stöd av gällande detaljplan skapa **2** allmänna parkeringsplatser längs den bredare delen av Ekholmsvägen (vid en mötesplats) samt ytterligare **4** allmänna parkeringsplatser inom vändzonen vid Ekholmsbron. Dessa **16** platser har redan anlagts.

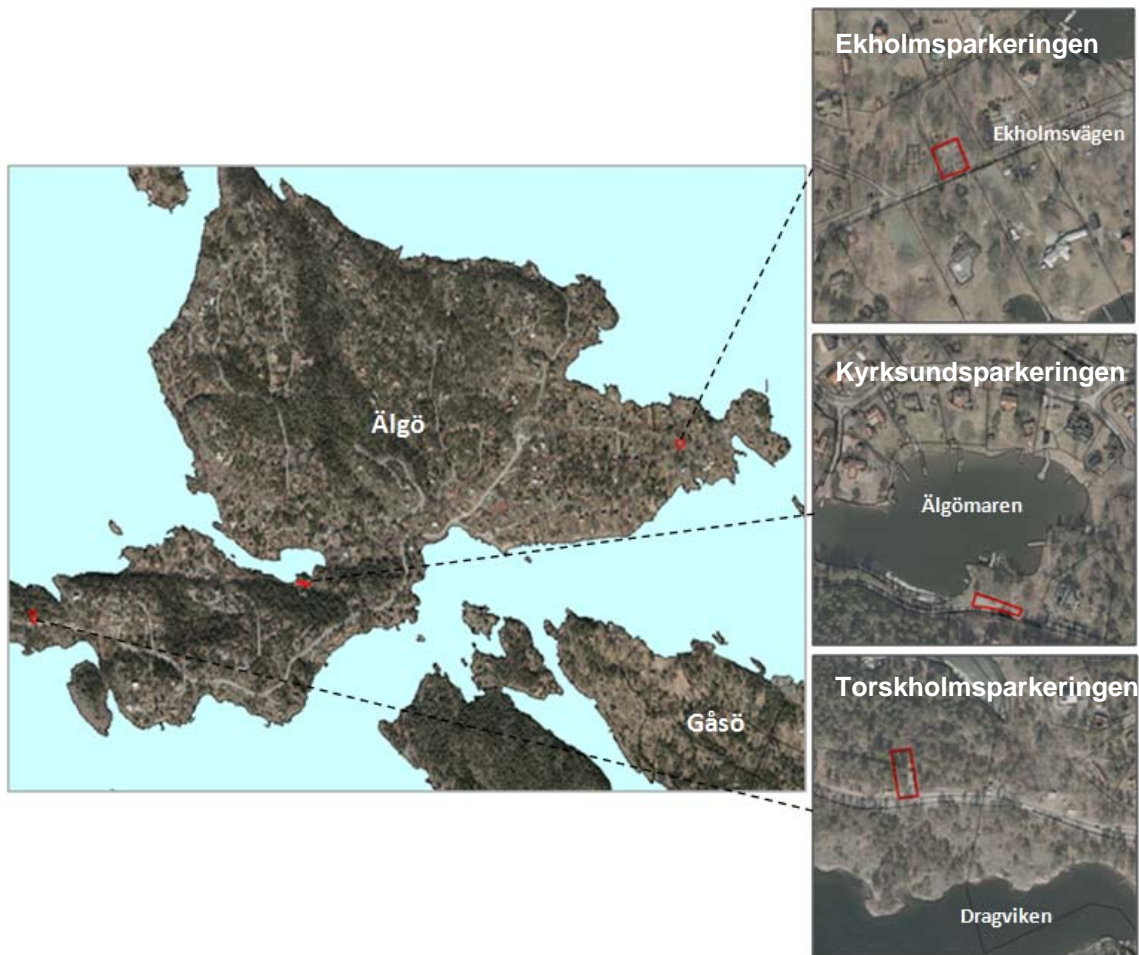
Resultatet av planändringen är att de allmänna parkeringsplatserna blir fler och förläggs där behovet av besöksparkering är störst, som i anslutning till Svärdsö naturreservat. Vidare att den enskilda parkeringen för boende på Gåsö förflyttas och förläggs närmare de bryggor som används för båtöverfart till Gåsö. När fastighetsägare på Gåsö får sin boendeparkering

löst leder det samtidigt till att de allmänna parkeringsplatserna på olika delar av Älgö blir mer tillgängliga för besökare.

