

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

-
- Planområdesgräns
-
-
- Användningsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA₁

Huvudgata

Kvartersmark

- B

Bostäder
- P

Parkering

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad, murar eller plank.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

- g₁

Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg och parkering.

Stängsel, utfart och annan utgång

- Körbar in- och utfart får inte finnas.

Upphävande av strandskydd

- a₁

Strandskyddet är upphävt.

Utförande

- b₁

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom fastigheten skall utföras. LOD utförs så att olägenheter för omkringliggande fastigheter förhindras.

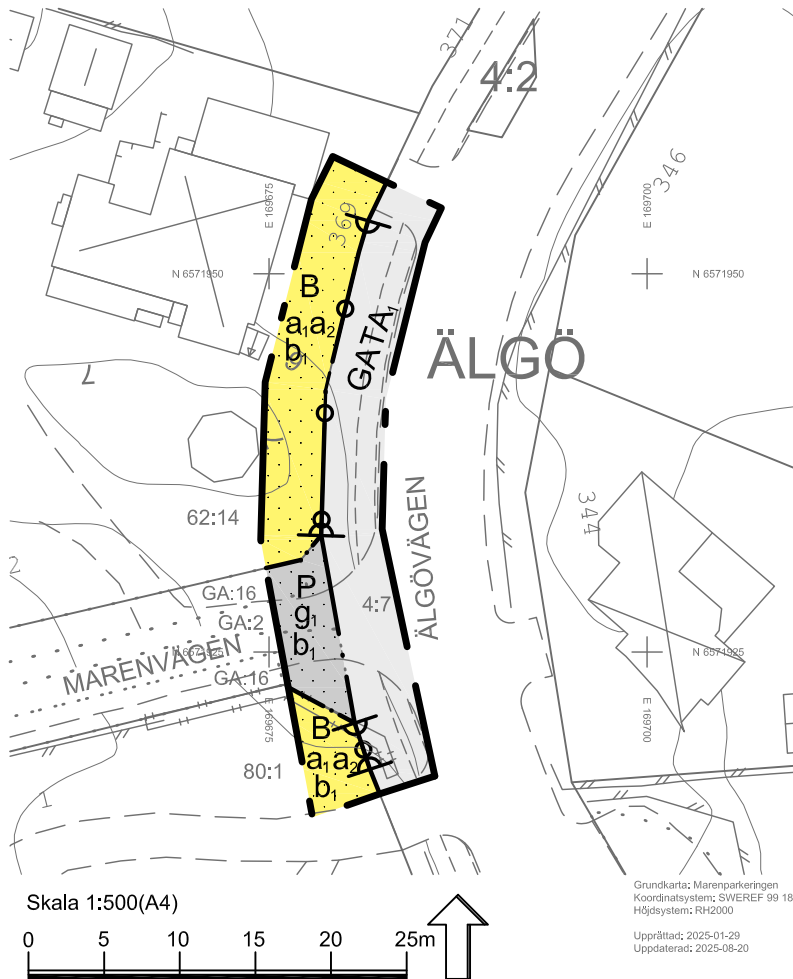
Ändrad lovplikt

- a₂

Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter om 0,15 meter eller större mätt 1.3 meter över mark.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.



TECKENFÖRKLARING
Grundkarta

- Traktgräns
- ÄLGÖ

Traktnamn
- Fastighetsgräns
- 393:10

Fastighetsbeteckning
- Gemensamhetsanläggning
- Servitutsområde
- Ledningsrättsområde
- Väggkant
- GC-bana
- Stig
- Plank, staket
- Mur
- Stödmur
- Höjddkurvor, höjdtex
- Dike
- Strandlinje
- Vattendrag
- Byggnad
karterat efter husliv
- Byggnad karterat
efter takkontur
- Byggnad karterat
efter takkontur
- Industri-
eller verksamhetsbyggnad
karterat efter husliv
- Industri-
eller verksamhetsbyggnad
karterat efter takkontur
- Komplementbyggnad
karterat efter husliv
- Komplementbyggnad
karterat efter takkontur
- Skärmtak
- Trappa

Grundkarta: Marenparkeringen
Koordinatsystem: SWEREF 99 1800
Höjdsystem: RH2000
Upprättad: 2025-01-29
Uppdaterad: 2025-08-20

Grundkarta upprättad genom utdrag och
komplettering av kommunens primärkarta.
Fastighetsindelningen i karta har inte rättsverkan,
jämför mot beslut i lantmäterhandlingar

Detaljplan för Marenparkeringens infart, del av fastigheten Älgö 4:7 m.fl. i Saltsjöbaden Nacka kommun		Till planen hör: Planbeskrivning Fastighetsförteckning
Standardförfarande Planenheten i september 2025		
Angela Jonasson Gruppchef	Kristina Källqvist Planarkitekt	MSN 2024-00148
Antagen av MSN 2026-01-28, §13 Laga kraft 2026-08-26		DP 719

UPPLYSNINGAR:
Planen är påbörjad den 16 oktober 2024 och är
därmed upprättad enligt plan- och bygglagen
PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1
januari 2015.

