

2015-04-30

TJÄNSTESKRIVELSE
MSN 2015/10-214

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

Standardförfarande

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att avbryta arbetet med att upprätta förslag till detaljplan.

Sammanfattning

Syftet med tillägget till detaljplan 471 för Älgö 72:2 är att åtgärda problem för en enskild fastighetsägare där befintligt bostadshus inte överensstämmer med bestämmelserna i gällande detaljplan. Samråd pågick under 3 veckor mellan den 17 mars och den 7 april. Planenheten bedömer att det inte är möjligt att fortsätta planarbetet, då synpunkter inkommit som motsätter sig föreslagen planändring. Enligt PBL 4 kap § 39 får en detaljplan inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Planenheten föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att avbryta planarbetet.

Ärendet

Syftet med tillägget till detaljplan 471 för Älgö 72:2 är att åtgärda problem för en enskild fastighetsägare då befintligt bostadshus inte överensstämmer med bestämmelserna i gällande detaljplan. Genom att utöka byggrätten så att den motsvarar befintlig byggnad undviks att byggnaden helt, eller delvis, måste rivas för att överensstämma med gällande detaljplan. Start av denna planändring föreslogs trots pågående genomförandetid, en följd av ärendets tidigare hantering.

Berörd fastighet Älgö 72:2 är belägen i en gruppering av ett tjugotal bostäder norr om Älgövägen vid Stegedsviken. Bakgrunden till initieringen av planarbetet är att fastighetsägare till Älgö 72:2 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. Bygglov överklagades i maj 2009 av berörda grannar och länsstyrelsen avlog överklagandet 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 bygglov 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 utan måste delvis rivas. Byggnaden rymmer inte inom gällande planbestämmelser i fråga om byggnadsarea och våningsantal.

Kommunen har beviljat bygglov för berörd fastighet vid en tidpunkt då en ny detaljplan var antagen med en restriktivare byggrätt för berörd fastighet. Till följd av ärendets tidigare hantering bedömdes en planändring rimlig för att hjälpa den enskilda fastighetsägaren. Detta genom att planbestämmelserna ändras för att befintlig huvudbyggnad ska bli planenlig.

Sammanfattning av inkomna synpunkter under samråd

Samråd pågick under 3 veckor mellan den 17 mars och den 7 april. Under samrådet inkom yttranden från Lantmäterimyndigheten, Länsstyrelsen, Natur – och trafiknämnden, 2 grannar samt 4 fastighetsägare inom övriga delar av detaljplan 471.

Lantmäterimyndigheten samt Natur – och trafiknämnden har inga synpunkter på planförslaget. Länsstyrelsen framför i huvudsak att kommunen behöver tydliggöra vilket planförfarande som är aktuellt, samt vid behov ändra rubriceringen. Länsstyrelsen konstaterar att kommunen infört en planbestämmelse som reglerar våningsantal och framför att Boverkets allmänna råd för planbestämmelser som gäller från 2 januari 2015 inte innehåller någon beteckning för att ange våningstal.

Två skrivelser har inkommit under samrådstiden från ägare till de angränsande fastigheterna Älgö 72:1 och Älgö 72:4, vilka motsätter sig planändringen. Ägare till Älgö 72:4 och Älgö 72:1 anser att berört hus i sin nuvarande form är en betydande olägenhet för den egna fastigheten. Ägarna motsätter sig vidare föreslagen planändring med hänvisning till gällande detaljplans pågående genomförandetid. De anger att huset bör anpassas till gällande detaljplan genom att helt eller delvis rivas. Ägare till 72:1 anser att verkställandet av förvaltningsrättens dom om att berörd byggnad ska anpassas till befintlig detaljplan 471, har förhållits av kommunens bygglovsenhet sedan 2013-04-05. Fastighetsägaren motsätter sig att det under rubriken ”ekonomiska konsekvenser” i planförslaget inte framgår vilken ekonomisk förlust ägare till Älgö 72:1 lidit i form förlorat fastighetsvärde. Anser inte att fastighetsägaren till Älgö 72:2 agerat i god tro när bygget av berört hus startade, då inhibition var begärd vid byggnadsstart. Fastighetsägaren uppfattar detta försök till att tillrättalägga tidigare misstag skapa en enorm rättsosäkerhet. Motsätter sig vidare att

ändringsförslaget saknar beskrivning för komplementbyggnad, då den äldre byggnadsplanen medgav en mindre generös komplementbyggnad.

