

2016-04-21

**TJÄNSTESKRIVELSE**

MSN 2016/17-214

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Ändring av del av DP 271 för fastigheten Tollare 25:7, Korsuddsvägen 11, i Boo**

### **Förslag till beslut**

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

### **Sammanfattning**

Syftet med ändringen av gällande detaljplan är att pröva lämpligheten för ett garage i läge för befintligt planstridigt garage, på fastighet Tollare 25:7 i Boo, och därigenom göra det planenligt. Det visade sig mycket komplicerat att bygga ett planenligt garage enligt befintlig byggrätt då den ligger på mark som är mycket kuperad. Fastighetsägaren sökte i december 2011 och fick bygglov för ett garage närmare gatan än vad planen tillåter. Bygglovet överklagades och upphävdes. Under överprövningen uppfördes dock garaget enligt beviljat bygglov.

Sökanden önskar nu att det befintliga garaget ska få planstöd. Planenheten bedömer att tidigare handläggningsfel i kommunens planläggning har skapat orimliga förutsättningar för en enskild fastighetsägare. Planenheten bedömer att en ny plan bör upprättas på kommunens egen bekostnad. Kommunens bedömning är att genomförandet av planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. Planen beräknas kunna antas årsskiftet 2016/17.

### **Ärendet**

Syftet med ändringen av gällande detaljplan är att pröva lämpligheten för ett garage i läge för befintligt planstridigt garage på nytt, inom ramen för en detaljplaneprocess, och därigenom göra det planenligt. Aktuell fastighet, Tollare 25:7, ligger på Korsuddsvägen nära Skurusundet i kommundelen Boo. Fastigheten är bebyggd med ett enbostadshus och garage. Marken inom fastigheten lutar mycket brant nedåt från den högre nivån vid gatan där garaget är beläget.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 17 februari 2016 § 43 om återremiss av rubricerat ärende för att klargöra möjliga konsekvenser för att inleda planarbete respektive

förelägga om rivning. Vidare efterfrågades kort beskrivning av säkerhetsaspekten samt ekonomiska och juridiska konsekvenser.



Ortofoto över aktuell fastighet

I Nacka kommuns översiktsplan, antagen 2012, är aktuellt område markerat som medeltät stadsbebyggelse. Gällande detaljplan är DP 271, som vann laga kraft 2001. Planens genomförandetid går ut i juli 2016. Detaljplanen anger för aktuell fastighet dels en byggrätt för bostadshus som är skraddarsydd för huset som står på fastigheten, dels en byggrätt för garage som är indragen ca 6-7 meter från gatan. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade den 2 april 2014 § 87 beslut om positivt planbesked för detaljplan för Tollare 25:7.



DP 271, utsnitt

Befintlig byggrätt för garage ligger 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 medger, detta för att undvika en konstruktion med stödmurar med mera i bakkant. Istället skulle en självbärande grundplatta skapa en byggnad som i bakkant ser ut att sväva i luften.



*Garaget*

Bygglovenheten fann vid tillsyn på platsen inga skäl att tro att byggnationen, så som den har redovisats, inte gick att genomföra i praktiken. Normalt sätt kräver kommunen inte tekniskt samråd och slutsamråd, samt arbetsplatsbesök vid uppförande av komplementbyggnader. Vidare ligger resultatansvaret på byggherren oavsett typ av ärende hos bygglovsenheten. I tidigare beviljat bygglov har kommunen upplyst byggherren att byggnation sker på egen risk innan lovet vunnit laga kraft.

Bygglovets överklagades med hänvisning till bland annat planstridighet. Ett garage i enlighet med bygglovets uppfördes dock medan lovet överprövades. I januari 2013 beslutade länsstyrelsen att upphäva bygglovets med hänvisning till att det var planstridigt. Beslutet överklagades till mark- och miljödomstolen som avslog överklagan och mark- och miljööverdomstolen beslutade senare att inte meddela prövningstillstånd. Bygglovets för garaget är därmed upphävt. Nästa steg för kommunen är att förelägga fastighetsägaren om



att riva garaget. Sökanden önskar nu att det befintliga garaget ska få planstöd. Om det bedöms troligt att kommunen genom en ändring av detaljplanen 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. Om detaljplanen upprättas och vinner laga kraft kan fastighetsägaren därefter söka bygglov i efterhand för det garage som idag saknar bygglov. I bygglovet kan krav ställas på exempelvis att bakkanten av garaget sluts mot mark, för att uppfylla kraven om säkerhet på tomten samt att det ges en lämplig utformning/gestaltning.