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
Höjdsystem: RH2000

0182K-P2026/719

Planbeskrivning

DP 719

Upprättad september 2025

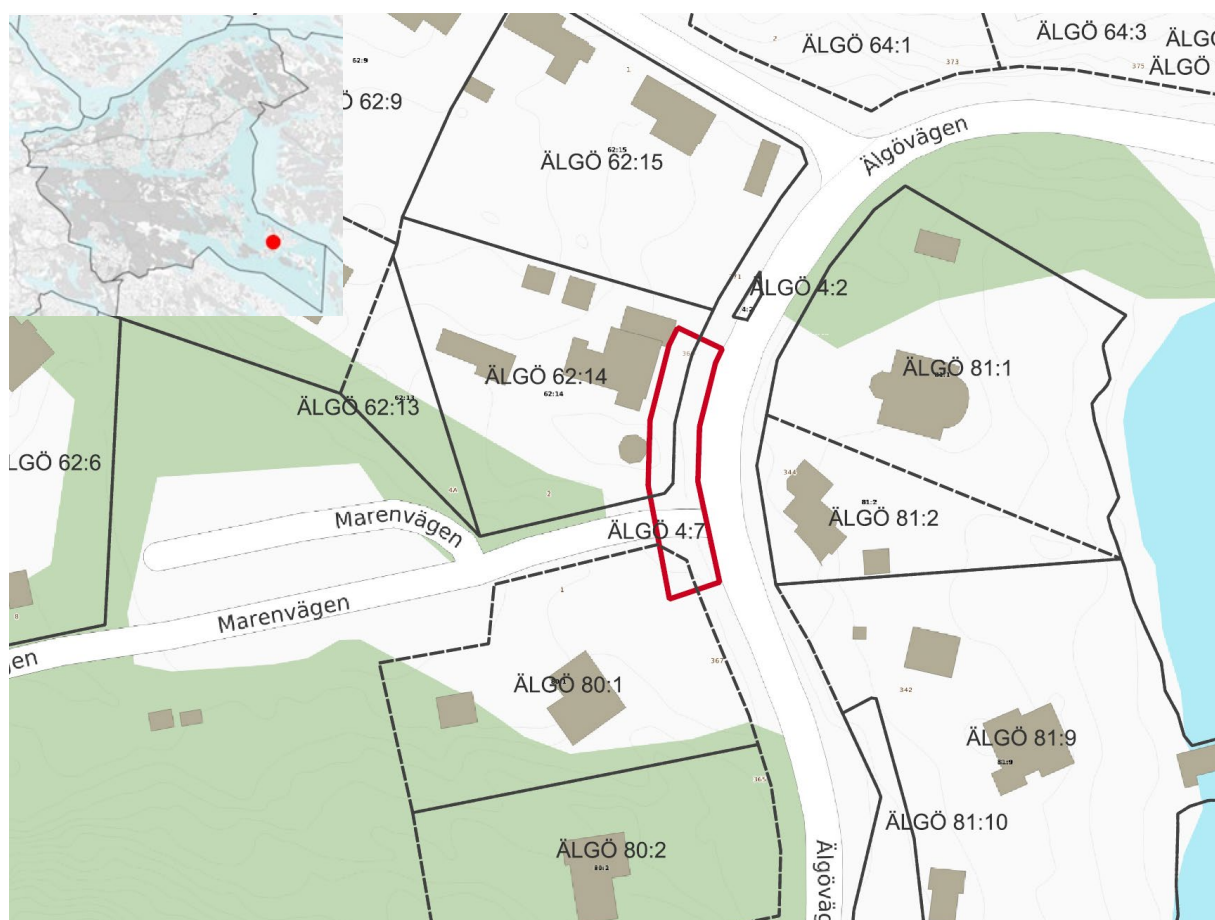
Standardförfarande

Dnr: MSN 2024-00148

0182K-P2026/719

Detaljplan för Marenparkeringens infart

Detaljplan för Marenparkeringens infart, del av fastigheten Älgö 4:7 m. fl. i Saltsjöbaden,
Nacka kommun



Kartan visar områdets avgränsning samt var i Nacka kommun området ligger.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	4
Detaljplanens syfte.....	4
Bakgrund och tidigare beslut.....	4
Planhandlingar.....	5
Underlag.....	5
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	6
Plandata och tidigare ställningstaganden.....	6
Läge, areal & markägförhållande.....	6
Statliga och regionala intressen.....	7
Kommunala intressen.....	8
Förutsättningar	9
Bebyggelse.....	9
Naturvärden	9
Teknisk infrastruktur.....	9
Störningar och risker.....	9
Markens beskaffenhet.....	10
Dagvatten, grundvatten och skyfall	10
Strandskydd	10
Detaljplanens innehåll.....	11
Bebyggelse.....	11
Naturvärden	11
Teknisk infrastruktur.....	12
Störningar och risker.....	12

Dagvatten, grundvatten och skyfall	12
Strandskydd	13
Motiv till detaljplanens regleringar	14
Så genomförs planen	15
Organisatoriska frågor	15
Huvudmannaskap	15
Ansvarsfördelning.....	15
Fastighetsrättsliga frågor	16
Ekonomiska frågor	17
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	18
Miljökonsekvenser och konsekvenser för närboende	18
Ekonomiska konsekvenser	18
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	18

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av Marenparkeringen vid Älgövägen, genom att ta bort ett utfartsförbud för att möjliggöra en gemensam parkeringsplats, samt att bekräfta befintlig markanvändning.

Planområdet är beläget i korsningen Marenvägen/Älgövägen på Älgö i Saltsjöbaden. Det föreslagna planområdet är cirka 300 kvadratmeter stort och utgörs av utfartsförbudets sträckning i korsningen Marenvägen – Älgövägen. Området angränsar till villabebyggelse och Marenvägen i väster, till villabebyggelse i norr och söder samt till Älgövägen i öster. Planområdet omfattar del av de privata fastigheterna Älgö 62:14 och Älgö 80:1 samt del av kommunens fastighet Älgö 4:7.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av Marenparkeringen vid Älgövägen, genom att ta bort ett utfartsförbud för att möjliggöra en gemensam parkeringsplats, samt att bekräfta befintlig markanvändning.

