

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Tillägg till detaljplan 471 Älgö, tre parkeringsytor

Yttrande under samråd

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att anta förslaget till yttrande över detaljplan 471 Älgö avseende tre parkeringsytor.

Detta beslut fattas med stöd av kommunstyrelsens delegationsordning punkt 33.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ska yttra sig under samrådstiden över miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag till ändring genom tillägg till detaljplan 471 Älgö avseende tre parkeringsytor. Syftet med ändringen är att skapa fler allmänna parkeringsplatser på Älgö och omfördela del av befintliga parkeringsytor mellan kvartersmark (för boende) och allmän plats (för besökare). Kostnader för parkeringar på kvartersmark ansvarar enskilda föreningar för och kostnader avseende allmänna parkeringsplatser ansvarar kommunen för.

De totala kostnaderna för kommunen inklusive detaljplanearbete uppgår till cirka en miljon kronor. Ändringen skapar allmänna parkeringsplatser för naturreservatet på Svärdsö och det bör utredas om kostnaderna för parkering på Svärdsö delvis ska belasta naturreservatet. En lösning gällande privata parkeringar medger att allmänna parkeringar kan frigöras samt att gatukostnader om ca 3,7 miljoner kronor kan debiteras boende på Gåsö.

Ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ska yttra sig under samrådstiden över miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag till ändring genom tillägg till detaljplan 471 Älgö avseende tre parkeringsytor. Samrådet pågår från den 1 oktober 2014 till och med den 5 november 2014.

Syftet med den föreslagna detaljplaneändringen är att skapa 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). Ytorna som avses är ett mindre område vid Kyrksundsvägen (som idag utgör kvartersmark för teknisk

anläggning, men där ändringen anger kvartersmark för 4 st enskilda parkeringar), Ekholmsparkeringen längs med Ekholmsvägen (som inrymmer ca 16 st parkeringar och där detaljplanen idag anger allmän plats, men ändringen anger kvartersmark för enskild parkering) samt en planlagd parkering på Svärdsö (som inrymmer ca 25 st platser och detaljplanen idag anger kvartersmark, men ändringen anger allmän plats).

Kostnader avseende upprustning och iordningställande av parkeringsplatser på kvartersmark ansvarar enskilda samfällighetsföreningar för. Kostnader avseende upprustning och iordningställande av allmänna parkeringsplatser ansvarar kommunen för. De totala kostnaderna för kommunen inklusive utbyggnad (ca 600 000 kronor) och detaljplanearbete (ca 300 000 - 400 000 kronor) uppgår till cirka en miljon kronor. I förslaget till yttrande anförs att det bör utredas huruvida anläggningskostnaderna för parkeringen ska tillfalla stadsbyggnadsprojektet i sin helhet, eller om en del av kostnaden ska bekostas av det blivande naturreservatet. En planändring medger att allmänna parkeringsplatser kan försörja det blivande naturreservatet på Svärdsö, den anläggningsförrättning för parkeringar på kvartersmark som pågår kan färdigställas så att allmänna parkeringar kan frigöras och gatukostnader om ca 3,7 miljoner kan debiteras boende på Gåsö.

Redovisning av förslaget

Kommunstyrelsen har att bevaka följande aspekter under samråd och granskning av handlingar; detaljplaneprogram, bostäder, arbetsplatser, skolor, kommunens mark och ekonomi samt genomförandefrågor. Mark- och exploateringsenheten redovisas nedan detaljplaneförslagets innehåll utifrån dessa aspekter.

Översiktsplan och gällande detaljplan

Planförslaget är förenligt med översiktsplan *Hållbar framtid i Nacka* (2012). För området gäller detaljplan 471 för Älgö fastställd 16 juli 2009. Detaljplanen har en genomförandetid på 15 år, som pågår till 2024. Under pågående genomförandetid får detaljplanen ändras om det råder olägenhet av stor allmän vikt. Att parkeringssituationen på Älgö inte blivit löst på ett tillfredsställande sätt har bedömts inneha den digniteten. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 18 mars 2014 § 68 om att starta planändring av detaljplan 471 för Älgö avseende parkeringsytor.

Bostäder

Planändringen innebär inte några förändringar avseende antalet bostäder som möjliggörs i detaljplanen.

Arbetsplatser

Planändringen innebär medför inte några nytillskapade arbetsplatser.

Skola

Planändringen möjliggör inte några nya skolor inom området.

