

Planbeskrivning
SAMRÅDSHANDLING
Upprättad mars 2025
Standardförfarande

Dnr: MSN 2024-00148

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
Planhandlingar.....	5
Underlag.....	5
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	5
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	14
Organisatoriska frågor	15
Huvudmannaskap	15
Ansvarsfördelning.....	15
Fastighetsrättsliga frågor	16
Ekonomiska frågor	16
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	17
Miljökonsekvenser och konsekvenser för närboende	17
Ekonomiska konsekvenser	17
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	17

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av Marenparkeringen vid Älgövägen, genom att ta bort ett utfartsförbud som felaktigt ritats in i den gällande detaljplanen, 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 som felaktigt ritats in i den gällande detaljplanen, 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 delegationsbeslut 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. Efter en tids väntan på prövningstillstånd beslutade Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) att MMDs avgörande stod fast. Genomförandetiden för detaljplan DP 471 gick ut den 16 juli 2024 och nu finns möjligheten att ta fram en ny detaljplan utan utfartsförbudet.

Planhandlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 16 oktober 2024. Planförslaget 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.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Underlag

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan (*Nacka kommun, 2025-01-20*)

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 miljöbedömningsförordningens 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. Planförslaget syftar till att möjliggöra utbyggnad av Marenparkeringen vid Älgövägen, genom att ta bort ett utfartsförbud som felaktigt ritats in i den gällande detaljplanen.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planens genomförande innebär inga miljöeffekter som har miljöpåverkan utanför Sveriges gränser. Planförslaget 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.

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 och 4 kap miljöbalken

Detaljplanen berörs av riksentressen för kommunikationer i form av farled (Baggensfjärden-Ägnöfjärden).

Planförslaget bedöms inte påverka riksentressen för kommunikationer i form av farled eller lokalt intresse för kulturmiljövården.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken

Miljökvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter för luftkvaliteten, föroreningsbelastningen på ytvatten i hav, sjöar och vattendrag samt på grundvattenförekomster (vattenskyddsområde). 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

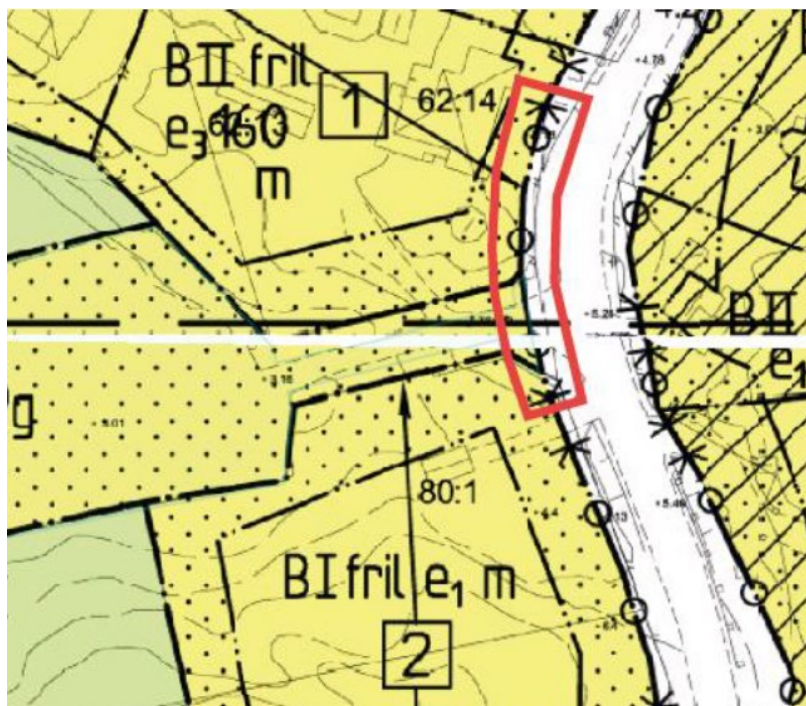
I översiktsplanen från 2018 är planområdet beläget inom område Bg20 (Älgö), som pekas ut för gles samlad bebyggelse. Området är ett före detta fritidshusområde som omvandlas till permanent småhusbebyggelse. Tillkommande bebyggelse är inte aktuell. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och aktuell i berörd del.

Planområdet ligger inom lokalt intresse för kulturmiljövården enligt Kulturmiljöprogrammet.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av områdesbestämmelse 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

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.

Planområdet berör en liten del av villafastigheterna Älgö 62:14 och Älgö 80:1.

Naturvärden

Planområdet angränsar i väster till Marenparkeringen som omgärdas av bland annat en ek och cirka 20 tallar, som bedöms värdefulla.

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Älgövägen är den uppsamlade 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 har enskilt huvudmannaskap.

Teknisk försörjning

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till kommunalt vatten och avlopp.

Nacka Energi AB ansvarar för elförsörjning.

Störningar och risker

Luftkvalité

Miljö kvalitetsnormer (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 miljö kvalitetsnormerna 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 miljö kvalitetsnormer 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 och består av asfalterad väg. 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 markförenande verksamhet inom planområdet.

