

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Ändring genom tillägg till Detaljplan 471 Älgö, avseende planstridiga byggrätter i Fisksätra-Saltsjöbaden, Nacka kommun

Enkelt planförfarande

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Sammanfattning

Syftet med tillägget till detaljplan 471 Älgö är att åtgärda problem med befintliga bostadshus som inte överensstämmer med bestämmelserna i gällande detaljplan. Denna planstridighet har uppstått trots att de berörda husen har beviljats bygglov i laga ordning innan gällande detaljplan vann laga kraft.

Under samrådstiden inkom totalt 19 skrivelser från fastighetsägare på Älgö (21 fastigheter representerade) samt skrivelser från Älgö fastighetsägarförening, Nacka miljövårdsråd, Lantmäterimyndigheten och Länsstyrelsen. Under underrättelsetiden inkom utvecklade synpunkter från Älgö fastighetsägareförening samt 5 skrivelser från fastighetsägare. Inkomna synpunkter har inte lett till några betydande ändringar av planförslaget. Planenheten föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar planförslaget.

Ärendet

Ett förslag till detaljplan har upprättats för rubricerat område. Syftet med tillägget till detaljplan 471 Älgö är att åtgärda problem med befintliga bostadshus som inte överensstämmer med bestämmelserna i gällande detaljplan. Denna planstridighet har uppstått trots att de berörda husen har beviljats bygglov i laga ordning innan gällande detaljplan vann laga kraft. För vissa bostadshus har planstridigheten uppkommit genom en felaktig bedömning i samband med planarbetet. För andra bostadshus har planstridigheten uppkommit på grund av att definitionen av begreppet våning har förändrats över tid, till en idag snävare tolkning i förhållande till tidigare. Denna planändring görs för att se till att

byggnader som tillkommit i laga ordning ska bli planenliga och att det vidare ska vara möjligt att utnyttja återstående byggrätt på det sätt som var avsikten när detaljplanen tillkom.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av kommunen.

Planarbetets bedrivande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet den 7 mars 2014 § 58.

Planförslaget har hanterats med så kallat enkelt planförfarande, det vill säga detaljplanen antas av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden efter samråd med berörda sakägare och myndigheter. Samråd har skett med Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun, Länsstyrelsens planenhet, samt med Tekniska nämnden. Planhandlingarna har tillsänts sakägare samt föreningar och andra berörda enligt fastighetsförteckning.

Samrådet pågick mellan den 1 oktober och den 5 november. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls i Nacka stadshus den 21 oktober mellan 16.30–19.00. De som haft synpunkter under samrådet har fått dem bemötta i en underrättelse som sänts till berörda fastighetsägare.

Ändringar i detaljplaneförslaget efter samrådet

Inga betydande ändringar har skett i detaljplaneförslaget efter samrådet.

Sammanfattning av inkomna synpunkter under samrådstiden

Nedan följer en sammanställning av de synpunkter som kom in under samrådet samt planenhetens kommentarer på synpunkterna. Vissa synpunkter framförs av flera fastighetsägare, planenhetens kommentarer på dessa återkommande synpunkter återfinns på sida 8-10. Dessa synpunkter rör pågående genomförandetid, syftet med detaljplan 471, bedömningen som gjorts under planarbetet, kritik mot att ingen inventering utförts i planarbetet, kritik mot ökade byggrätter, gamla byggnader och kritik mot enkelt planförfarande.

1. **Länsstyrelsen** har inga synpunkter på planförslaget.
2. **Lantmäterimyndigheten** har inget att invända mot planförslaget.
3. **Nacka miljövårdsråd** anser att den tillkommande bestämmelsen är bra, men föreslår att förslaget ändras för att det inte ska uppstå några tveksamheter om att även de äldsta fastigheterna på Älgö blir planenliga. Framför att för de äldsta husen på Älgö återfinns inga handlingar om byggnadstillstånd och därför finns det risk att dessa fastigheter anses vara olovliga.

Planenhetens kommentar: Se planenhetens generella kommentarer på återkommande synpunkter.

4. **Ägare till Älgö 88:8** motsäger sig den föreslagna planändringen. Hänvisar till gällande lagstiftning angående genomförandetid och anser inte att de, av kommunen framförda skäl till planändring, grundas på nya förhållanden som inte hade kunnat förutses vid planläggningen. Anser att förslaget motverkar syftet med detaljplan 471, som är att behålla den unika skärgårdskaraktären. Att kommunen gjort en felaktig bedömning av vissa byggnader vid framtagandet av detaljplan 471, framhålls vara en efterkonstruktion för att tillmötesgå vissa fastighetsägares önskemål om ytterligare byggrätt. Framför vidare att risken för planstridighet påtalades i överklagandena av detaljplanen men att detta inte gav något gehör i överprövningen. Anser att förslaget till planändring strider mot lagstiftningen då det inte redovisas vilka fastigheter som kommer att medges en utökad byggrätt, eller hur stor denna kommer att vara. Bedömer att planstridiga och olovligt uppförda byggnader riskerar att blir planenliga i och med planförslaget. Anser vidare att planändringen skulle medverka till en spridning av byggrätters storlek mellan olika fastigheter.

