

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ändring genom tillägg till detaljplan 471 för fastighet Älgö 72:2, Klubbvägen 11 i kommundelen Fisksätra-Saltsjöbaden, Nacka kommun.

Standardförfarande

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Syftet med tillägget till detaljplan 471 för fastighet Älgö 72:2 är att åtgärda problem för berörd fastighetsägare, då befintligt bostadshus inte överensstämmer med bestämmelserna i gällande detaljplan. Bygglov för befintligt bostadshus har beviljats enligt den gamla byggnadsplanen under tiden mellan att detaljplan 471 antogs och vann laga kraft. Bygglovet upphävdes senare av överprövande instans när huset redan var färdigbyggt och då detaljplan 471 vunnit laga kraft. Kommunen bedömdes felaktigt ha beviljat bygglov för berörd fastighet, då detta gjordes vid en tidpunkt då en ny restriktivare detaljplan redan var antagen. Då kommunen gjort en felaktig bedömning bedöms en planändring för att hjälpa den enskilda fastighetsägaren vara rimlig. Genom att utöka byggrätten så att den motsvarar befintlig byggnad undviks att byggnaden helt, eller delvis, måste rivas för att överensstämma med gällande detaljplan.

Ärendet

Syftet med tillägget till detaljplan 471 för Älgö är att åtgärda problem för en enskild fastighetsägare där befintligt bostadshus inte överensstämmer med bestämmelserna i gällande detaljplan. Det befintliga bostadshuset är planstridigt då bygglovet har upphävts av överprövande insats. Genom att utöka byggrätten så att den motsvarar befintlig byggnad undviks att byggnaden helt, eller delvis, måste rivas för att överensstämma med gällande detaljplan. Denna planändring föreslås göras trots pågående genomförandetid, då kommunen är angelägen att hjälpa berörd fastighetsägare eftersom kommunen gjort en felaktig bedömning i bygglovsförfarandet.

Älgö är beläget i Nacka kommuns sydöstra del och tillhör kommundelen Fisksätra-Saltsjöbaden. Fastigheten Älgö 72:2 är belägen i en gruppering av ett tjugotal bostäder norr om Älgövägen vid Stegedsviken. Detaljplan 471 för Älgö vann laga kraft den 16 juli 2009. Detaljplanen medger en permanent bostadsbebyggelse, skydd av kulturhistoriska värdefulla miljöer och utbyggnad av allmänna anläggningar. En utbyggnad av allmänna anläggningar pågår för närvarande. Genomförandetiden pågår till den 16 juli 2024. Enligt detaljplanen varierar byggrätterna inom området med hänsyn till terräng och förutsättningar på platsen. För fastighet Älgö 72:2 tillåter planen en friliggande huvudbyggnad i en våning. Utöver angivet våningstal får sluttningsvåning anordnas.

Berörd fastighet är cirka 1775 kvadratmeter. Huvudbyggnad är cirka 150 kvadratmeter och byggd i två plan. Enligt gällande plan för fastigheten får en huvudbyggnad som uppförs i två våningar varav en sluttningsvåning ej uppta större byggnadsarea än 6 % av tomtarean, dock högst 120 kvadratmeter. Byggnaden ryms inte inom gällande planbestämmelser i fråga om byggnadsarea och våningsantal.

Bakgrunden till att en planändring behövs är att fastighetsägare till berörd fastighet har fått problem med planstridighet. Fastighetsägaren ansökte om bygglov 2008. Bygglov för nybyggnad av huvudbyggnad beviljades i januari 2009 enligt den gamla byggnadsplanens bestämmelser. Detta gjordes under tidsperioden mellan det att detaljplan 471 Älgö antogs och att planen vann laga kraft. Bygglovet överklagades i maj 2009 av berörda grannar och länsstyrelsen avlog överklagan hösten 2010. Beslutet överklagades därefter till förvaltningsrätten med begäran om inhibition, vilken avlogs hösten 2010. Byggstart skedde därefter och byggnaden stod klar i januari 2012. I maj 2012 upphävde förvaltningsrätten bygglovet med hänvisning till att huset ska anpassas till detaljplan 471. Gällande detaljplan 471 är mer restriktiv för berörd fastighet än den gamla byggnadsplanen, vilket leder till att den befintliga byggnaden inte kan beviljas lov i nuvarande skick. Förvaltningsrättens beslut har överklagats av både fastighetsägare och kommunen.

På grund av det upphävda bygglovet så har byggnaden formellt sett inte uppförts i laga ordning och kan därför inte avhjälpas av det planarbete som i nuläget bedrivs som en ändring till detaljplan 471, vilket ämnar till att åtgärda problem med planstridighet. Enligt förvaltningsrättens dom har kommunen felaktigt beviljat bygglov för berörd fastighet, i och med att detta skedde vid en tidpunkt då en ny restriktivare detaljplan redan var antagen. På grund av detta bedöms en planändring för att hjälpa den enskilda fastighetsägaren rimlig. Befintligt fritidshus på berörd fastighet måste fortfarande rivas i enlighet med tidigare beviljat rivningslov.

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 som inte berörd fastighetsägare varit rådande över ska planarbetet bekostas av kommunen.

Planenhetens bedömning

Detaljplaneförslaget är av begränsad omfattning, har en begränsad samrådsrets samt 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 standardförfarande enligt Plan- och bygglagens regler 5 kap 6 §.

Tidsplan

Samråd	1 kv år 2015
Antagande	2 kv år 2015

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Tove Mark
Planarkitekt

Preliminär plangräns

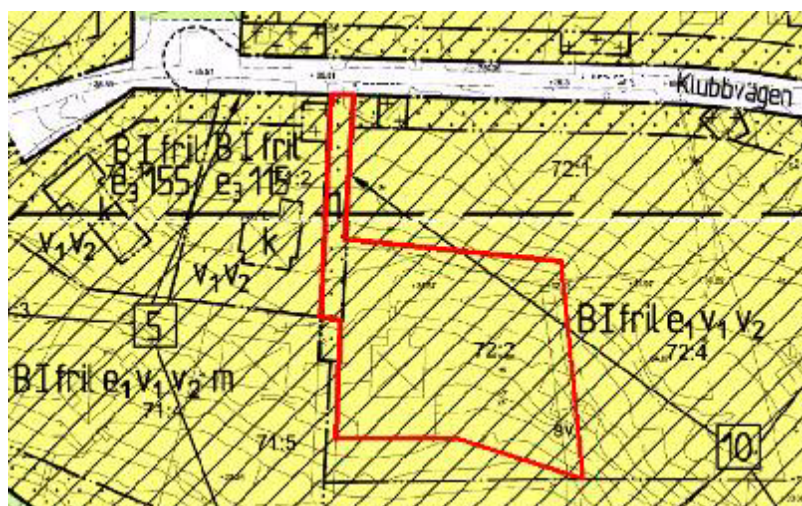
Preliminär plangräns illustreras nedan.



Översikt kommunen



Preliminär plangräns, samt avgränsning av fastighet Älgö 72:2



Detaljplan 471 Älgö, röd linje visar gränser för fastighet 72:2