

2024-09-27

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2024-00148

Standardförfarande

Detaljplan för infart till Marenparkeringen, del av fastigheten Älgö 4:7 i Saltsjöbaden

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden delegerar beslut om granskning till planchef.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnad av Marenparkeringen vid Älgövägen, genom att ta bort ett utfartsförbud som felaktigt ritats in i den gällande detaljplanen. Genomförandetiden för gällande detaljplan, DP 471, gick ut den 16 juli 2024.

Det föreslagna planområdet är cirka 300 kvadratmeter stort och utgörs av utfartsförbudets sträckning i korsningen Marenvägen – Älgövägen. Marenparkeringen är planlagd för en boendeparkering på kvartersmark, där marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Två gemensamhetsanläggningar har rättigheter för parkering på Marenparkeringen. Ett felaktigt inritat utfartsförbud hindrar möjligheten att bevilja bygglov för att bygga ut parkeringen, något som upptäcktes i samband med en överklagandeprocess år 2019–2020.

Detaljplanen bedöms medföra konsekvenser för naturmiljö, trafik och grannar utanför planområdet.

Planärendet har initierats av Nacka kommun och finansieras med planenhetens driftsbudget. Framtida intäkter genom planavgifter i samband med bygglov täcker endast delvis kostnaden för planarbetet.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med den gällande översiktsplanens intentioner (2018). Detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

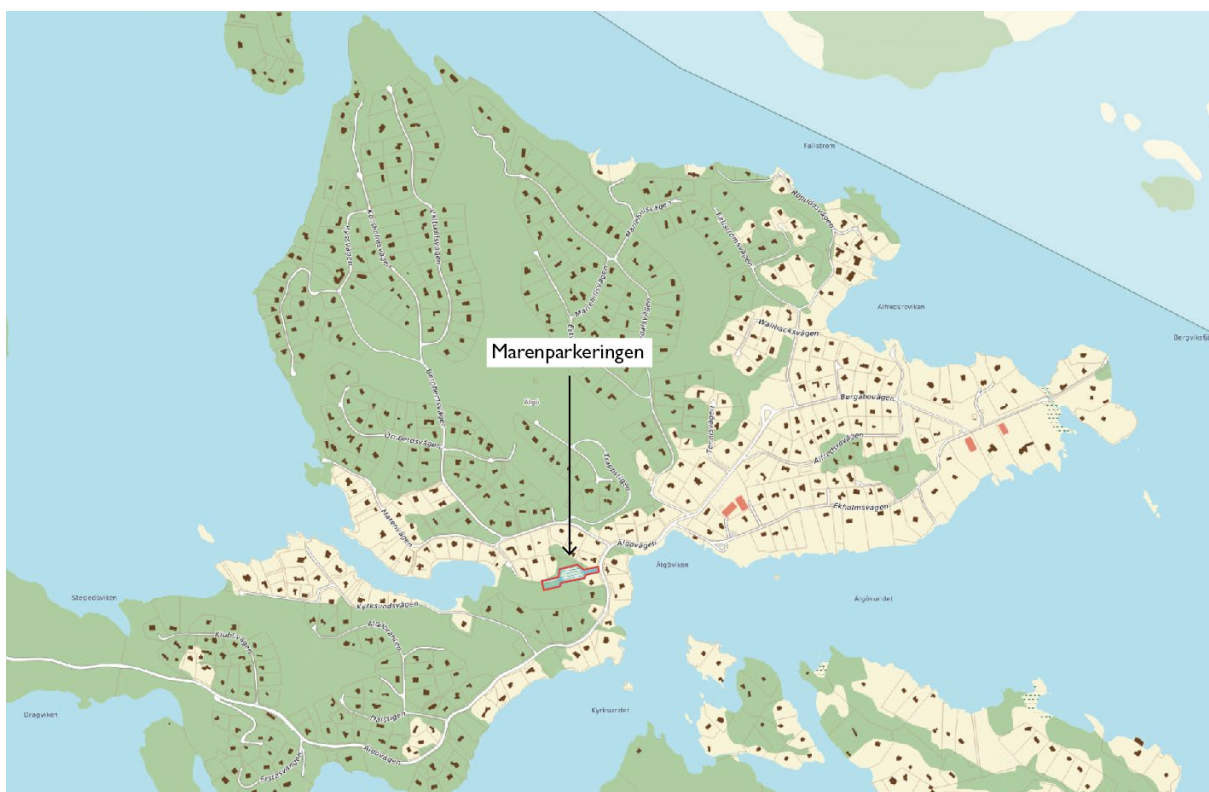
Ärendet

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.

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 båtbygggor 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.



Figur 1: Marenparkeringens läge i förhållande till resten av Älgö.

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.