Planenhetens kommentarer. Även om risken för planstridighet har påtalats i samband med överprövning av detaljplan 471 har kommunen inte haft möjlighet att behandla frågan, då det skedde efter detaljplanens antagande och frågan inte heller uppmärksammades av överprövande instans. Förslaget till planändring syftar till att åtgärda problem med planstridighet i efterhand, eftersom att dessa problem inte uppmärksammats under detaljplaneprocessen.

Inga olovligt uppförda byggnader kommer att bli planenliga i och med förslaget. Det är enbart byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplan 471 vann laga kraft, men som inte överensstämmer med detaljplanens planbestämmelser, som berörs av den tillkommande planbestämmelsen.

Se även planenhetens generella kommentarer på återkommande synpunkter.

5. **Ägare till Älgö 54:2, Älgö 32:1, Älgö 54:6-7, Älgö 60:2, Älgö 43:7 och Älgö 62:7 har inkommit med en likalydande skrivelse.** Motsäger sig föreslagen planändring. Uppger att på Älgö finns bostadshus som ej tillkommit genom att bygglov beviljats i laga ordning, eftersom de är byggda under en tid utan lagreglerat bygglovsförfarande. Beskriver att dessa byggnader har behandlats likvärdigt med övrigt bostadsbestånd, men att de nu riskerar att utdefinieras som planstridiga, eftersom att den föreslagna bestämmelsen omfattar hela detaljplan 471. Anser att bostadshus byggda före bygglovens tidevarv bör lyftas in i tilläggsförslaget. Framför vidare att planändringen inte är förenlig med gällande lagstiftning för enkelt planförfarande. Bedömer att planändringen inte är möjlig att genomföra under detaljplanens genomförandetid. Ifrågasätter varför det utifrån gällande plan varit

möjligt att återuppföra två så kallade planstridiga hus på Älgö belägna på Kyrksundsvägen.

Planenhetens kommentarer. Återuppförandet av hus på Kyrksundsvägen är inte en fråga som hanteras i denna planändring, utan ett ärende som hanteras av kommunens bygglovsenhet. I övrigt se planenhetens generella kommentarer på återkommande synpunkter.

6. **Ägare till Älgö 54:6-7** anser att samtliga byggnader som byggts innan den senaste detaljplanen ska behandlas som byggrättsligt lagliga. Anser vidare att även dessa byggnader ska kunna återuppföras i samma omfattning som förslaget avser. Föreslår att detta även ska gälla byggnader som av någon anledning plötsligt hamnat på så kallad prickmark i detaljplan 471. Avstyrker förslag till planändring om dessa kriterier inte uppfylls.

Planenhetens kommentarer. Planändringen medför inte att olovligt uppförda byggnader blir planenliga och planenheten bedömer inte heller att det är lämpligt att ändra förslaget så att olovligt uppförda byggnader blir planenliga. Byggnad som blivit planstridig på grund av att den ligger inom prickmark i gällande detaljplan 471 omfattas av förslagen tillkommande planbestämmelse, om byggnaden tillkommit i laga ordning innan detaljplan 471 vann laga kraft. Eventuell tillbyggnad måste dock rymmas inom den byggrätt som finns för detaljplan 471 och placeras på mark som enligt detaljplan 471 får bebyggas.

7. **Ägare till Älgö 42:14, Älgö 67:1-3 och Älgö fastighetsägareförening har inkommit med en likalydande skrivelse.** Motsäger sig planändringen. Anser att alla bostadshus på Älgö ska betraktas som planenliga och inte bara den del av fastighetsbeståndet som tillkommit i "laga ordning", det vill säga efter bygglovslagstiftningen infördes. Är vidare kritisk till att konsekvenserna för dessa fastigheter inte redogörs för. Framför att det är vilseledande att avfärda gruppen icke-bygglovsbaserade bostäder på Älgö som "olovliga". Saknar information om resultatet av inventeringen av bebyggelsen som föregått planförslaget. Anser att enkelt planförfarande är avsett för mer begränsade åtgärder. Ifrågasätter grunden till planprocessen som sådan och framför att befintliga hus, som är större än vad de nya byggrätterna medger, har fått en egen bestämmelse i plankartan. Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet till att återuppföra en byggnad till samma volym som tidigare. Upplýser att det inte heller finns något i gällande plan som definierar byggnader som tillkommit under äldre förhållanden som planstridiga. Beskriver att ett hus på Kyrksundsvägen har fått återuppbyggas efter brand och ifrågasätter därför vilket problem som ligger till grund för planändringen. Är kritisk till att kommunen inte kan svara på hur många fastigheter som är planstridiga. Anser att omständigheterna inte tillåter en planändring under detaljplanens genomförandetid.

