

## Begäran om planbesked för fastigheten Tollare 25:7 i kommundelen Boo

### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan för Tollare 25:7. Planarbetet ska bedrivas med enkelt planförfarande. Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas 2016.

### Ärendet

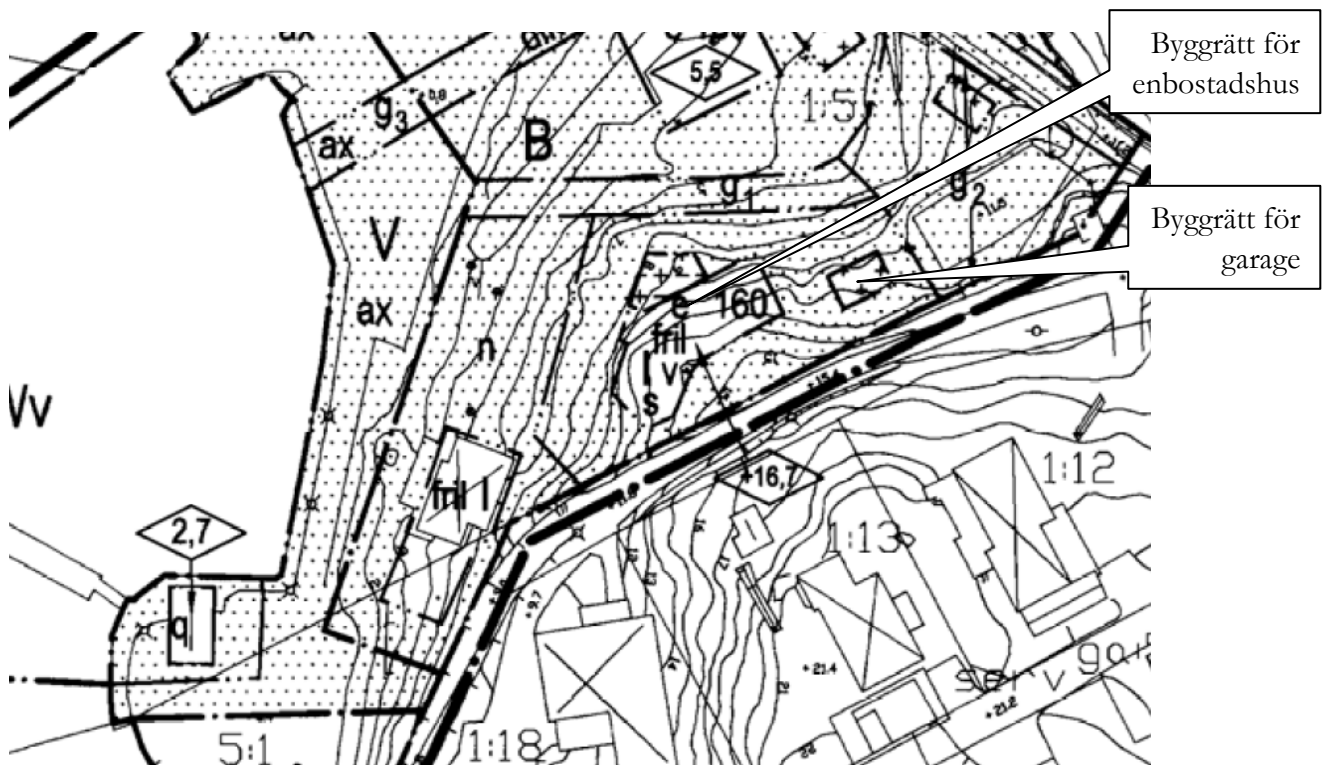
#### Bakgrund



*Ortofoto*

Fastigheten ligger på Korsuddsvägen nära Skurusundet. Den är bebyggd med ett enbostadshus och garage. Marken inom fastigheten lutar mycket brant nedåt från den högre nivån vid gatan.

I Nackas översiktsplan, antagen 2012, är området markerat som medeltät stadsbebyggelse. Gällande detaljplan är DP 271, som vann laga kraft 2001. Planens genomförandetid går ut i juli 2016.



DP 271, utsnitt

Detaljplanen har en dels en byggrätt för bostadshus som är skräddarsydd för huset som står på fastigheten, dels en byggrätt för garage som är indragen ca 6-7 meter från gatan. Av okänd anledning ligger byggrätten för garage på mark som på grund av den mycket kuperade fastigheten ligger ner till 6 meter under gatans nivå. Det har därför visat sig mycket komplicerat att bygga ett planenligt garage. Fastighetsägaren sökte i december 2011 och fick bygglov för ett garage närmare gatan än vad planen tillåter. Bygglovet överklagades dock med hänvisning till planstridigheten. Ett garage i enlighet med bygglovet uppfördes medan lovet överprövades. I januari 2013 beslutade länsstyrelsen att upphäva bygglovet. Länsstyrelsens beslut vann laga kraft i december 2013 då mark- och miljööverdomstolen beslutade att inte meddela prövningstillstånd. Nästa steg för kommunen är nu att förelägga fastighetsägaren att riva garaget. Om det bedöms troligt att man genom en ändring av planen kan skapa förutsättningar för att ge bygglov i efterhand ska bygglovenheten göra en avvägning av det allmänna intresset av rivningen av den olovliga byggnaden och den enskildas intresse av att undvika kapitalförstöring genom rivning som i efterhand anses onödig.



*Garaget*

### **Sökandens förslag**

Sökanden önskar att det befintliga garaget ska få planstöd.

### **Planenhetens bedömning**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antog riktlinjer för detaljplaner med enkelt planförfarande den 17 februari 2010, § 55. Riktlinjerna antogs för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig. Syftet med riktlinjerna är att kommunen ska prioritera långsiktigt hållbar planering för sammanhängande områden. I enlighet med riktlinjerna ska nämnden i princip inte göra planer med enkelt förfarande för enskilda fastigheter för åtgärder som saknar allmänintresse. Ett av de få undantagen från denna regel är om ett tidigare handläggningsfel i kommunens planläggning har skapat orimliga förutsättningar för en enskild fastighetsägare. Planenheten bedömer att detta är ett sådant fall. Byggrätten för garage i gällande plan går inte att utnyttja med mindre än att garaget byggs på flera meter höga pelare och förbinds med gatan med en bro, vilket är orimligt med hänsyn till både ekonomi och stadsbild. Planenheten bedömer att en ny plan bör upprättas på kommunens egen bekostnad. Planen kan upprättas med enkelt förfarande. Planen kan inte antagas förrän genomförandetiden har gått ut i juli 2016.

**Ekonomiska konsekvenser**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden kommer inte att fakturera sökanden för handläggningen av planbeskedet.

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Per Wilhelmsson  
Planarkitekt