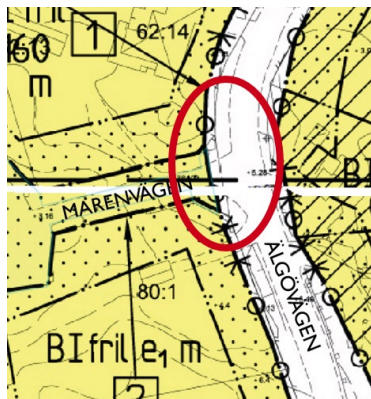


Figur 2: Gåsö parkeringars samfällighetsförening och Gåsö Vägförening har rättigheter för parkering på Marenparkeringen.

Upphävt bygglov

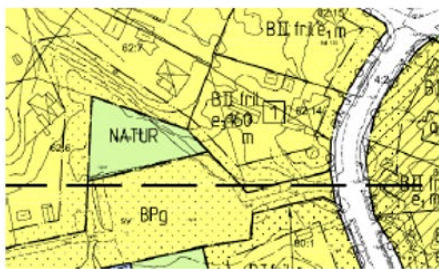
År 2019 sökte Gåsö parkeringars samfällighetsförening bygg- och marklov för att bygga ut sina parkeringar på Älgö, bland annat Marenparkeringen. I lovet framgick att Marenparkeringen avsågs utökas med cirka 40 parkeringsplatser, något som kräver markarbeten och fällning av cirka 50 träd inom GA:16. Den 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.



Figur 3: utfartsförbudet inringat i rött.

Vad gäller parkeringarna g1, g7 och g9, det som kallas Marenparkeringen, noterar domstolen dock att det i detaljplanen finns ett utfartsförbud österut mot Älgövägen.

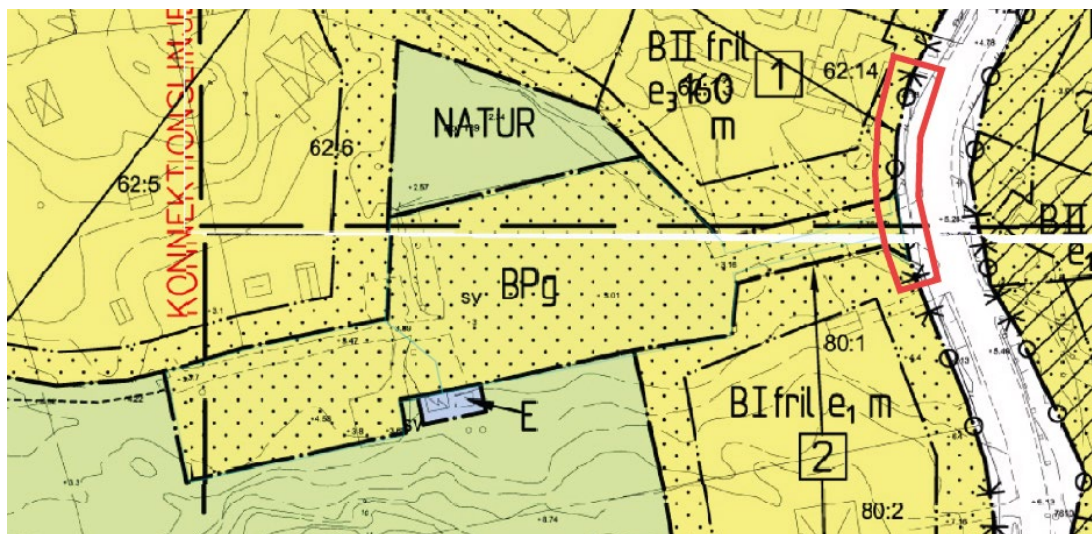


MARKENS ANORDNANDE (Uiformning av kvartersmark)
 ← ⊙ · · ⊙ → Ulfart får inte anordnas
 ..

Figur 4: utdrag från domen.

Kommande planarbete

Föreslaget planområde är cirka 300 kvadratmeter stort och utgörs av utfartsförbudets sträckning i korsningen Marenvägen – Älgövägen, som är in- och utfart till Marenparkeringen. Av plantekniska skäl ingår en bit av Älgövägen samt en bit av de privata villafastigheterna Älgö 62:14 och Älgö 80:1, detta för att borttagningen av utfartsförbudet mot gatan ska framgå tydligt i den nya planen. Planområdet angränsar till fastigheterna Älgö 4:7, Älgö 62:14 och Älgö 80:1. I ett tidigt skede av planarbetet ska lämpligheten av att ta fram en ny detaljplan eller att göra en ändringsplan utredas. Ambitionen är att planarbetet ska kunna bedrivas som en ändringsplan, förutsatt att det fungerar rent tekniskt med kravet om digitala detaljplaner.



Figur 5: Föreslagen planområdesgräns i rött.

Konsekvenser av detaljplanen

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 Älgö 62:5 och 62:6 påverkas. Med anledning av den här detaljplanens syfte och avgränsning anses dessa frågor redan vara hanterade i detaljplan DP 471.