Planenhetens kommentarer. Befintliga byggnader som är större än vad de generella byggrätterna i detaljplan 471 medger, har fått en egen planbestämmelse i detaljplan 471 som reglerar byggrätten för just den fastigheten. Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet till att återuppföra en byggnad till samma volym som tidigare. Denna planändring görs för att bland annat avhjälpa de fall där befintliga byggnader inte överensstämmer med gällande planbestämmelser, något som tyvärr inte uppmärksammades i planprocessen för detaljplan 471.

Det framförs att information saknas angående resultatet av inventeringen av bebyggelsen som föregått planförslaget. Då ändringen gäller generellt för hela området som omfattas av detaljplan 471, har planenheten bedömt att det inte funnits behov av något material eller inventering som beskriver förhållandena för enskilda byggnader. Det finns dock en inventering som planenheten har tagit fram som beskriver detaljplaneförhållandena för Älgö och andra områden inom Saltsjöbaden, men denna inventering behandlar enbart vilka detaljplaner som är gällande för dessa områden. Återuppförandet av hus på Kyrksundsvägen är inte en fråga som hanteras i denna planändring, utan ett ärende som hanteras av kommunens bygglovsenhet.

Se även planenhetens generella kommentarer på återkommande synpunkter.

8. **Ägare till Älgö 79:7** ansluter sig till Älgö fastighetsägareförenings skrivelse. Anser därutöver att den föreslagna planändringen är alldeles för vagt formulerad. Framför att en inventering av alla berörda fastigheter borde ha genomförts.

Planenhetens kommentar: Se planenhetens kommentar till Älgö fastighetsägareförening ovan samt planenhetens generella kommentarer på återkommande synpunkter.

9. **Ägare till Älgö 71:3** motsätter sig föreslagen planändring. Poängterar att alla fastighetsägare hade möjlighet att påtala skillnader mellan befintlig bebyggelse och detaljplan 471 i detaljplanarbetet. Beskriver att i de fall där byggnation skett i enlighet med de lagar och regler som gällde innan detaljplan 471 och där bygghandlingar finns, kan en situation omöjligen uppstå som kräver en planändring. Uppfattar det vidare som att de byggnader som föreslås bli planenliga är de byggnader som tillbyggs eller ändrats trots tillfälligt byggförbud och stopp i handläggning av bygglov under detaljplanprocessen, eller vars bygglov ej vunnit laga kraft. Anser att detta är en orättvis bedömning och behandling av invånarna. Framhåller att planändringen innebär att endast idag påtalade problem blir korrigerade och att finns en stor risk att fler fastighetsägare har liknande problem. Anser vidare att det måste redovisas vilka fastigheter tillägget omfattar. Motsätter sig det enkla planförfarandet med motivering att planändringen är av intresse för allmänheten, eftersom att flera fastigheter kan vara berörda än de i nuläget uppmärksammade.

Planenhetens kommentarer. Alla fastighetsägare hade möjlighet att i detaljplaneprocessen för detaljplan 471 påtala att befintliga byggnader inte överensstämde med den tillsatta planbestämmelsen/byggrätten för den enskilda fastigheten. På grund av en omfattande planprocess var det dock inte alla fastighetsägare som satte sig in i bestämmelserna för den egna fastigheten och lämnade synpunkter på dessa. Tyvärr har därför fall i efterhand uppdagats, där fastigheter fått planbestämmelser som inte befintlig byggnad rymms inom. Vissa av planstridigheterna beror även på att det skett en förändring i tolkningen av lagstiftningen jämfört med då detaljplan 471 togs fram. Detta innebär att en byggnad som är uppförd enligt giltiga bygglov (tillkommit i laga ordning) ändå kan bedömas som planstridig enligt dagens lagsstiftning. Syftet med föreslagen planändring är att dessa byggnader ska bli planenliga.

De byggnader som i och med föreslagen planändring blir planenliga är enbart de byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplan 471 vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna. För vissa bostadshus har planstridigheten uppkommit genom en felaktig bedömning i samband med planarbetet för detaljplan 471. Syftet med planändringen är att samtliga fastighetsägare ska ges möjlighet att utnyttja sin byggrätt i enlighet med planbestämmelserna i detaljplan 471.

Den föreslagna planbestämmelsen är ett generellt tillägg som omfattar alla byggnader som uppkommit i laga ordning innan gällande detaljplan vann laga kraft och som inte överensstämmer med gällande planbestämmelser. Tillkommande planbestämmelse omfattar alla byggnader med dessa förutsättningar inom detaljplan 471, alltså inte enbart byggnader där problem hittills uppmärksammats.