Synpunkter har även inkommit från ägare till fastigheter inom övriga delar av Älgö som omfattas av detaljplan 471. 4 skrivelser har inkommit från ägare till fastighet Älgö 42:14, Älgö 88:8, Älgö 71:4, Älgö 71:1, Älgö 76:8 samt Älgö 88:9. Samtliga fastighetsägare motsätter sig föreslagen planändring. I huvudsak anges argument för detta vara att likställighetsprincipen frångås, då en enskild fastighetsägare tillåts en generösare byggrätt. De framhåller vidare att planändringen öppnar för en okontrollerad mängd likartade planändringar, vilket går emot syftet att bevara Älgös unika skärgårdskaraktär. Vidare framförs att berörd fastighetsägare byggt huset på egen risk. Fastighetsägarna upplyser även att en planändring inte får göras under pågående genomförandetid om berörda motsätter sig planändringen. De motsätter sig vidare att kommunen inte verkställt förvaltningsrättens dom, trots de år som passerat sedan beslutet togs.

Ekonomiska konsekvenser

Då problemet med en planstridighet orsakats av yttre omständigheter som inte berörd fastighetsägare varit rådande över ska de kostnader som planarbetet medfört betalas av kommunen.

Planenhetens bedömning

Planenheten bedömer att det inte är möjligt att fortsätta planarbetet. Detta då gällande plan har pågående genomförandetid och synpunkter inkommit från berörda som motsätter sig planändringen. Enligt PBL 4 kap § 39 får en detaljplan inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Planenheten föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att avbryta planarbetet.

Planenheten

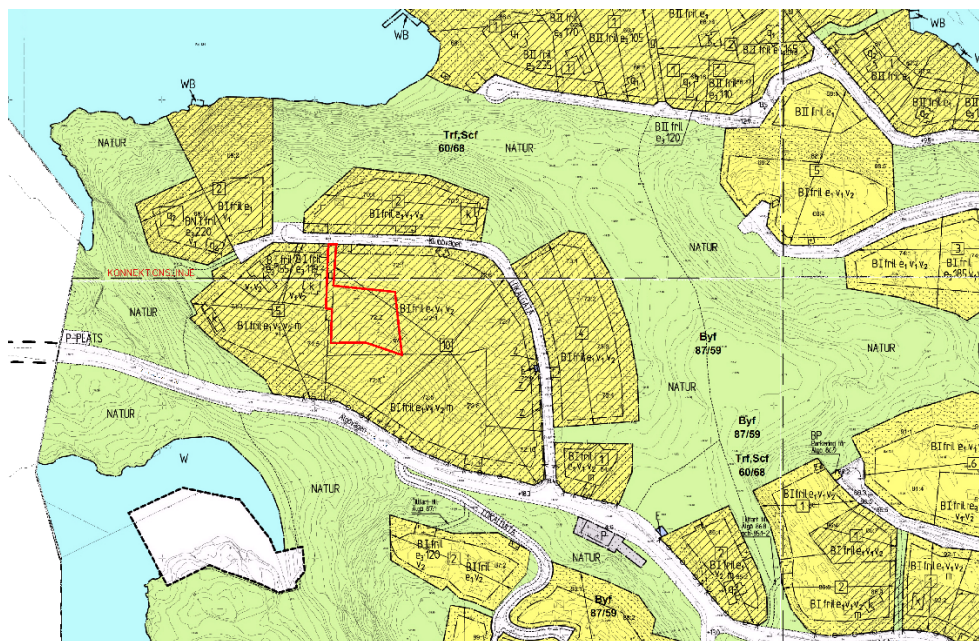
Angela Jonasson
Tf planchef

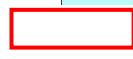
Tove Mark
Planarkitekt

Föreslagen plangräns



Översikt kommunen



 = Gränser för föreslaget tillägg till detaljplan 471, motsvarar gränser för Älgö 72:2