## 2. Förutsättningar

### Läge, areal & markägoförhållande

Älgö är beläget i Nacka kommuns sydöstra del och tillhör kommundelen Fisksätra-Saltsjöbaden. Planområdet avgränsas till tre ytor, två ytor på Älgö och en på Svärdsön. Planområdets 2 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.



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

### Gällande planer och tidigare ställningstagande

För det aktuella området gäller detaljplan 471 för Älgö fastställd 16 juli 2009. Detaljplanens syfte var att ge byggrätter för friliggande bostadshus och begränsa utbyggnadsmöjligheten för att bevara områdets kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag. Detaljplanen har även möjliggjort en successiv omvandling från gammalt fritidsområde till permanentområde på Älgö. Omvandlingen innebär utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp, att fritidshus ersätts med byggrätter för permanenta bostäder, bättre vägstandard samt att natur- och parkmark görs i ordning.

Gällande detaljplan har en genomförandetid på 15 år som pågår till 2024. Under pågående genomförandetid får en detaljplan ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen. Nacka kommun bedömer att parkeringssituationen på Älgö har den digniteten. Parkeringsfrågan har inte blivit tillfredställande löst i gällande detaljplan, varken för de som besöker området eller för gåsöbor som har rätt till boendeparkering på Älgö i anslutning till sina båtplatser.

En bidragande orsak till parkeringssituationen, 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 inte heller kännedom om att gällande förrättning för Marenparkeringen inte kunde ändras utan samtliga ingående fastigheters tillstyrkan. Att få detta 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 detta motiverar en ändring av detaljplanen innan genomförandetidens slut.

Planförslaget strider inte mot gällande översiktsplan *Hållbar framtid i Nacka (2012)*. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 18 mars 2014 § 68 om att starta planändring av detaljplan 471 för Älgö avseende parkeringsytor.

### 3. Tillägg till planbeskrivning

#### Förutsättningar och förändringar

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. Även parkering som planlagts på kvartersmark i gällande detaljplan har 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.

Gåsöbor har i samband med detaljplan för Älgö fakturerats delar av gatukostnader rörande utbyggnationen av vägnätet på Älgö. Därför är det rimligt att gåsöbor kan erbjudas parkering på det sätt som var tänkt när detaljplanen för Älgö tillkom.

#### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med 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).

Under arbetet med att ta fram en detaljplan för Älgö föreslogs att den så kallade ”Torskholmparkeringen” skulle användas som en enskild parkering för att försörja ett område för föreningsbryggor på Torskholmen. Eftersom området för föreningsbryggor undantogs från beslutet om att anta detaljplanen, upphörde behovet av en särskild parkering för bryggorna på Torskholmen, däremot fanns parkeringen på kvartersmark kvar i detaljplanen. Behovet av en parkering på allmän plats för besökare till Svärdsö naturreservat har senare bedömts som betydligt viktigare att få till stånd. Planändringen innebär att parkeringsytan ”Torskholmparkeringen” på Svärdsön som idag utgör en enskild parkering på kvartersmark ersätts av en parkering på allmän plats. Antalet parkeringsplatser beräknas till minst 25.

Idag används en del av parkeringsytan längs Kyrksundsvägen, ”Kyrksundsparkeringen”, som allmän parkering och en del som enskild parkering. I anslutning till den enskilda parkeringen finns ett område som är planlagt för tekniska anläggningar. Behov av teknisk anläggning inom den ytan finns dock inte varför området för teknisk anläggning utgår och ersätts med 4 enskilda parkeringsplatser.

