

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Yttrande över överklagan gällande ändring genom tillägg till detaljplan 471 Älgö avseende planstridiga byggrätter i Fisksätra-Saltsjöbaden, Nacka kommun**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar föreslaget yttrande till Mark- och miljööverdomstolen, som kommunens slutförande av talan gällande överklagan av beslut om ändring genom tillägg till detaljplan 471 Älgö, enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 9 juni 2016.

Beslutet förklaras omedelbart justerat.

### **Sammanfattning**

Beslut om antagande av ändring genom tillägg till detaljplan 471 Älgö, avseende planstridiga byggrätter, fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 25 mars 2015 § 59. Syftet med planändringen är att åtgärda problem med befintliga bostadshus som inte överensstämmer med de detaljplanebestämmelser som gäller idag. Detaljplanen överklagades till länsstyrelsen, mark- och miljödomstolen och Mark- och miljööverdomstolen. Mark- och miljööverdomstolen meddelade prövningstillstånd i målet. Kommunen förelagdes att till Mark- och miljööverdomstolen svara på överklagandet i ett skriftligt yttrande. I yttrandet, den 23 mars 2016, motsätter sig kommunen klagandenas yrkanden om ändring och upphävande av antagandebeslutet. Mark- och miljööverdomstolen har nu berett kommunen tillfälle att slutföra talan i målet. I förslag till slutförande av talan så bedömer kommunen inte att planändringen strider mot tydlighetskriteriet och att det är fråga om att göra samma konsekvensbedömning som när den ursprungliga detaljplanen beslutades, vilket alla berörda fastighetsägare fick möjlighet att göra inför beslutet om detaljplanen. Skulle någon eller möjligen några enstaka byggnader inte kunna anses vara tillkomna i laga ordning finns det inte möjlighet att utnyttja eventuell kvarblivande byggrätt och det blir inte någon konsekvens alls för eventuella sakägare.



## Ärendet

Beslut om antagande av ändring genom tillägg till detaljplan 471 Älgö, avseende planstridiga byggrätter, fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 25 mars 2015 § 59, se bilaga 2. Syftet med planändringen är att åtgärda problem med befintliga bostadshus som inte överensstämmer med de detaljplanebestämmelser som gäller idag. Denna planstridighet medför att fastighetsägare får problem när de söker bygglov. Planändringen gör att byggnader som uppförts i laga ordning innan detaljplan 471 vann laga kraft ska ses som planenliga. Ändringen av detaljplanen medför inte några förändringar av byggrätterna i förhållande till det som var avsikten när detaljplanen för Älgö beslutades.

Beslutet om att anta detaljplanen överklagades till Länsstyrelsen, där 9 överklaganden inkom. Länsstyrelsen beslutade den 9 juni 2015 att avvisa överklagandet av Älgö fastighetsägareförening och avslå övriga överklaganden. Länsstyrelsens beslut överklagades till mark- och miljödomstolen, där 5 överklaganden inkom. Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt beslutade den 4 december 2015 att avslå överklagandena. Beslutet överklagades till Mark- och miljööverdomstolen, där 4 överklaganden inkom. Mark- och miljööverdomstolen meddelade prövningstillstånd i målet den 27 januari 2016.

Samtliga klaganden yrkar att kommunens antagandebeslut upphävs. Mest förekommande framförda skäl till detta uppges vara att klagande är berörda av planändringen och att detaljplanen därmed inte kan ändras på grund av den pågående genomförandetiden. Skäl uppges även vara brist på tydlighet. Klagande ifrågasätter vidare tillämpningen av enkelt planförfarande.

Den 28 januari 2016 inkom ett föreläggande från Mark- och miljööverdomstolen vid Svea Hovrätt till kommunen. Kommunen förelades att till Mark- och miljööverdomstolen svara på överklagandet i ett skriftligt yttrande.