Se planenhetens generella kommentarer på återkommande synpunkter.

10. Ägare till Älgö 71:4, Älgö 71:1 och ägare till Älgö 76:8, Älgö 88:9 har inkommit med en likalydande skrivelse.

Motsäger sig förslaget. Anser att det strider mot principerna för enkelt planförfarande, eftersom att förslaget bedöms ha intresse och betydelse för allmänhet. Anser vidare att förse särskilda fastigheter med byggrätter strider mot likabehandlingsprincipen, då förslaget avses gälla för samtliga fastigheter på Älgö. Anser även att information och redovisning varit bristande. Framhåller att förslaget står i strid med detaljplanens syfte att begränsa utbyggnadsmöjligheterna för att bevara kulturhistoriska värden. Anger att ett bostadshus som uppförts i enlighet med beviljat bygglov innan detaljplanen vunnit laga kraft innebär att fastighetsägaren bygger på egen risk. Framhåller vidare att när byggrätterna i detaljplan 471 sattes, togs stor hänsyn till både terräng och förutsättningar på platsen och därför motiveras ingen ändring av planen.

Planenhetens kommentar: Se planenhetens generella kommentarer på återkommande synpunkter.

11. Ägare till Älgö 82:1, Älgö 81:1 har inkommit med en likalydande skrivelse.

Anser att det är en brist att det inte redovisas vilka fastigheter och vilka åtgärder som ligger till grund för den föreslagna planändringen. Framför att den föreslagna ökningen av byggrätter för vissa fastigheter motverkar detaljplanens syfte. Framhåller att det på Älgö finns byggnader som tillkommit utan att bygglov beviljats i laga ordning, då de byggts under en tid utan lagreglerat bygglovsförfarande. Framhåller vidare att dessa fastigheter riskerar att bli definierade som planstridiga på grund av den föreslagna bestämmelsen. Anser att denna grupp bör belysas och lyftas in i förslaget.

Planenhetens kommentar: Se planenhetens generella kommentarer på återkommande synpunkter.

12. Ägare till Älgö 57:5 anser att tillägget ska ändras till meningen ”huvudbyggnader och komplementbyggnader som tillkommit i laga ordning ska ses som planenliga”.

Planenhetens kommentarer. Ordet *byggnader* i den föreslagna tillkommande planbestämmelsen omfattar både huvudbyggnader och komplementbyggnader.

13. Ägare till Älgö 6:3 vill utnyttja byggrätt för komplementbyggnad/garage på mark som idag omfattas av prickad mark. Önskar därför planändring för att möjliggöra detta.

Planenhetens kommentarer. Tyvärr är det inte möjligt att göra ändringar av detaljplan för enskilda ändamål som detta under pågående genomförandetid.

14. Ägaren till Älgö 72:2 är positiva till den föreslagna planändringen men anser att den bör ändras för att tillägget ska bli tillämpligt på den egna fastigheten, samt många andra som påverkats negativt av detaljplanen. Upplýser att ett flertal byggnader på Älgö erhållit bygglov enligt den gamla planen, men att byggnaderna inte tillkommit/uppförts innan den nya planen vann laga kraft. Beskriver att i det egna fallet erhöles bygglov enligt gamla planen januari 2009, efter att ärendet varit vilandeförklarat i flera år, men att byggstart var först 2010. Önskar att orden *innan Dp 471 vann laga kraft* ändras i föreslagen planbestämmelse till *enligt gamla detalj-/stadsplanen*.

Planenhetens kommentarer. De fall då befintliga byggnader inte överensstämmer med gällande planbestämmelser trots att byggnaden tillkommit i laga ordning innan detaljplan 471 vann laga kraft, ses som planenliga enligt föreslagen planändring. Den föreslagna planändringen omfattar dock enbart byggnader som tillkommit i laga ordning. Det bedöms inte rimligt att omformulera tillkommande planbestämmelse för att omfatta byggnader som inte tillkommit i laga ordning.

15. Ägare till Älgö 81:9 önskar att i framtiden stycka fastigheten och att detta undersöks i samband med förslagen planändring.

Planenhetens kommentarer. Tyvärr är det inte möjligt att göra ändringar av detaljplan för enskilda ändamål som detta under pågående genomförandetid.