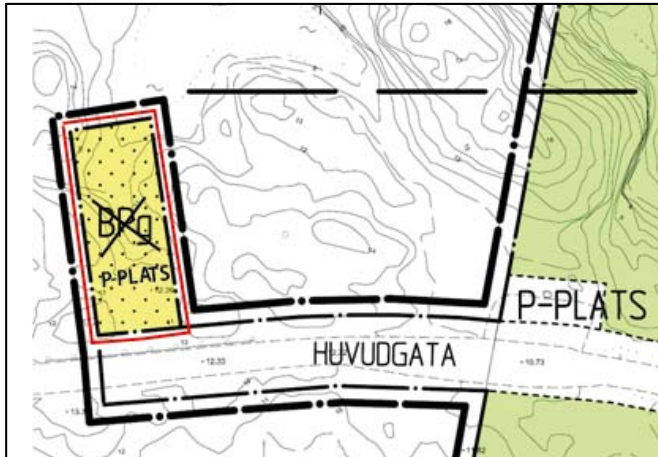
På Älgös östra sida, längs med Ekholmsvägen finns en parkeringsplats som i gällande detaljplan är planlagt som en allmän parkering med 16 platser. I anslutning till parkeringen finns ett mindre område avsatt för föreningsverksamhet på kvartersmark. Eftersom föreningsverksamheten är ett enskilt ändamål för älgöbor behövs ingen allmän parkering för att försörja föreningsverksamheten. Vidare är det kommunens bedömning att det inte finns något behov av så många allmänna parkeringsplatser för besökare till denna del av Älgö.

(Ett antal allmänna parkeringsplatser för besökare ordnas dock inom ramen för gällande detaljplan på Ekholmsvägen, inom allmän plats för gata. Se nästa stycke.) Den så kallade ”Ekholmsparkeringen” omvandlas därför från allmän plats till en enskild parkering, för att gåsöbor ska kunna nyttja denna yta som boendeparkering. Parkeringen ligger inom rimligt avstånd från de båtbyggor som gåsöbor använder för överfart till Gåsö.

I planarbetet har även ingått att utreda förutsättningarna för en ändring av parkeringen vid det så kallade ”Barnbadet”. Bedömningen är att någon planändring inte behövs, utan det finns stöd i gällande detaljplan för att anlägga 10 allmänna parkeringsplatser för korttidsparkering vid ”Barnbadet”. På detta sätt förbättras tillgängligheten för allmänheten till det allmänna badet. Likaså finns det möjlighet att med stöd av gällande detaljplan skapa 2 allmänna parkeringsplatser längs den bredare delen av Ekholmsvägen (vid en mötesplats) samt ytterligare 4 allmänna parkeringsplatser inom vändzonen vid Ekholmsbron. Dessa sammanlagt 16 platser som beskrivs har anlagts. Platserna längs Ekholmsvägen kan användas av besökare till Älgös naturområden. Notera att de parkeringar som redovisas i detta stycke endast utgör en upplysning om vilka möjligheter som redan är tillåtet i gällande detaljplan, och att dessa inte innebär någon egentlig utökning av antalet parkeringsplatser enligt denna planändring.

## Tillägg till plankarta och planbestämmelser

### Torskholmsparkeringen på Svärdsön



Ändring av del av dp 471 kartblad 5

Parkeringsytan omvandlas från kvartersmark till allmän plats.

#### Förklaring

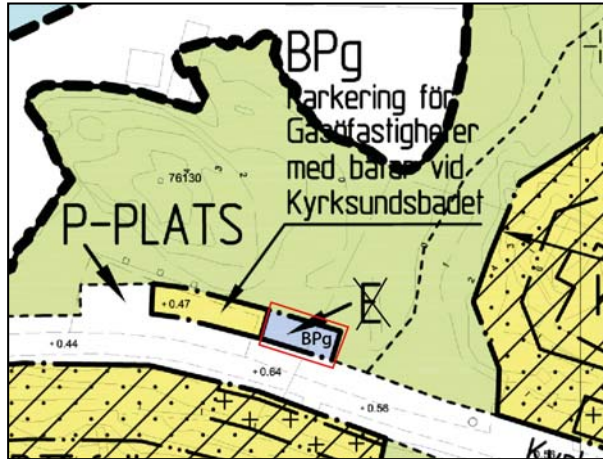
 Linje ritad cirka en meter utanför gräns för ändringsområdet

Utgående bestämmelse    BPg                      ”bostäder, parkering, marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning”

Utgående bestämmelse     ”marken får inte bebyggas”

Ny bestämmelse            P-PLATS                      ”allmän parkering”

## Kyrksundsparkeringen



Ändring av del av dp 471 kartblad 9

Parkeringsytan får ny bestämmelse inom kvartersmark.