Bakgrund och tidigare beslut

Marenparkeringen är belägen på Älgö i Saltsjöbaden och omfattas av detaljplan DP 471. Sedan den gällande planen vann laga kraft år 2009 har Älgö genomgått en successiv omvandling från gammalt fritidsområde till permanentområde, med utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp, bättre vägstandard samt iordningställande av natur- och parkmark. I detaljplan DP 471 planlades parkeringsytor i anslutning till båtbyggor för fastigheter belägna på Gåsö. Parallellt med framtagande av detaljplanen beslutade kommunen om uttag av gatukostnader och fördelning av kostnader för gemensamma anläggningar. Gåsöbor har erlagts att betala en andel i gatukostnadsersättning för rätten att kunna nyttja parkeringsplats på Älgö. Marenparkeringen är en av dessa parkeringsytor.

Marenparkeringen är en del av den kommunägda fastigheten Älgö 4:7 som utgörs av gator, natur och andra allmänna anläggningar på Älgö. I gällande detaljplan är Marenparkeringen planlagd som kvartersmark för boendeparkering, där marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning (BPg). Här har Gåsö parkeringars samfällighetsförening (Älgö GA:16) och Gåsö Vägförening (Gåsö GA:2) rättigheter genom gemensamhetsanläggning för parkering. Gåsö GA:2 bildades år 1957 och Älgö GA:16 bildades år 2018.

År 2019 sökte Gåsö parkeringars samfällighetsförening bygg- och marklov för att bygga ut sina parkeringar på Älgö, bland annat Marenparkeringen. I lovet framgick att Marenparkeringen

avsågs utökas med cirka 40 parkeringsplatser, något som kräver markarbeten och fällning av cirka 50 träd inom GA:16. Den 31 oktober 2019 gavs lov och startbesked på delegation av miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN § 2019–002303), då ansökan bedömdes vara förenlig med gällande plan.

Lovet överklagades men avslogs av Länsstyrelsen, varpå Länsstyrelsens beslut överklagades till Mark- och miljödomstolen (MMD). Den 1 december 2020 upphävde MMD den del av bygglovet som omfattar Marenparkeringen (Mål nr P 1211–20), med anledning av ett utfartsförbud på plankartan i korsningen Marenvägen – Älgövägen. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden framhöll att utfartsförbudet inte varit avsiktligt, utan att det var frågan om ett uppenbart skrivfel i detaljplanekartan. Enligt domstolens mening kunde det inte anses vara frågan om ett uppenbart skrivfel. Mark- och miljööverdomstolen beslutade att inte bevilja prövningstillstånd och mark- och miljödomstolens beslut stod därmed fast. Genomförandetiden för detaljplan DP 471 gick ut den 16 juli 2024 och därmed finns möjligheten att ta fram en ny detaljplan utan utfartsförbudet för att möjliggöra parkeringen, i linje med vad som var intentionen med den gällande detaljplanen.

Borttagandet av utfartsförbudet är nödvändigt för att säkerställa den huvudsakliga tillfartsvägen även till befintliga bostadsfastigheter längre in i området.

Planhandlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 16 oktober 2024. Detaljplanen är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Planarbetet har bedrivits av planarkitekt. Övriga medverkande i planarbetet är miljöplanerare, karttekniker, lantmätare, bygglovhandläggare och projektkoordinator.

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Underlag

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan (*Nacka kommun, 2025-01-20*)
- Samrådsredogörelse (*Nacka kommun, 2025-09-12*)
- Granskningsutlåtande (*Nacka kommun, 2026-01-09*)

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken. Undersökningen och den kompletta bedömningen utifrån miljöbedömningsförfordningens kriterier finns med som ett underlag till detaljplanen (2025-01-20). Nedan följer kommunens sammanfattande bedömning.

Planområdet är av mycket begränsad omfattning och borttagandet av utfartsförbudet innebär en liten förändring jämfört med dagens förutsättningar. Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnad av Marenparkeringen vid Älgövägen, genom att ta bort ett utfartsförbud som felaktigt ritats in i den gällande detaljplanen.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Detaljplanen bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planens genomförande innebär inga miljöeffekter som har miljöpåverkan utanför Sveriges gränser. Detaljplanen berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. Planchef beslutade, på delegation från miljö- och stadsbyggnadsnämnden, den 3 oktober 2025 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Plandata och tidigare ställningstaganden

I detta avsnitt beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet är beläget i korsningen Marenvägen/Älgövägen på Älgö i Saltsjöbaden. Det föreslagna planområdet är cirka 300 kvadratmeter stort och utgörs av utfartsförbudets sträckning i korsningen Marenvägen – Älgövägen. Området angränsar till villabebyggelse och Marenvägen i väster, till villabebyggelse i norr och söder samt till Älgövägen i öster. Planområdet omfattar del av de privata fastigheterna Älgö 62:14 och Älgö 80:1 samt del av kommunens fastighet Älgö 4:7.



Figur 1: Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje anger planområdets gräns (Nacka kommun 2025).

Statliga och regionala intressen

Riksentressen enligt 3 kap miljöbalken

Planområdet berörs av riksintresse för kommunikationer i form av farled (Baggensfjärden-Ägnöfjärden). Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken

Miljökvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter för kvaliteten i buller, luft och vatten. Miljökvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. Detaljplanen innebär att nu gällande miljökvalitetsnorm för vatten respektive luft inte överskrids.