Planhetens kommentarer på återkommande synpunkter under samrådet

Detaljplanens pågående genomförandetid (*ägare till Älgö 88:8, Älgö 54:2, Älgö 32:1, Älgö 54:6-7, Älgö 60:2, Älgö 43:7, Älgö 62:7, Älgö 42:14, Älgö 67:1-3 och Älgö fastighetsägareförening*). Den föreslagna planändringen görs trots att detaljplanen har pågående genomförandetid. Syftet är att hjälpa enskilda fastighetsägare som drabbats av planstridighet, trots att befintliga byggnader har beviljats bygglov i laga ordning. Bakgrunden till detta är dels en felaktig bedömning av vissa enskilda byggnader i planarbetet, som tyvärr har lett till att fastigheter fått planbestämmelser som inte överensstämmer med befintlig byggnad. Planstridighet beror även på att nya förhållanden uppkommit när det gäller tolkning av gällande lagstiftning angående begreppet våning. Eftersom den föreslagna planändringen inte innebär några förändrade byggrätter, bedöms inte någon fastighetsägars möjligheter att utnyttja sin byggrätt påverkas negativt. Planändringen påverkar inte heller någon fastighetsägars möjligheter att bedriva eventuella verksamheter. Planförslaget berör vidare inte någon allmän platsmark. Syftet med planändringen är att möjliggöra att de byggrätter som medges i detaljplan 471 kan utnyttjas och ändringen bedöms därmed överensstämma med syftet med nu gällande detaljplan. Med detta som bakgrund bedömer planenheten denna planändring möjlig att genomföra under pågående genomförandetid.

Tillägget motverkar detaljplanens syfte (*ägare till Älgö 88:8, Älgö 71:4, Älgö 71:1, Älgö 76:8, Älgö 88:9, Älgö 82:1, Älgö 81:1*).

Den föreslagna planändringen medför inga utökade byggrätter. Förslaget säkrar att samtliga fastigheter med byggnader tillkomna i laga ordning ges samma rätt till att utnyttja byggrätterna i detaljplan 471 och att återuppföra befintliga byggnader vid eventuell olycka. I och med detta tryggas även att områdets befintliga karaktär behålls och kulturhistoriska värden skyddas, vilket är i enlighet med syftet för detaljplan 471 Älgö. Planändringen innebär endast att det blir möjligt för berörda fastigheter att utnyttja byggrätterna i enlighet med bestämmelserna i detaljplan 471. Planändringen medför inte möjligheter att göra tillbyggnader som strider mot detaljplan 471.

Felaktig bedömning under framtagandet av detaljplan 471 (*ägare till Älgö 88:8, Älgö 71:4, Älgö 71:1, Älgö 76:8, Älgö 88:9*).

Att en felaktig bedömning i enskilda fall gjorts under framtagandet av detaljplan 471 är ingen efterkonstruktion. Under framtagande av detaljplanen anpassades planbestämmelserna utefter den gamla byggnadsplanens byggrätter. Anpassningar gjordes även utefter befintliga förutsättningar och byggnader. I de fall byggnaderna var större än den generella byggrätten sattes planbestämmelserna efter befintlig byggnad, plus en

sömsmän för att klara eventuella behov av tillgänglighetsanpassningar och mindre utbyggnader. I samband med inventeringen av befintliga byggnader gjordes dock vissa feltolkningar. I några fall uppmärksammades tyvärr inte detta i den fortsatta planprocessen, varken av kommunen eller enskilda fastighetsägare. Det är först vid bygglovsansökan som problem uppdragats för ett antal fastighetsägare. Det har även skett förändringar av hur lagstiftningen ska tolkas. På grund av dessa faktorer bedömer planenheten att en planändring måste göras för att hjälpa de fastighetsägare som drabbats av att en byggnad som uppförts i laga ordning fått en felaktig planbestämmelse i detaljplan 471, eller av att tolkningen av lagstiftningen har förändrats.

Kritik mot att ingen inventering utförts i planarbetet (*ägare till Älgö 88:8, Älgö 42:14, Älgö 67:1-3, Älgö 79:7, Älgö 71:3, Älgö 71:4, Älgö 71:1, Älgö 76:8, Älgö 88:9, Älgö 82:1, Älgö 81:1 och Älgö fastighetsägareförening*).

Planförslaget innebär ett generellt tillägg till detaljplan 471 Älgö. Det är dock enbart byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplan 471 vann laga kraft, men som inte överensstämmer med detaljplanens planbestämmelser, som berörs av föreslagen tillkommande planbestämmelse. Eftersom att förslaget enbart påverkar denna grupp av byggnader samt inte omfattar några utökade byggrätter, så har planenheten bedömt att en inventering inte är nödvändig. En generellt formulerad bestämmelse likt den föreslagna, eller motsvarande formulering, är ett vedertaget sätt att lösa problem med planstridighet.

Kritik mot ökade byggrätter (*ägare till Älgö 88:8, Älgö 71:4, Älgö 71:1, Älgö 76:8, Älgö 88:9, Älgö 82:1 och Älgö 81:1*).