Figur 6: Detaljplanen bedöms medföra konsekvenser för naturmiljö, trafik, och grannar utanför det aktuella planområdet. Detta anses redan vara hanterat i detaljplan DP 471.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Eftersom det är en relativt liten åtgärd som föreslås bedöms genomförandet av detaljplanen varken ge några negativa eller positiva konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv som kan förutses i detta skede.

Planarbetets bedrivande

Planenhetens bedömning är att planförslaget kan hanteras med standardförfarande enligt PBL 5 kap. 6 § då det:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande om översiktsplanen
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Tidplan

Samråd	kvartal 1 2025
Granskning	kvartal 3 2025
Antagande	kvartal 4 2025

Ekonomiska konsekvenser

Planärendet har initierats av Nacka kommun då det felaktigt inritade utfartsförbudet är ett formaliafel. Planarbetet finansieras med planenhetens driftsbudget. Framtida intäkter genom planavgifter i samband med bygglov täcker endast delvis kostnaden för planarbetet. Kostnaden för planarbetet uppskattas till cirka 450 000 kr.

Konsekvenser för barn

Detaljplanen bidrar till en viss ökning av trafik samt i anspråkstagande av naturmark i området. Detta kan å ena sidan medföra negativa konsekvenser för barn gällande friytor, trafiksäkerhet, buller och luftkvalité. Å andra sidan kan detaljplanen bidra till en bättre trafiksäkerhet eftersom bilar kan parkera på avsedda platser i stället för längs gatan. Sammantaget kommer detaljplanen inte att förändra områdets karaktär avsevärt och konsekvenserna för barn bör därför vara relativt oförändrade jämfört med nuläget.

Handlingar i ärendet

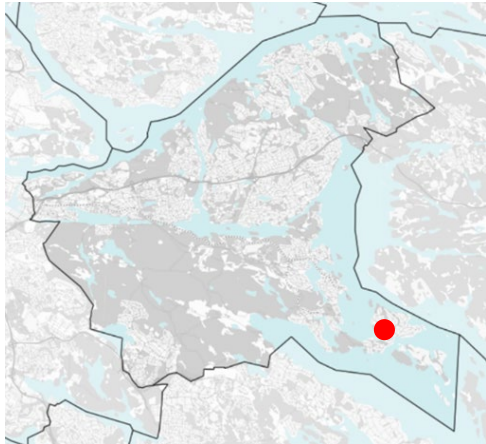
Tjänsteskrivelse den 27 september 2024

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

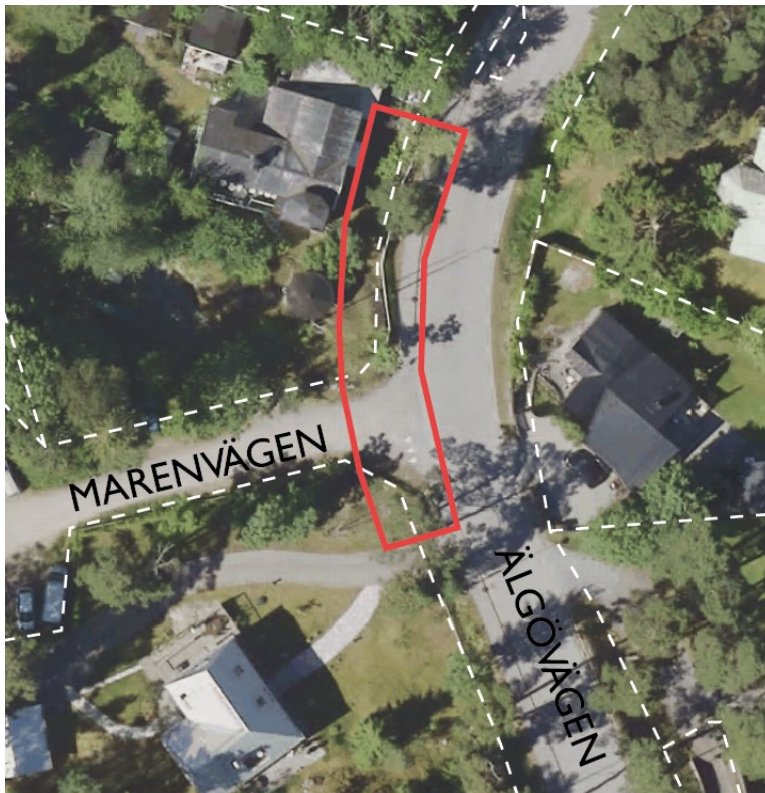
Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Lovisa Gyllenswärd
Planarkitekt
Planenheten

Preliminär plangräns



Kartan visar var i Nacka kommun området är beläget.



Planområdets preliminära avgränsning i rött. Fastighetsgränser i vit streckad linje.