Områdesskydd och förordnanden

Strandskydd

Strandskydd om 100 meter från Älgövikens strandlinje råder på aktuell del av Älgövägen och Marenvägen. Inget strandskydd råder på berörd privat kvartersmark. Se vidare under avsnitt *Förutsättningar* respektive *Detaljplanens innehåll* rubrik *Strandskydd*.

Kommunala intressen

Översiktlig planering

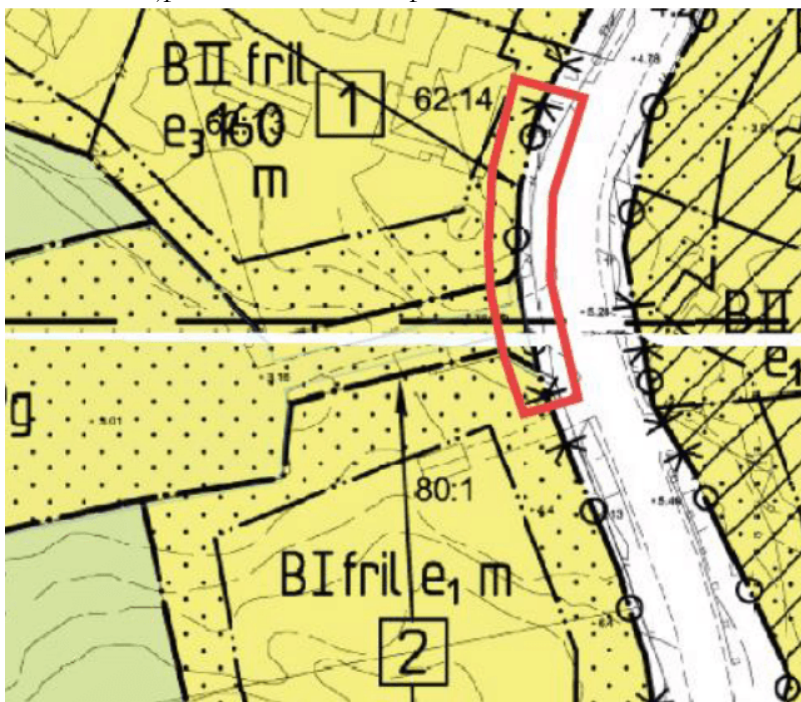
I översiktsplanen från 2018 är planområdet beläget inom område Bg20 (Älgö), som pekas ut för gles samlad bebyggelse. Området är ett före detta fritidshusområde som omvandlas till permanent småhusbebyggelse. Tillkommande bebyggelse är inte aktuell. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och aktuell i berörd del. En ny översiktsplan är under framtagande. Förslaget till ny översiktsplan var utsänt på granskning under april-juni 2025. Detaljplanen bedöms vara förenlig även med den nya översiktsplanens intentioner.

Planområdet ligger inom lokalt intresse för kulturmiljövården enligt Kulturmiljöprogrammet.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplan DP 471, som vann laga kraft 16 juli 2009 (0182K-2009/79), och reglerar bostadsbebyggelse och gatumark. Genomförandetiden har gått ut.

Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta DP 471.



Figur 2: Planområdesgräns i gällande detaljplan DP 471 (Nacka kommun 2025).

Förutsättningar

Bebyggelse

Planområdet berör en liten del av villafastigheterna Älgö 62:14 och Älgö 80:1. Planområdet innehåller inte någon befintlig bebyggelse.

Området kring planområdet karaktäriseras av fastigheter i varierande storlek med individuellt placerade bostadshus. Bebyggelsen i området har kvar karaktärsdrag från tiden kring 1900-talet, då området byggdes ut.

Naturvärden

Planområdet angränsar i väster till Marenparkeringen som omgärdas av bland annat en ek och cirka 20 tallar, som bedöms värdefulla. Inom planområdet på bostadsfastigheterna finns ett mindre antal träd som bedöms ha ett visst värde för områdets karaktär.

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Älgövägen är den uppsamlande vägen inom planområdet. Planområdet innefattar även en del av Marenvägen, som utgör en infart till Marenparkeringen, i väster. Älgövägen är asfalterad och har trottoar medan Marenvägen är grusad och saknar trottoar. Älgövägen har kommunalt huvudmannaskap och Marenvägen utgör kvartersmark.

Teknisk försörjning

Bostadsfastigheterna inom planområdet är anslutna till kommunalt vatten och avlopp.

Nacka Energi AB ansvarar för elförsörjning.

Störningar och risker

Luftkvalité

Miljökvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter som anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids. De mest betydelsefulla miljökvalitetsnormerna gällande luft för detaljplanen är kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀). Svårast att klara är i normalfallet dygnsmedelvärdena för partiklar (PM₁₀) respektive kvävedioxider (NO₂). Enligt Stockholms Luft- och Bulleranalys översiktliga beräkningar från 2020 för Nacka kommun klaras i dagsläget gällande miljökvalitetsnormer för luft inom planområdet. Inom planområdet beräknas PM₁₀-halten för dygn till 16-18 ug/m³ och årsmedelvärdet uppgår till <10 ug/m³. Halterna av (NO₂) beräknas till <12 ug/m³ per dygn och 10-20 ug/m³ som timmedelvärde.

Markens beskaffenhet

Planområdet är flackt. Vägen ansluter mot gräsbevuxen mark. Jordlagret är tunt då SGUS jordartskarta visar på berg men på ortofoton kan man se att marken är bevuxen. Mot en kontroll av MIFO databasen så har det inte funnits någon markförorenande verksamhet inom planområdet.