*Garaget*

Planenheten bedömer att tidigare handläggningsfel i kommunens planläggning har skapat orimliga förutsättningar för en enskild fastighetsägare. Planenheten bedömer att en ny plan bör upprättas på kommunens egen bekostnad, genom att använda kommunens anslag för att åtgärda omoderna detaljplaner. Planen kan upprättas med standardförfarande. Planen kan inte antas förrän genomförandetiden har gått ut i juli 2016. För att uppskov med rivningsföreläggande ska kunna möjliggöras måste nämnden bedöma det som sannolikt att det genom en ändring av planen kan skapas förutsättningar för att ge bygglov.

Om kommunen väljer att inte påbörja en planändring och istället förelägger om rivning är det troligt att fastigheten inte kommer ha ett garage, då planenheten bedömer att det inte

finns några lämpliga alternativa lokaliseringar på fastigheten. Befintlig bygg rätt i gällande plan går heller inte att utnyttja med mindre än att garaget byggs på flera meter höga pelare och förbinds med gatan med en bro, vilket bedömts som orimligt med hänsyn till både ekonomi och stadsbild.

En möjlig konsekvens är att detaljplanen överklagas och upphävs, samt att bygglovet överklagas och upphävs.

### **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.

### **Planarbetets bedrivande**

Planenhetens bedömning är att planförslaget kan hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagen då det:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

### **Ekonomiska konsekvenser**

En detaljplaneändring enligt förslag till planuppdrag belastar kommunens ekonomi då förslaget är att kommunen ska stå för kostnaderna för planarbetet. Om rivning av garaget istället blir aktuellt står fastighetsägaren för rivningskostnaden.

### **Tidplan**

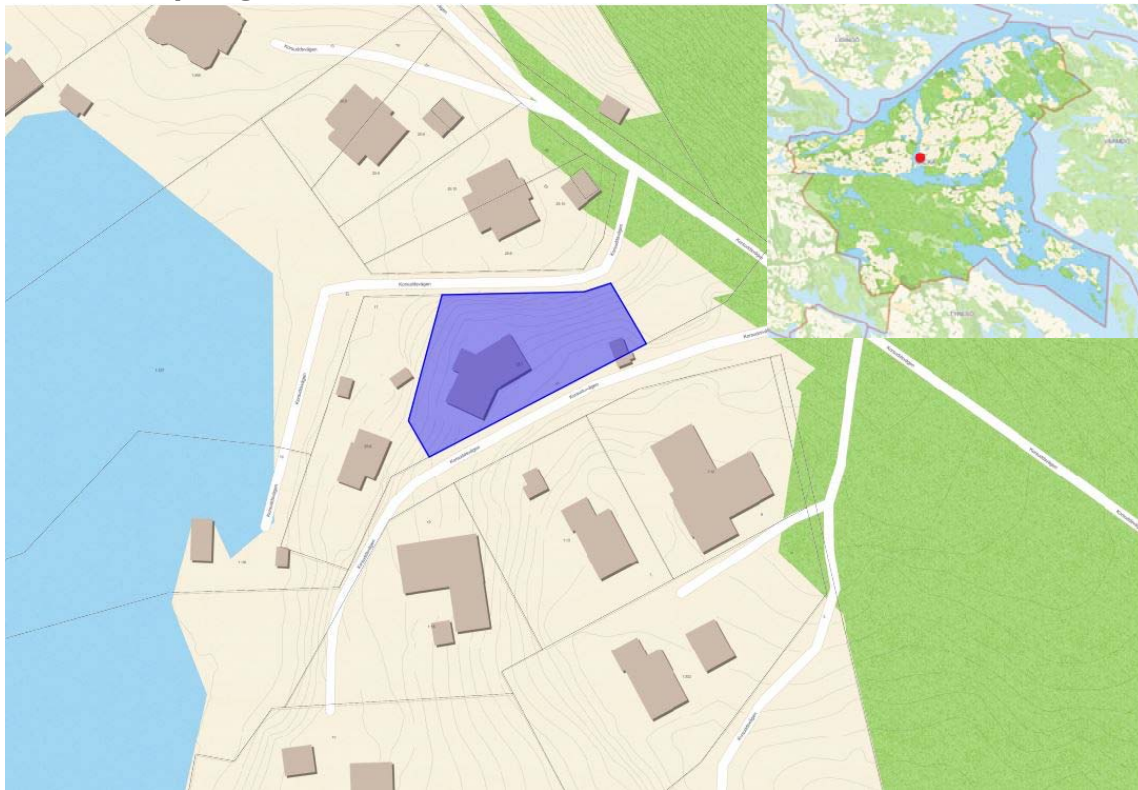
Samråd	jul – aug 2016
Granskning	okt – nov 2016
Antagande	dec 2016

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Roger Björk  
Planarkitekt

## Preliminär plangräns



*Den stora kartan visar preliminär plangräns, den lilla kartan visar lokalisering i kommunen*