Det finns inte någon möjlighet att göra några ändringar av detaljplan angående byggrätter under detaljplanens genomförandetid, då angivna byggrätter har garanterats fastighetsägare. Planändringen medför alltså inga utökade byggrätter, fastighetsägarna som omfattas av planändringen måste även fortsättningsvis anpassa eventuell utbyggnad efter bestämmelserna i detaljplan 471. Utan detta tillägg har dock inte de fastigheter som bedömts ha planstridiga byggnader möjlighet att utnyttja återstående byggrätt på det sätt som var avsikten när detaljplan 471 tillkom.

Gamla byggnader som har byggts under en tid då det inte krävdes lov (*ägare till Älgö 54:2, Älgö 32:1, Älgö 54:6-7, Älgö 60:2, Älgö 43:7, Älgö 62:7, Älgö 42:14, Älgö 67:1-3, Älgö 82:1 och Älgö 81:1, Nacka miljövårdsråd och Älgö fastighetsägareförening*).

Inga planenliga byggnader blir planstridiga i och med den föreslagna planändringen. Planändringen avhjälpas enbart byggnader som är uppförda i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som trots detta är planstridiga. Gamla byggnader som blivit uppförda innan bygglovsförfarandets initierande på Älgö, blir inte olovliga i och med planförslaget. *Uppförd i laga ordning* innebär att byggnaden är uppförd enligt de regler och bestämmelser som gällde när byggnaden uppfördes. Byggnader som tillkommit under en tid då det inte krävdes bygglov, kommer därmed även fortsättningsvis att bedömas som uppförda i laga ordning. Det finns ingenting i planförslaget som omdefinierar denna grupp

och planenheten anser det inte finnas ett behov av att behandla denna grupp separat i den föreslagna planbestämmelsen.

Kritik mot enkelt planförfarande (*ägare till Älgö 54:2, Älgö 32:1, Älgö 54:6-7, Älgö 60:2, Älgö 43:7, Älgö 62:7, Älgö 42:14, Älgö 67:1-3, Älgö 71:3, Älgö 71:4, Älgö 71:1, Älgö 76:8, Älgö 88:9 och Älgö fastighetsägareförening*).

Det är endast kvartersmark för bostadsändamål som påverkas av det föreslagna tillägget. Av samtliga bostadsfastigheter på Älgö, är det enbart de fastigheter som har byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplan 471 vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna som berörs av tillkommande planbestämmelse. Tillägget berör endast fastighetsägare som omfattas av detaljplan 471 och inte en bredare allmänhet. Samtliga fastighetsägare som omfattas av detaljplan 471 har fått möjlighet att lämna synpunkter på planändringen. Planenheten bedömer inte tillägget som ett allmänt intresse. Planändringen medför inga utökade byggrätter och är förenlig med detaljplan 471 syfte.

Sammanfattning av inkomna synpunkter under underrättelsetiden

Nedan följer en sammanställning av de synpunkter som inkom under underrättelsetiden samt planenhetens kommentarer på synpunkterna.

1. **Älgö fastighetsägareförening** står fast vid de synpunkter som framfördes under samrådstiden och motsäger sig planändringen med hänvisning till förbud mot planändring för enskilda ändamål under genomförandetiden. Framhåller att byggnader som tillkommit innan bygglovsförfarandets införande riskerar att inte kunna nyttja tilldelade byggrätter genom den föreslagna planändringen. Framför att denna grupp byggnader inte omfattas av tillkommande planbestämmelse och att samtliga byggnader på Älgö bör förklaras planenliga. Anser vidare att olagligt uppförda byggnader (svartbyggen) och byggnader som tillkommit enligt äldre regelverk likställs i planenhetens kommentarer i underrättelsen. Efterfrågar fakta gällande de brister som anges som grund för syftet av en planändring. Ansluter sig vidare till den skrivelse som inkommit under underrättelsetiden från ägare till Älgö 88:8. Anser att planförslaget bör tillställas Boverket och Miljödepartementet för sakutlåtande gällande val av enkelt planförfarande, då Länsstyrelsen som remissinstans normalt inte yttrar sig under samråd vid enkelt planförfarande.

Planenhetens kommentarer: Se de kommentarer planenheten framfört i samrådsskedet gällande Älgö fastighetsägareförenings synpunkter. Angående genomförandetiden, se planenhetens generella kommentarer under rubriken *Detaljplanens pågående genomförandetid*. Angående byggnader som tillkommit innan bygglovsförfarandets tidevarv så vill planenheten poängtera att olagligt uppförda byggnader och byggnader som tillkommit enligt äldre regelverk inte likställs i och med planändringen. I tillägget till planbeskrivningen har det i antagandehandlingarna förtydligas vilka byggnader som avses ifråga om byggnader som tillkommit i laga ordning. Det har förtydligats att begreppet innefattar byggnader som