Dagvatten, grundvatten och skyfall

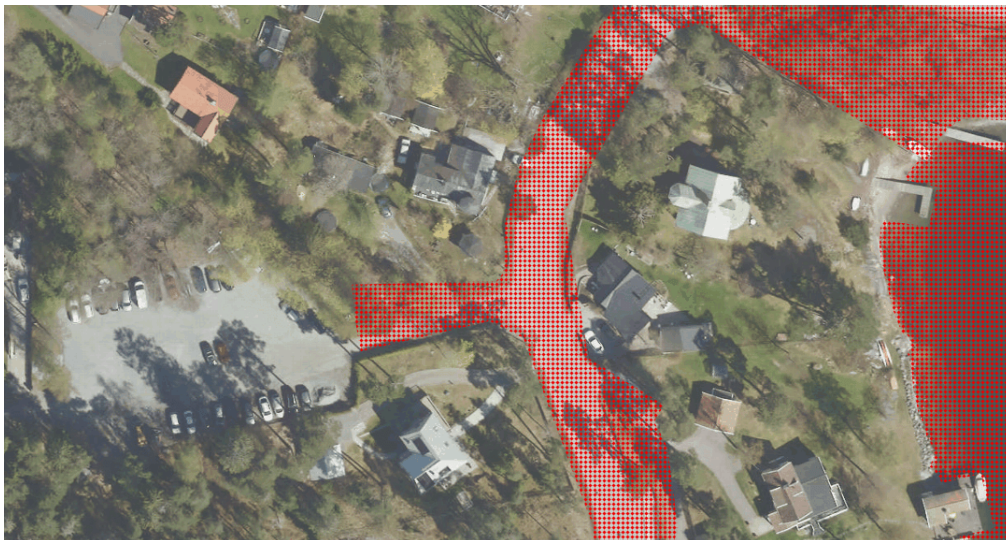
Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Erstaviken. Erstaviken klassas som vattenförekomst och omfattas således av miljökvalitetsnormer. Den ekologiska statusen är måttlig och kemisk status uppnår ej god. Enligt vattenmyndigheten ska Erstaviken uppnå ekologisk status och god kemisk status 2027.

Området ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten, vatten från planområdet avrinner till vattenförekomsten Erstavik. Enligt det så kallade icke-försämringskravet får planläggning inte bidra till att vattnens status försämrars i vattenförekomsten.

Planområdet bedöms inte beröras av risk för översvämning vid skyfall, utifrån kommunens skyfallskartering.

Strandskydd

Strandskydd om 100 meter från Älgövikens strandlinje råder på aktuell del av Älgövägen och Marenvägen. Inget strandskydd råder på berörda enskilda bostadsfastigheter, jämför figur 3.



Figur 3: Strandskydd gäller inom rödmarkerat område (Nacka kommun 2025).

Enligt gällande detaljplan (DP 471) betecknas berört markområde dels som allmän plats, lokalgata, dels som kvartersmark, bostäder, där marken inte får bebyggas (prickmark) och dels

som bostäder, parkering, där marken inte får bebyggas och ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

Framtagandet av en ny detaljplan innebär att strandskyddet återinträder. Den mark för vilket strandskyddet inträder består av delar av två privata bostadsfastigheter med trädgårdar varav den ena omgärdas av stängsel/staket och den andra av en mur, jämför figurerna 1 och 4. Marken är inte allemansrättsligt tillgänglig och bedöms hysa försumbara naturvärden.



Figur 4: Delar av berörd privatiserad mark där strandskydd inträder. Med stängsel och staket respektive mur, på ömse sidor om Markenvägens korsning med Älgövägen (Google Maps, 2025).

Detaljplanens innehåll

Bebyggelse

Detaljplanen bekräftar befintliga förhållanden genom att medge motsvarande planbestämmelser för bostadsfastigheterna, som i detaljplan DP 471.

Detaljplanen medger bostadsändamål. Detta regleras med bestämmelsen B för bostäder.

B Bostäder

Liksom i gällande plan regleras prickmark, där byggnader, murar eller plank inte får uppföras, mot gata. Då planområdet endast omfattar en smal remsa av de enskilda bostadsfastigheterna närmast gata, så regleras hela remsan med prickmark.

Naturvärden

Liksom i gällande plan regleras prickmarken inom delar av planområdet kombinerat med en bestämmelse om marklov, som innebär att marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter över 0.15 meter, för att bevara karaktären i området. Detta regleras med bestämmelsen a₂.

a₂ Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter om 0.15 meter eller större mätt 1.3 meter över mark.

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Detaljplanen reglerar markanvändningarna allmän plats gata på Älgövägen och kvartersmark för parkering på Marenvägen. Regleringen av markanvändning överensstämmer med gällande detaljplan. Genomförandet av detaljplanen bedöms bara medföra mindre ökning av trafiken som inte bedöms påverka framkomligheten.

Detaljplanen medger gatuändamål inom allmän platsmark inom planområdet. Detta regleras med bestämmelsen GATA₁ för huvudgata.

GATA₁ Huvudgata

Detaljplanen medger parkeringsändamål inom kvartersmark inom en del av planområdet, på Marenvägen. Detta regleras med bestämmelsen P för parkering.

P Parkering

En begränsning av in- och utfart från befintliga bostadsfastigheter till allmän platsmark regleras med bestämmelse om att körbar in- och utfart får inte finnas.

Parkering för enskilda bostadsfastigheter ska ske på kvartersmark.

Detaljplanen innebär ingen påverkan på parkeringsbehovet inom bostadsfastigheterna.