Dagvatten, grundvatten och skyfall

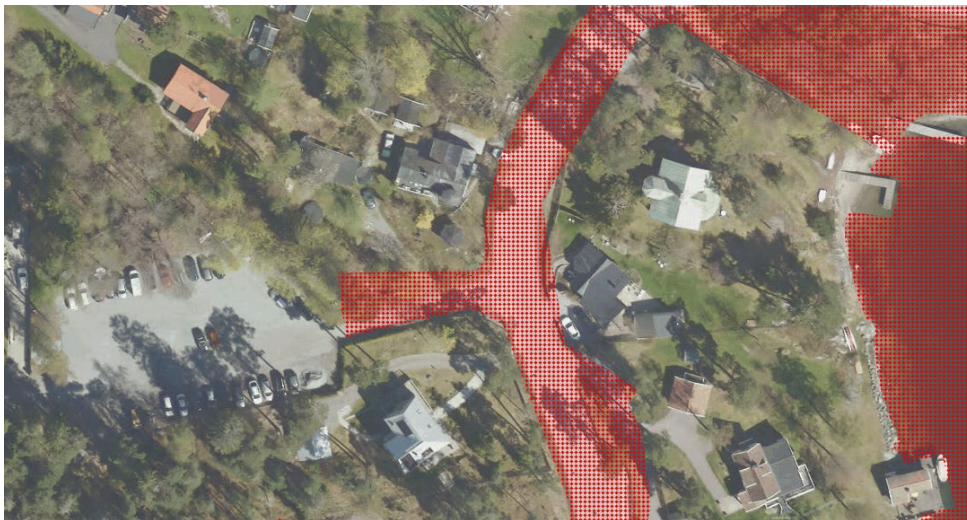
Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Erstavik. Erstavik klassas som vattenförekomst och omfattas således av miljökvalitetsnormer. Den ekologiska statusen är måttlig och god kemisk status uppnår ej god. Enligt vattenmyndigheten ska Askrikefjärden uppnå ekologisk status 2027 och god kemisk status.

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 försämras 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 bostadfastigheter, 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 inte bebyggas och ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

Den mark för vilket strandskyddet inträder består av delar av två privata bostadsfastigheter med trädgårdar varav den ena här 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 kvartersmark, 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 och 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.

[prickmark] Marken får inte förses med byggnad, murar och plank.

Naturvärden

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

a₂ Marklov krävs även för sprängning och 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.

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 utfart från enskild kvartersmark till allmän platsmark regleras med in- och utfartsförbud.

[in- och utfartsförbud] Körbar in- och utfart får inte finnas

Parkering för enskilda villafastigheterna ska ske på kvartersmark.

Detaljplanen innebär ingen påverkan på parkeringsbehovet inom villafastigheternas kvartersmark.

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

g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning

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 luftkvaliteten. Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms därför kunna följas.

Dagvatten, grundvatten och skyfall

Möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna i recipienten Erstavik får inte försämrats till följd av planförslaget. 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 ingen ny byggrätt på bostadsfastigheterna medges. Belastningen på berörda vattenområden antas därför förbli oförändrad jämfört med dagsläget.

Detaljplanen reglerar utförande på kvartersmark. Regleringen överensstämmer med gällande detaljplan. Detta regleras med bestämmelsen b₁.

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

Kretsloppsteknik för vatten och avlopp kan efter särskild prövning få anordnas enskilt inom tomtmark.

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 bör 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 den enskilda bostadsfastigheten, 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.

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 får inte placeras inom 6 meter från gräns mot gata för att bevara ett öppet, grönt och trafiksäkert gaturum.*

g₁ - *Regleringen syftar till att befintlig gemensambetsanläggning bekräftas.*

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

a₁ - *Syftet är att upphäva strandskyddet inom samma områden som redan har upphävt strandskydd sedan tidigare, för att kunna nyttja marken på det sätt som avses i detaljplanen.*

b₁ - *Regleringen syftar till att befintlig reglering bekräftas inom kvartersmark.*

a₂ - *Regleringen syftar till att befintlig reglering bekräftas inom kvartersmark.*

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.*

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 gemensambetsanläggning. 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

Samråd	2:a kvartalet 2025
Granskning	3:e kvartalet 2025
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 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 gatumark som framgår av plankartans bestämmelser.

Vatten- och spillvatten

Hela planområdet ingår inte 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 dagvattenledningar.

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.

Genomförandetiden löpte ut i maj 2024. Bygglov för parkeringen har sökts men inte beviljats efter överprövning i Mark- och miljö-domstolen. Däremot beviljades marklov för trädfallning. Om parkeringen i och med detta kan anses vara utförd inom genomförandetiden går inte att säga. Om den inte anses vara utförd inom genomförandetiden kan det krävas en ny anläggningsförrättning. Det kan också finnas möjlighet att begära förlängning av det gamla beslutet.

Planen medför också att befintliga vägservitut kan nyttjas för utfart, då utfartsförbudet tas bort mot Älgövägen. Detta gäller framför allt fastigheterna Älgö 62:5 och 62:6.

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.

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 försämrar 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 bedöms inte påverka buller.

Ekonomiska konsekvenser

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

Fastighetskonsekvensbeskrivning

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

Borttagande av utfartsförbudet leder till att parkeringen på fastigheten Älgö 4:6 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.

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.

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.

Genomförandetiden löpte ut i maj 2024. Bygglov för parkeringen har sökts men inte beviljats efter överprövning i Mark- och miljö-domstolen. Däremot beviljades marklov för trädfällning. Om parkeringen i och med detta kan anses vara utförd inom genomförandetiden går inte att säga. Om den inte anses vara utförd inom genomförandetiden kan det krävas en ny anläggningsförrättning. Det kan också finnas möjlighet att begära förlängning av det gamla beslutet.

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.

Planenheten

Angela Jonasson

Gruppchef Nacka

Kristina Källqvist

Planarkitekt