Kommunal mark

Planområdet berör den kommunala fastigheten Älgö 4:1, där den kommunala marken på Svärdsö ska ändras från kvartersmark för parkering till allmän plats för parkering och tvärtom rörande Ekholmsparkeringen på Svärdsö. Ett mindre ytterligare område på Älgö förändras från kvartersmark för nästation till kvartersmark för parkering.

Kommunal ekonomi

Väg och övriga allmänna anläggningar

Kostnader avseende upprustning och iordningställande av parkeringsplatser på kvartersmark ansvarar enskilda samfällighetsföreningar för. Detta belastar inte kommunens budget. Ekholmsparkeringen är allmän fram till att planändringen är genomförd, varför kommunen kommer att ansvara för drift och underhåll av denna tills användningen har ändrats. Parkeringen övertas därmed tillfälligt av kommunen vid godkänd slutbesiktning under höst/vinter 2014 i avvaktan på planändringsarbetets färdigställande.

Kostnader avseende upprustning och iordningställande av allmänna parkeringsplatser ansvarar kommunen för. Kostnaderna beräknas till ca **600 000 kronor**. Kostnaden avser entreprenadarbeten och bygglösning för Svärdsöparkeringen. Iordningställandet avses ske med grusbeläggning då detta sammanfaller med vad som angivits avseende standard för parkeringar inom det blivande naturreservatet. Kostnaden för iordningställandet påverkar inte enskilda fastighetsägare då gatukostnaderna anger ett takpris och takpriset överstegs redan i med de beräknade kostnaderna som fanns vid antagandet av detaljplan och gatukostnadsutredning.

Planläggning

Planläggningskostnaden beräknas uppgå till ca **300 000 – 400 000 kronor**.

Enskilda parkeringsplatser på kvartersmark regleras genom lantmäteriförrättning. Planändringen medger att förrättningen kan färdigställas och de allmänna parkeringsplatser som planeras på Älgö kan frigöras till besökare och trafikövervakas. När parkeringsproblematiken för boende på Gåsö är löst kan kommunen även fakturera de gatukostnader som fördelats till boende på Gåsö om ca **3,7 miljoner kronor**.

Genomförandefrågor

Efter genomförd planändring iordningställer kommunen den allmänna parkeringen på Svärdsö i sin helhet. Då massor finns efter utbyggnaden av gator och VA på Älgö, avses en del av dessa massor nyttjas som fyllnadsmassor redan i samband med avslutandet av etapp 3



under höst/vinter 2014. Detta då den totala kostnaden för iordningställandet av parkeringen sparar ca 100 000-200 000 kronor på att nyttja befintliga massor. Det är även lämpligt ur miljösynpunkt då antalet transporter minskas.

Efter genomförd planändring inkluderas Ekholmsparkeringen samt den utökade ytan vid Kyrksundsparkeringen i pågående lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning för parkeringar för boende på Gåsö. Efter avslutad lantmäteriförrättning iordningställer föreningarna parkeringar på kvartersmarken och samtliga allmänna parkeringsytor kan trafikövervakas med kortare parkeringstid. Kommunen kan då även debitera de gatukostnader som återstår avseende boende på Gåsö om ca 3,7 miljoner kronor, då detta avvaktat med anledning av att gatukostnaderna är att härröra till det faktum att boende på Gåsö avses nyttja Älgös vägar då de parkerar bilen på Älgö.

Ekonomiska konsekvenser

Den kommunala ekonomin för planändringen ger ett **negativt netto på ca en miljon kronor**.

Planändringen medför fler allmänna parkeringsplatser på en yta inom Svärdsö som medger att den kan nyttjas av besökare till det blivande naturreservatet. Den kvartersmarksparkering som finns där idag kan inte uppfylla sitt ursprungliga syfte pga att den i planarbetet tilltänkta ytan för båtplatser på Torskholmen lyftes ut ur planen vid laga kraftvinnandet. Som har angetts ovan bör det utredas huruvida anläggningskostnaderna för parkeringen ska tillfalla stadsbyggnadsprojektet i sin helhet, eller om en del av kostnaden ska bekostas av det blivande naturreservatet.

Det bör även i detta sammanhang beaktas att gatukostnader om ca 3,7 mk som fördelats till boende på Gåsö kan debiteras när parkeringssituationen på Älgö iordningställts.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av mark- och exploateringsenheten i samråd med trafikenheten.

Bilagor

1. Ärendeöversikt
2. Yttrande över förslag till ändring genom tillägg till detaljplan 471 Älgö avseende tre parkeringsytor
3. Förslag till detaljplan



Mark- och exploateringschef
Mark- och exploateringsenheten

Exploateringsingenjör
Mark- och exploateringsenheten