Detaljplanen anger att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för väg och parkering inom kvartersmark inom en del av planområdet, på Marenvägen. Detta regleras med bestämmelsen g₁.

g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg och parkering

Störningar och risker

Luftkvalité

Enligt Stockholms Luft- och Bulleranalys översiktliga beräkningar från 2020 för Nacka kommun underskrider halterna av partiklar (PM₁₀) samt kväveoxider (NO₂) med god marginal de gällande miljökvalitetsnormerna för luft. Ökningen av trafik bedöms inte påverka luftkvalitén. Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms därför kunna följas.

Dagvatten, grundvatten och skyfall

Möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna i recipienten Erstavik får inte försämrats till följd av detaljplanen. Dagvattnet från vägen rinner längs med Älgövägen en bit norrut innan det når ett vegetationsbeklätt vägdike där det renas. Övrigt dagvatten inom planområdet infiltrerar i den

gräsbeklädda marken. Planen medför inga förändringar jämfört dagens situation då ingen ny byggrätt på bostadsfastigheterna medges. Belastningen på berörda vattenområden bedöms därför förbli oförändrad jämfört med dagsläget.

Detaljplanen reglerar bestämmelser avseende lokalt omhändertagande av dagvatten på kvartersmark och syftar till att medge en enhetlig dagvattenhantering på kvartersmark utifrån att bestämmelsen finns i den omkringliggande detaljplanen.

Regleringen överensstämmer med gällande detaljplan. Detta regleras med bestämmelsen b₁.

b₁ Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom fastigheten skall utföras. LOD utförs så att olägenheter för omkringliggande fastigheter förhindras.

Strandskydd

Strandskydd om 100 meter från Älgövikens strandlinje råder på aktuell del av Älgövägen och Marenvägen. Inget strandskydd råder på kvartersmark för bostäder.

När befintlig gällande detaljplan upphävs i denna del och ersätts med föreslagen detaljplan kommer strandskydd automatiskt att inträda för den del av planområdet som idag saknar det. Kommunen får, när den antar en ny detaljplan, upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken (MB) och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset, jämför 4 kap. 17 § PBL. Enligt 7 kap. 18 f § MB ska ett beslut om att upphäva strandskyddet även säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Kommunen avser att upphäva det strandskydd som inträder på enskilda bostadsfastigheter (områden betecknade med a₁ på plankartan).

Det särskilda skäl som kommunen åberopar för att upphäva strandskyddet inom berörda områden är 7 kap. 18 c § punkt 1 MB: att det område som upphävandet avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Marken består av enskilda bostadsfastigheter i närheten av huvudbyggnader. Naturvärdena bedöms vara försumbara. Markanvändningen blir densamma som tidigare.

Även det särskilda skälet enligt 7 kap. 18 c § punkt 2 MB bedöms vara tillämpligt: att området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen. I detta fall är området väl avskilt från stranden av bebyggelse, jämför figur 3 och det saknar intresse för strandskyddet syften.

Markens faktiska användning fortgår och bekräftas. Strandskyddets syften påverkas inte av planens genomförande. Behovet av detaljplanen bedöms väga tyngre än strandskyddsintresset. Fri passage längs stranden enligt 7 kap. 18 h § MB påverkas inte. Sammanfattningsvis kan strandskyddet som vid planläggningen inträder på de enskilda bostadsfastigheterna upphävas.

Motiv till detaljplanens regleringar

Här nedan följer kommunens redovisning av motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen, det vill säga en beskrivning av varför regleringen behövs. Syftet är att underlätta tolkningen av detaljplanen, framför allt vid kommande bygglovsprövning.

Plangräns: Avgränsningen av planområdet utgår från omfattningen av in- och utfartsförbudet, som ska justeras.

Användningsbestämmelser:

GATA₁ - Regleringen syftar till att befintlig markanvändning för huvudgata bekräftas.

B - Regleringen syftar till att befintlig markanvändning med bostäder bekräftas.

P - Regleringen syftar till att befintlig markanvändning för parkering bekräftas.

Egenskapsbestämmelser:

prickmark – Byggnader, murar eller plank får inte placeras inom 6 meter från gräns mot gata för att bevara ett öppet, grönt och trafiksäkert gaturum.

g₁ - Regleringen syftar till att bekräfta och ge planstöd åt befintlig gemensamhetsanläggning.

In- och utfartsförbud - Regleringen syftar till att in- och utfarter från bostadsfastigheter mot huvudgata anordnas på ett trafiksäkert sätt.

a₁ - Syftet med att upphäva strandskyddet är att marken är ianspråktagen, se avsnitt om strandskydd.

b₁ - Regleringen syftar till att medge en enhetlig dagvattenhantering på kvartersmark utifrån att bestämmelsen finns i den omkringliggande detaljplanen.

a₂ - Regleringen syftar till att bevara områdets karaktär och träd. Den omkringliggande detaljplanen har en liknande bestämmelse.

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. - *Regleringen med en genomförandetid på fem år bedöms vara tillräcklig tid för att genomföra detaljplanen. Utbyggnaden av allmän plats med mera är redan gjord och detaljplanen innebär i huvudsak att ett utfartsförbud tas bort och inget direkt utförande ska göras.*

Så genomförs planen

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som till exempel avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplan för detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

Antagande 1:a kvartalet 2026

Laga kraft tidigast* 1:a kvartalet 2026

*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas

Genomförande

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov och fastighetsrättsliga åtgärder, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt till byggande och anläggande i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Kommunen ska även fortsättningsvis vara huvudman för allmän plats i detaljplanen, det vill säga för GATA₁.

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Allmänna anläggningar

Allmän platsmark

Nacka kommun är genom natur- och trafiknämnden huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av Älgövägen.

