

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ändring genom tillägg till byggnadsplan 162 för fastigheten Skogsö 11:3, Moranvägen 18, mfl fastigheter i kommundelen Fisksätra-Saltsjöbaden, Nacka kommun.

Enkelt planförfarande

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Syftet med en planändring av byggnadsplan 162 för fastigheten Skogsö 11:3, och eventuellt för flera fastigheter, är att åtgärda problem med villor som blivit planstridiga. En planstridighet har uppkommit på grund av att tolkningen av begreppet våning har ändrats över tid. Den planstridighet som uppkommit för villan på fastigheten Skogsö 11:3 innebär att det inte är möjligt att bevilja bygglov för en utbyggnad i enlighet med fastighetsägarens önskemål, trots att bygglov för befintlig villa gavs på 1930-talet och byggrätt finns kvar. En planändring görs för att se till att sådana byggnader som tillkommit i laga ordning ska blir planenliga och att det ska vara möjligt att utnyttja återstående byggrätt på det sätt som var avsikten när byggnadsplanen tillkom.

Ärendet

Syftet med en ändring genom tillägg till byggnadsplan 162 är att åtgärda problem med en äldre villa inom fastigheten Skogsö 11:3 som blivit planstridig på grund av att tolkningen av begreppen våning ändrats över tid. I planarbetet ska även utredas om fler fastigheter inom samma planområde har liknande problem, som det finns ett behov av att åtgärda samtidigt. Se karta nedan som visar preliminär plangräns, för fastigheten Skogsö 11:3 alternativt för flera fastigheter inom samma planområde.

Fastigheten Skogsö 11:3, som utgörs av en bostadsfastighet för villa, är belägen i södra delen av Skogsö på Moranvägen 18 i kommundelen Fisksätra-Saltsjöbaden. Fastigheten ligger inom ett område med drygt 20 fastigheter för villa som har samma planförhållanden.

Fastigheterna omfattas av byggnadsplan 162 som fastställdes 1982. Enligt byggnadsplanen får högst en fristående huvudbyggnad för bostad uppföras i 1 våning alternativt 1 våning med inredningsbar vind/sluttningsvåning. Största byggnadsarea för 1 våning är 160 kvadratmeter och för 1 våning med inredningsbar vind/sluttningsvåning är 120 kvadratmeter. För huvudbyggnad i 1 våning får byggnad inte uppföras till större höjd (byggnadshöjd?) än 4,2 meter. För huvudbyggnad i 1 våning med sluttningsvåning får byggnad inte uppföras till större höjd än 5,6 meter för sluttningsdelen.

En planstridighet har uppstått genom att tolkningen av begreppet våning har förändrats över tid, till en idag snävare tolkning i förhållande till tidigare. På fastigheten Skogsö 11:3 finns en huvudbyggnad med ett så kallat mansardtak (brutet tak) som beviljades bygglov på 1930-talet i laga ordning. När byggnadsplanen antogs 1981 bedömdes huvudbyggnaden som en byggnad i 1 ½ våning, det vill säga som 1 våning med vindsvåning. Enligt dagens bestämmelser bedöms dock byggnaden som en 2-våningsbyggnad.

Fastighetsägaren för Skogsö 11:3 har ansökt om bygglov 2013 för en utbyggnad, då det finns byggrätt kvar. Eftersom den befintliga huvudbyggnaden bedöms som planstridig i nuvarande utformning kan bygglov inte medges. Det enda alternativet är att husets övre våning rivs och byggs om. En planändring görs för att se till att sådana byggnader som tillkommit i laga ordning ska blir planenliga och att det ska vara möjligt att utnyttja återstående byggrätt på det sätt som var avsikten när byggnadsplanen tillkom.

Behovsbedömning

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att genomförandet av planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Ekonomiska konsekvenser

Eftersom problemet med en planstridighet orsakats av yttre omständigheter och fastigheten Skogsö 11:3 har beviljats bygglov i laga ordning ska planarbetet bekostas av kommunen. Planarbetet finansieras genom anslagna medel för att åtgärda omoderna detaljplaner 2014.

Planenhetens bedömning

Detaljplaneförslaget är av begränsad omfattning och bedöms sakna allmänintresse. Vidare strider det inte mot översiktsplanen och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Planenheten föreslår att upprättande av förslag till detaljplan prövas med enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagens regler 5 kap 7 §.



Preliminär tidsplan

Samråd	mars-april 2014
Antagande	maj-augusti 2014

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Preliminär plangräns

Planområdet innehåller fastigheten Skogsö 11:3. I planarbetet ska utredas om fler fastigheter inom området för byggnadsplan 162 ska ingå i planområdet.