tillkommit i laga ordning enligt rådande regelverk vid tidpunkt för uppförande. Begreppet ”i laga ordning” innefattar alltså även byggnader som uppförts innan tidevarv för bygglovsförfarandets inrättande. Se planenhetens generella kommentarer under rubriken *Gamla byggnader som har byggts under en tid då det inte krävdes lov*. Se vidare planenhetens generella kommentarer under rubriken *Kritik mot att ingen inventering utförts i planarbetet* ovan samt planenhetens kommentarer på inkommen skrivelse från ägare till Älgö 88:8 nedan. Kommunen bedömer vilket planförfarande som ska tillämpas under framtagandet av en detaljplan utefter gällande lagstiftning. Länsstyrelsen prövar kommunens bedömning vid en eventuell överprövning. Se vidare planenhetens generella kommentarer under rubriken *Kritik mot enkelt planförfarande* ovan.

2. **Ägare till Älgö 71:4, Älgö 71:1 och ägare till Älgö 76:8, Älgö 88:9** har inkommit med en likalydande skrivelse och avstyrker planförslaget. Anger att en detaljplan inte får ändras före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare motsätter sig det och hänvisar till PBL 4 kap. § 39 samt PBL 14 kap. § 9. Ägarna ifrågasätter även det parallellt startade planarbetet för en enskild fastighet på Älgö, då detta planarbete ämnar till att utöka byggrätten för berörd fastighet, på grund av ett tidigare felaktigt angivet bygglov. Anger att kommunen riskerar skadeståndspraxis från övriga fastighetsägare i och med detta. Framhåller vidare att det är angeläget att fastighetsägarna erhåller korrekt information, då det varit svårt för fastighetsägare att tillvarata sina intressen i detaljplaneprocessen för detaljplan 471.

Planenhetens kommentarer: Angående genomförandetid, se planenhetens generella kommentarer under rubrik *Detaljplanens pågående genomförandetid*. Det parallellt startade planarbetet för en enskild fastighet på Älgö är inte en fråga som hanteras i denna planändring, utan ett separat ärende. Det ska dock poängteras att kommunen vanligtvis inte gör planändringar under pågående genomförandetid för enskilda fastigheter, men att det har bedömts rimligt att utreda möjligheten i detta enskilda fall. Berörd fastighetsägare kan inte hjälpas med denna generella planändring, men har fått problem på grund av ett felaktigt beslut taget av kommunen. I övrigt se vidare planenhetens generella kommentarer ovan.

3. **Ägare till Älgö 42:14 och Älgö 67:1-3** och har inkommit med en likalydande skrivelse som Älgö fastighetsägareförening under underrättelsetiden och framför därutöver ett antal tillkommande synpunkter. Framhåller att det inte görs någon åtskillnad på i laga ordning tillkomna byggnader och övriga i detaljplan 471 och att det inte borde vara möjligt att implementera ett tillägg med denna uppdelning. Framför vidare att det inte är acceptabelt att klassa om vindsvåningar till regelrätta våningar. Anger att den tolkning som gällde vid upprättandet av detaljplan 471 är den gällande och att det därför inte finns några planstridigheter. Anser även att utgångspunkten för planförfarandet är att implementera en viss bestämd ordalydelse i detaljplanen, vilket anses skymma sikten i sakfrågan, speciellt då begreppet i laga ordning tillkommen byggnad inte specificeras i planhandlingarna. Ifrågasätter planenhetens kommentar på fastighetsägarens tidigare inkomna synpunkt angående

det hus som återuppförts på Kyrksundsvägen. Fastighetsägarna utvecklar denna synpunkt och ifrågasätter grunden för det initierade planarbetet då huset på Kyrksundsvägen har kunnat återuppföras efter brand, utan behov av planändring. Ansluter sig likt Älgö fastighetsägareförening till den skrivelse som inkommit under underrättelsetiden från ägare till Älgö 88:8.

Planenhetens kommentarer: Se planhetens kommenterar på Älgö fastighetsägareförenings synpunkter ovan. Angående i laga ordning uppförda byggnader, se planenhetens generella kommentarer under rubriken *Gamla byggnader som har byggts under en tid då det inte krävdes lov*. I tillägget till planbeskrivningen har det i antagandehandlingarna även förtydligats vilka byggnader som avses ifråga om byggnader som tillkommit i laga ordning. Det har förtydligats att begreppet innefattar byggnader som tillkommit i laga ordning enligt rådande regelverk för byggnadens uppförande. Begreppet ”i laga ordning” innefattar alltså även byggnader som uppförts innan bygglovsförfarandets tidevarv. Angående klassandet av begreppet våning så innebär inte planändringen någon omklassning av begreppet. Nya förhållanden har dock uppkommit sedan detaljplan 471 antogs i fråga om tolkning av gällande lagstiftning angående begreppet våning. Detta har skapat problem med planstridighet som uppdragats för vissa fastighetsägare vid bygglovsansökan.