Vatten- och spillvatten

Ingen del av planområdet ingår i dag i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Nacka vatten och avfall AB ska vara huvudman för det allmänna VA-nätet på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Dagvatten

Planområdet ingår inte i verksamhetsområdet för dagvatten gata eller dagvatten fastighet. Inom kvartersmark är det fastighetsägarens ansvar att ta hand om dagvattnet. Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten, till exempel dagvattenmagasin, diken och dagvattenledning.

Kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark. Flera åtgärder kräver lov och tillstånd, såsom bygglov, rivningslov eller marklov.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

För genomförandet kan det krävas en ny anläggningsförrättning. Gemensamhetsanläggning, Älgö ga:16, för parkeringen är bildad 2019 i akt 0182K-2017/50. Den nya detaljplanen möjliggör åtkomst till gemensamhetsanläggningen och dess delägare, då utfartsförbudet tas bort mot Älgövägen.

Anläggningsförrättningens utförandetid löpte ut i maj 2024. Bygglov för parkeringen har sökts men inte beviljats efter överprövning i mark- och miljödomstolen. Däremot beviljades marklov för trädgård. Om parkeringen i och med detta kan anses vara utförd inom utförandetiden går inte att säga. Om den inte anses vara utförd inom utförandetiden kan det krävas en ny anläggningsförrättning för parkeringen.

Servitut för in- och utfart finns inom hela användningsområdet för parkeringsändamål. I akt 0182K-BN10577 bildas servitut för stammen och där beskrivs också var servitutet gäller, rättighetsbeteckningen för servitutet är 0182K-BN10577.1. I övriga servitut ges fastigheterna rätt att använda stamfastighetens rätt till in- och utfartsväg, rättighetsbeteckningar för dessa servitut är följande: 0182K-BN10579.1, 0182K-BN10583.1, 0182K-BN10584.1, 0182K-BN10585.1, 0182K-BN10586.1, 0182K-BN10588.1, 0182K-BN10589.1, 0182K-BN10596.1, 0182K-BN10597.1, 0182K-BN10603.1, 0182K-BN10606.1, 0182K-BN10612.1, 0182K-BN10620.1, 0182K-BN10623.1, 0182K-BN10624.1, 0182K-BN10625.1, 0182K-BN10638.1, 0182K-BN10646.1, 0182K-BN10646.2, 0182K-BN10651.1, 0182K-BN10659.1, 0182K-BN10669.1, 0182K-BN10678.1, 0182K-BN10679.1, 0182K-BN10680.1, 0182K-BN10681.1, 0182K-BN10682.1, 0182K-BN10692.1, 0182K-BN10693.1, 0182K-BN10705.1, 0182K-BN10710.1,

0182K-BN10725.1, 0182K-BN10730.1, 0182K-BN10731.1, 0182K-BN10732.1, 0182K-BN10733.1, 0182K-BN10737.1, 0182K-BN10743.1, 0182K-BN10746.1, 0182K-BN10756.1, 0182K-BN10757.1, 0182K-BN10758.1, 0182K-BN10759.1, 0182K-BN10762.1, 0182K-BN10763.1, 0182K-BN10765.1, 0182K-BN10767.1, 0182K-BN10768.1, 0182K-BN10776.1, 0182K-BN10785.1, 0182K-BN10788.1, 0182K-BN10793.1, 0182K-BN10794.1, 0182K-BN10795.1, 0182K-BN10796.1, 0182K-BN10797.1, 0182K-BN10798.2, 0182K-BN10799.1, 0182K-BN10800.1, 0182K-BN10804.1, 0182K-BN10808.1, 0182K-BN10809.1, 0182K-BN10810.1, 0182K-BN10822.1, 0182K-BN10823.1, 0182K-BN10824.2 och 0182K-BN10838.1.

Detta betyder att det i dag finns dubbla rättigheter inom användningsområdet för parkeringsändamål, dels servituten och dels gemensamhetsanläggningarna. Vid en eventuell ny prövning av framför allt gemensamhetsanläggningen Älgö ga:16 behöver servituten upphävas. Älgö ga:2 är en gemensamhetsanläggning för väg och gemensamhetsanläggningar för väg kan oftast utövas parallellt med servitut för väg.

Planen medför också att befintliga vägservitut nu kan nyttjas för utfart, då utfartsförbudet tas bort mot Älgövägen. Detta gäller framför allt fastigheterna Älgö 62:5 och 62:6. då dessa är direkt beroende av utfarten över planområdet.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av fastighetsägaren.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom allmän platsmark

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom allmän platsmark samt drift och underhåll bekostas av kommunen.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar drift och underhåll för enskilda vatten- och spillvattenledningar som försörjer den enskilda fastigheten. Nacka vatten och avfall AB ansvarar för och bekostar drift och underhåll för det allmänna VA-nätet på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Taxor och avgifter

Nedan redovisas kostnader kopplade till taxor och avgifter till följd av detaljplanens genomförande.

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Förätningskostnader

Kostnader för lantmäteriförrättning betalas av fastighetsägare/den som söker förrättning enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

Miljökonsekvenser och konsekvenser för närboende

Detaljplanen innebär ingen förändring jämfört med dagens markanvändning. Med de föreslagna åtgärder som planbestämmelserna reglerar så försämrats inte möjligheterna att uppnå gällande miljökvalitetsnormer för luft och vatten.