Kommunen beslutade den 23 mars 2016 § 65 att lämna yttrande till mark- och miljööverstolen. I yttrandet bemöter miljö- och stadsbyggnadsnämnden de yrkanden som klagande inkommit med till Mark- och miljööverdomstolen. Kommunen motsätter sig klagandenas yrkanden om ändring av antagandebeslutet. Kommunen instämmer i länsstyrelsens beslut och motivering, vilket också mark- och miljödomstolen har gjort, och hänvisar till detta som svar på överklagandena. Emellertid lämnar kommunen några förtydliganden och tillägg. Det överklagade beslutet strider inte mot 4 kap. 39 § plan- och bygglagen. Beslutet är förenligt med gällande lag och fattat på korrekt sätt. Syftet med planändringen är att det ska vara möjligt att utnyttja återstående byggrätter på det sätt som var avsikten när detaljplanen beslutades. Avsikten är således inte att förändra några byggrätter eller att ändra områdets karaktär. De klagandes möjligheter att genomföra detaljplanen bedöms inte ändras med anledning av planändringen. Kommunen finner inte heller att de i planen givna förutsättningarna för fastighetsinnehavet rubbas i något väsentligt hänseende i och med planändringen. Den aktuella bestämmelsen är tillräckligt tydlig och förklaras dessutom närmare i planbeskrivningen. Planändringen är förenlig med

översiktsplanen, saknar allmänintresse och kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därmed har kommunen tillämpat enkelt planförfarande i enlighet med 5 kap. 7 § PBL.

Den 19 maj 2016 inkom en underrättelse från Mark- och miljööverdomstolen vid Svea Hovrätt till kommunen. Enligt underrättelsen har Boverket yttrat sig i målet och två klagande har yttrat sig med anledning av Boverket samt kommunens yttrande. Boverket anser att antagandet av ändringen av detaljplanen bör upphävas. Boverket bedömer att den valda planbestämmelsen inte är förutsägbar angående hur bebyggelsen slutligen kommer att utformas, eftersom ingen vet vilka byggnader som kan anses ha tillkommit i laga ordning. Vidare bedömer Boverket att det inte finns något lagstöd för den typ av bestämmelse som reglerar förutsättningar för planenlighet som anges i planen. Boverket framför att detaljplanen ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse- äganderätts- och fastighetsförhållanden. Boverket bedömer att det inte finns tillräckligt underlag i planhandlingarna för att bedöma dessa frågor.

Kommunen bereddes tillfälle att slutföra sin talan i målet och inkomma med ett skriftligt yttrande till Mark- och miljödomstolen senast den 1 juni 2016. Kommunen har beviljats anstånd att komma in med yttrandet senast den 6 juli 2016.

I föreslaget yttrande yttrar sig miljö- och stadsbyggnadsnämnden över det yttrande som Boverket inkommit med till Mark- och miljööverdomstolen. Enligt föreslaget yttrande bedömer kommunen inte att planändringen strider mot tydlighetskriteriet. Kommunens bedömning är att de flesta byggnader omfattas av kriteriet tillkomna i laga ordning, då de är äldre och bedöms vara byggda innan förfarandet med bygglov tillkom och att det endast är fråga om någon eller möjligen några enstaka byggnader som inte skulle kunna omfattas. Detta innebär att det är fråga om samma konsekvenser som när den ursprungliga detaljplanen beslutades, vilket alla berörda fastighetsägare fick ta ställning till inför beslutet om detaljplanen. Utgångspunkten för konsekvensbedömningen är de befintliga byggnaderna som är desamma som fanns när den ursprungliga detaljplanen beslutades. Grannar och eventuella andra sakägare har således redan tidigare fått möjlighet att bedöma konsekvenserna av detaljplanen. Skulle någon eller möjligen några enstaka byggnader inte kunna anses vara tillkomna i laga ordning finns det inte möjlighet att utnyttja eventuell kvarblivande byggrätt och det blir inte någon konsekvens alls för eventuella sakägare.

Planändringen för byggrätterna hanteras med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) i dess lydelse före 2015-01-01. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har delegation att starta och anta enkla detaljplaner och föreslås därmed att besluta om yttrandet.



Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Tove Mark  
Planarkitekt

### **Bilagor**

Bilaga 1	Förslag miljö- och stadsbyggnadsnämndens yttrande 2 i mål nr. P 11466-15
Bilaga 2	Mark- och miljööverdomstolens underrättelse den 18 maj 2016
Bilaga 3	Miljö- och stadsbyggnadsnämndens yttrande i mål nr. P 11466–15 den 23 mars 2016
Bilaga 4	Mark- och miljööverdomstolens föreläggande den 27 januari 2016
Bilaga 5	Sammanträdesprotokoll MSN den 25 mars 2015 § 59
Bilaga 6	Detaljplan planbeskrivning antagandehandling september 2014