Angående återuppförandet av hus på Kyrksundsvägen hänvisas till planenhetens kommentarer på samma fastighetsägares synpunkter under samrådsskedet. Det finns fall där befintliga hus är större än vad byggrätterna i gällande detaljplan medger som dock inte uppmärksammats i planarbetet med detaljplan 471 och därför inte fått en egen planbestämmelse som anger att byggnaden får återuppföras vid brand. På grund av detta så har problem med planstridighet uppkommit som inte uppmärksammats i planarbetet med detaljplan 471 och därmed finns behov att hjälpa drabbade fastighetsägare. Hänvisar vidare till planenhetens kommenterar på de synpunkter som inkommit från ägare till Älgö 88:8 nedan, samt planenhetens generella kommentarer.

4. **Ägare till Älgö 54:6-7** ansluter sig till Älgö fastighetsägareförenings skrivelse. I övrigt framförs att planändringen är alldeles för begränsad för ändringar av byggnader (reparation, ombyggnad, tillbyggnad) inom ramen för befintlig bygg rätt. Anser att byggnader ska kunna rivas och återuppbyggas på samma plats till modern standard med anpassningar inom ramen för gällande bygg rätt. Framför att det inte finns någon anledning till att begära att byggnaden ska ha skadats för att en ombyggnad ska kunna ske inom ramen för gällande bygg rätt. Föreslår att den sista meningen i den föreslagna bestämmelsen stryks, alternativt omformuleras till att gälla rätt till återuppbyggnad och ombyggnad inom ramen för gällande bygg rätt.

Planenhetens kommentarer: Se planhetens kommenterar på Älgö fastighetsägareförenings synpunkter ovan. Planändringen syftar till att möjliggöra för exempelvis ombyggnader och tillbyggnader inom ramen för befintlig bygg rätt för planstridiga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplan 471 vann laga kraft

och som inte överensstämmer med planbestämmelserna, genom att dessa byggnader görs planenliga. Planändringen syftar till att byggnader som tillkommit i laga ordning men som inte överensstämmer med planbestämmelserna i detaljplan 471 ska kunna återuppföras vid inträffandet av en eventuell olycka som åsamkar skada på byggnaden. Om en byggnad rivs och återuppbyggs så måste den även fortsättningsvis följa de bestämmelser som detaljplan 471 anger, alltså återuppföras inom ramen för gällande byggrätt.

5. Ägare till Älgö 88:8 kräver att planförfarandet övergår i normalt planförfarande då detaljplan 471 är mycket omfattande med cirka 560 fastigheter och då skälen för planändringen måste förtydligas. Ifrågasätter vidare att kommunen hänvisar till en inventering som utförts utan att bifoga handlingen. Anser att en redogörelse över vilka fastigheter som är drabbade är nödvändig information för att förstå skälen till planändringen. Vidare så framförs att kommunen i skydd av det omfattande planmaterialet under framtagandet av detaljplan 471 valde att gömma undan synpunkter som framförts av fastighetsägare som rörde den egna fastigheten och att dessa synpunkter aldrig besvarades. Framför att kommunen bör öppna upp för en allmän översyn av alla de felaktigheter som detaljplan 471 innehåller, istället för att behandla ett förmodat fåtal fastigheter. Hänvisar till planenhetens kommenterar under samrådet som framhåller att planändringen inte utgör ett allmänt intresse och därmed inte kan vinna laga kraft under genomförandetiden för detaljplan 471.

Planenhetens kommentarer: Även om planändringen omfattar ett stort antal fastigheter så är det enbart kvartersmark för bostadsändamål som berörs och därmed enskilda intressen. Se vidare planenhetens generella kommentarer under rubriken *Kritik mot enkelt planförfarande*. Den inventering som planenheten har tagit fram som beskriver detaljplaneförhållandena för Älgö och andra områden inom Saltsjöbaden, behandlar enbart vilka detaljplaner som är gällande för dessa områden och är inte relevant för detta planarbete. Se vidare planenhetens generella kommentarer under rubriken *Kritik mot att ingen inventering utförts i planarbetet*. Under arbetet med framtagandet av detaljplan 471 samlades alla inkomna synpunkter, likartade synpunkter besvarades samlat, synpunkter på den egna fastigheten bemöttes separat. Detta arbete syftar till att åtgärda problem med detaljplan 471 som uppdagats och som delvis beror på felaktiga bedömningar kommunen gjort i framtagandet av detaljplan 471. Angående genomförandetid, se planenhetens generella kommentarer under rubriken *Detaljplanens pågående genomförandetid*.

Planenhetens bedömning

Mot bakgrund av vad som ovan framförts föreslår planenheten att miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar planförslaget.

Planenheten



Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Tove Mark
Planarkitekt

Bilaga: Förslag till detaljplan, antagandehandlingar