Detaljplanen bedöms medföra konsekvenser för naturmiljö, trafik och grannar utanför det aktuella planområdet. Genom att ta bort utfartsförbudet mot Älgövägen möjliggörs färdigställande av Marenparkeringen med cirka 40 tillkommande parkeringsplatser. Enligt tidigare bygglovsansökan innefattar det markarbeten och fällning av cirka 50 träd, varav en ek och cirka 20 tallar. Utbyggnaden medför en viss ökning av trafik i området, samt att utsikten för boende på fastigheterna Älgö 62:5 och 62:6 påverkas. Detta bedöms vara en begränsad omfattning och trafikökningen bedöms inte påverka buller.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet har initierats av Nacka kommun. Planarbetet finansieras med planenhetens driftsbudget.

Vid en eventuell ny prövning av gemensamhetsanläggningen Älgö ga:16 behöver befintliga servitut med största sannolikhet upphävas och ersättning till servitutsinnehavarna behöver då utredas.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detta kapitel beskriver vilka konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare inom planområdet.

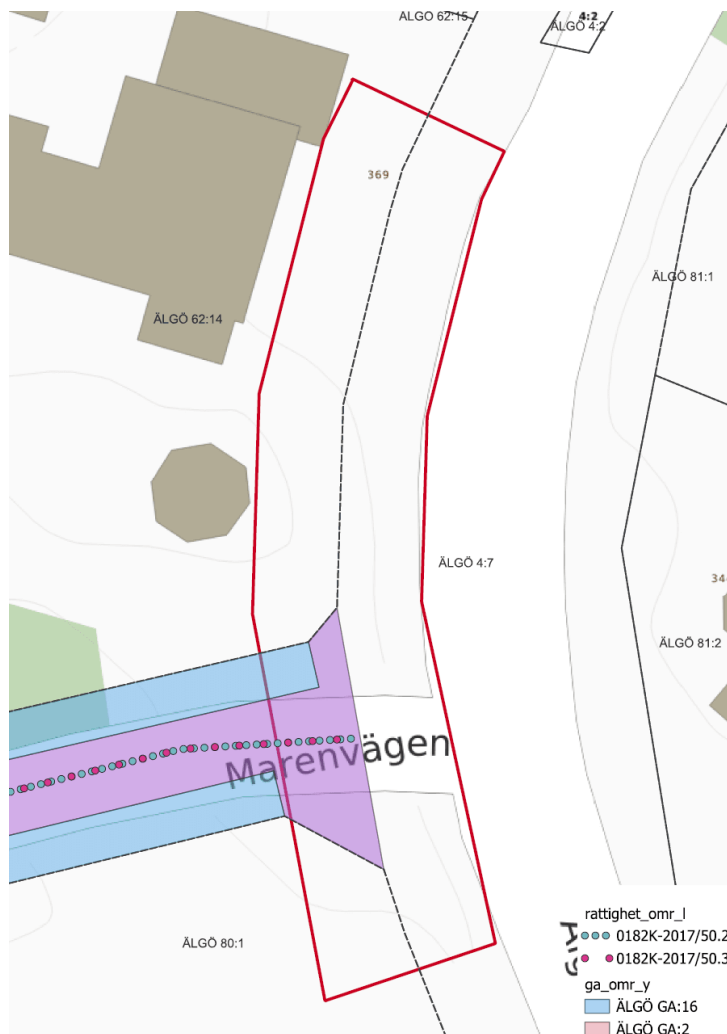
Borttagande av utfartsförbudet leder till att parkeringen på fastigheten Älgö 4:7 kan genomföras/byggas ut såsom avsikten var i gällande detaljplan och möjliggör att bygglov kan ges

för detta. För fastigheterna Älgö 62:14 och 80:1 kan borttagandet av utfartsförbudet leda till ökad trafik på vägen mellan fastigheterna.

Den nya detaljplanen möjliggör åtkomst till gemensamhetsanläggningarna Älgö ga:2 och ga:16 och dess delägare, då utfartsförbudet tas bort mot Älgövägen. Gåsö ga:2, för vägar med mera (vägförening enligt beslutet) är bildad genom en EVL-förrättning (enskilda väglagen) 1957 i akt 0182K-RF544/1965 och omprövad till viss del 2019 i akt 0182K-2017/50.

Gemensamhetsanläggning, Älgö ga:16, för parkeringen är bildad 2019 i akt 0182K-2017/50.

Anläggningsförrättningens utförandetid löpte ut i maj 2024. Bygglov för parkeringen har sökts men inte beviljats efter överprövning i mark- och miljödomstolen. Däremot beviljades marklov för trädfällning. Om parkeringen i och med detta kan anses vara utförd inom utförandetiden går inte att säga. Om den inte anses vara utförd inom utförandetiden kan det krävas en ny anläggningsförrättning för parkeringen.



Figur 5: Kartan visar gemensamhetsanläggningarna Älgö GA:16 och GA:2.

Ett stort antal servitut för utfart finns på hela Älgö, se fastighetsförteckningen. Dessa servitut är i de flesta fall allmänt beskrivna med att fastigheterna ges rätt att använda stamfastighetens rätt till utfartsväg. Bedömningen är att dessa servitut gäller inom planområdet.

Planen medför att befintliga vägservitut kan nyttjas för utfart, då utfartsförbudet tas bort mot Älgövägen. Detta gäller framför allt fastigheterna Älgö 62:5 och 62:6 då dessa är direkt beroende av utfarten över planområdet.

Det finns idag dubbla rättigheter inom användningsområdet för parkeringsändamål, dels servituten och dels gemensamhetsanläggningarna. Vid en eventuell ny prövning av framför allt gemensamhetsanläggningen Älgö ga:16 behöver servituten upphävas.

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef

Kristina Källqvist
Planarkitekt

Antagen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2026-01-28, §13.
Lagakraft 2026-08-26.

Annica Schneider
Projektkoordinator