### Förklaring

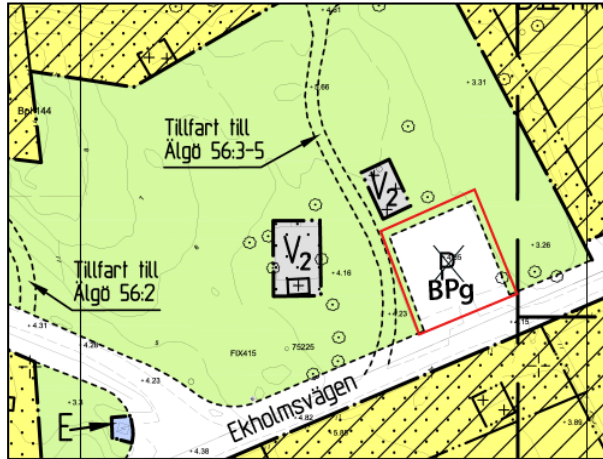
 Linje ritad cirka en meter utanför gräns för ändringsområdet

Utgående bestämmelse E "tekniska anläggningar"

Ny bestämmelse BPg "bostäder, parkering, marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning"



## Ekholmsparkeringen



Ändring av del av dp 471 kartblad I6

Parkeringsytan omvandlas från allmän plats till kvartersmark.

### Förklaring

 Linje ritad cirka en meter utanför gräns för ändringsområdet.

Utgående bestämmelse    P                    "allmän parkering"

Ny bestämmelse            BPg                    "bostäder, parkering, marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning"

## 4. Konsekvenser av planen

Fler allmänna parkeringsplatser för besökare tillskapas och den enskilda boendeparkeringen för gäsöbor flyttas till mer lämpade platser. 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.

När fastighetsägare på Gåsö får sin boendeparkering löst leder det samtidigt till att de allmänna parkeringsplatserna på olika delar av Älgö blir mer tillgängliga för besökare. De allmänna parkeringsytorna kommer på sikt att trafikövervakas vilket bör leda till att den parkering som idag sker olovligen på allmän parkering upphör. Detta bör i sin tur leda till att tillgängligheten på allmänna parkeringsplatser blir god.

### **Behovsbedömning**

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

### **Trafik**

Ytor för parkering skapas vilket kommer minska risken för att fordon kommer stå uppställda på ytor som inte är avsedda för parkering. Detta medför att det blir säkrare för cyklister och gående då fordon inte står i deras väg samt bättre framkomlighet för kollektivtrafik och räddningsfordon.

### **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.

### **Natur, kulturmiljö och landskapsbild**

Dessa bedöms inte påverkas av tillägget då ingen ny mark enligt gällande detaljplan för Älgö tas i anspråk för parkering. Planändringen sker genom en omfördelning av befintliga ytor som i nu gällande plan nyttjas för parkering och teknisk anläggning, det vill säga redan ianspråktagna för någon anläggning.

## **5. Tillägg till genomförandebeskrivning**

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid pågår till 16 juli 2024. Genomförandetiden är densamma som för underliggande detaljplan 471 för Älgö.

### **Förslag till tidplan**

Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

Plansamråd	4 kvartalet 2014
Granskning	1 kvartalet 2016
Kommunfullmäktiges antagande	2 kvartalet 2016
Laga kraft	3 kvartalet 2016

## **6. Så påverkas enskilda fastighetsägare**

Planarbetet medför inga kostnader eller markinlösen som påverkar enskilda fastighetsägare. Planändringen berör enbart mark som ägs av Nacka kommun.

## Medverkande i planarbetet

Anna Ellare	planarkitekt	plan
Per Jacobsson	planarkitekt	plan
Eva Olsson	projektledare	exploatering
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	trafik

Planenheten

Nina Åman	Anna Ellare	Per Jacobsson
Planchef	Planarkitekt	Planarkitekt