

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ändring av Detaljplan 66 för fastigheten Björknäs 1:768 på Björknäsplatån

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till ändring av Detaljplan 66 för fastigheten Björknäs 1:768.

Sammanfattning

Planändringen syftar till att göra befintlig huvudbyggnad planenlig. Detta för att möjliggöra för fastigheten Björknäs 1:768 att utnyttja återstående byggrätt enligt gällande detaljplanebestämmelser.

Befintlig huvudbyggnad på fastigheten är uppförd i laga ordning. Bakgrunden till planstridigheten är att kommunen i tidigare bygglovshantering 1998 inte uppmärksammat att byggnaden varit planstridig. Detta uppmärksammades dock när fastighetsägaren ansökte om bygglov för tillbyggnad 2014. Ansökan om tillbyggnad avslogs på grund av att befintlig huvudbyggnad är planstridig vad gäller våningsantal.

Ärendet

Planändringen syftar till att göra befintlig huvudbyggnad planenlig. Detta för att möjliggöra för befintlig fastighet Björknäs 1:768 att utnyttja återstående byggrätt enligt gällande detaljplanebestämmelser.

Bakgrund

Nuvarande förhållanden

Planändringen omfattar fastigheten Björknäs 1:768 som är belägen på Rådjursstigen 2, i korsningen Rådjursstigen/Björnstigen, sydväst om Orminge centrum i kommundelen Boo. Fastigheten angränsar i norr till två privata fastigheter med enbostadshus och i söder till kommunens fastighet Björknäs 1:1, som utgörs av allmänna vägar.

Området utgörs av lummiga tomter med friliggande villor av varierande karaktär. Fastigheten omfattar 2710 kvadratmeter och innefattar en huvudbyggnad samt tre mindre komplementbyggnader. Fastigheten ligger på en lägre marknivå än omkringliggande

fastigheter. Huvudbyggnaden är belägen centralt på tomten och omgärdas av öppen grönyta med varierande trädvegetation kring fastigheten. Huvudbyggnaden på fastigheten är i två våningar och upptar cirka 100 kvadratmeter byggnadsarea.

Gällande planer

Fastigheten omfattas idag av tre planer, Bpl 171 (1988) samt planändringarna Dp 66 (1991) och Dp 499 (2010). Samtliga planers genomförandetid har gått ut. Dp 66 (1991) reglerar byggnadsarea och våningsantal för aktuell fastighet. Den omfattar ett större planområde på cirka 50 fastigheter och syftar till att ändra fritidshusbebyggelse till permanentbebyggelse på grund av utbyggnad av kommunalt VA-nät. Bestämmelserna i Dp 66 reglerar för aktuell fastighet att huvudbyggnad får uppföras i en våning. Därutöver får vind inredas eller där så terrängen medger suterrängvåning inredas. Huvudbyggnad som uppförs i en våning jämte suterrängvåning, eller en våning jämte inredningsbar vind får inte uppta större byggnadsarea än 120 kvadratmeter. Uthus får inte uppta större byggnadsarea än 40 kvm.

Enligt Nacka kommuns översiktsplan (2012) är fastigheten belägen på Björknäsplatån, ett område som anges som gles blandad bebyggelse. Höjden på bebyggelsen i detta område bör maximalt vara två våningar. Fastigheten omfattas inte av kulturmiljöprogram eller riksintresseområden.

Tidigare ställningstaganden

Befintlig byggnad erhöll bygglov den 21 november 1998. I beslutet om bygglov beskrivs att detaljplanen tillåter huvudbyggnad i en våning samt vind och att ansökt huvudbyggnad är planenlig. Vad som inte uppmärksammades vid denna handläggning var att byggnadens vind var en våning enligt gällande definition av våning och är därmed planstridig.

Planstridigheten upptäcktes inte förrän 2014 när den nya fastighetsägaren ansökte om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus. Ansökan avser en tillbyggnad som är planenlig vad gäller antalet våningar, tillbyggnaden avviker dock från detaljplanen ifråga om byggnadsarea. Ett delegationsbeslut togs den 2 juli 2014, där miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ansökan om bygglov avslås. Skäl till beslutet är att befintlig byggnad är uppförd i två våningar enligt gällande definition av begreppet våning och därmed inte överensstämmer med detaljplanens bestämmelser, vilket gör den planstridig. Samma förutsättningar gällde när bygglovet gavs 1998, vilket dock inte uppmärksammades i hanteringen av bygglovet. Byggnaden har således blivit planstridig trots att beviljat bygglov följts. Bygglovenheten tog inte ställning till tillbyggnadens avvikelse av byggnadsarea, då den befintliga byggnadens avvikelse i fråga om våningsantal ansågs vara för stor för att bygglov för tillbyggnad skulle beviljas. Ansökan om tillbyggnad avslogs då bygglovenheten inte ansåg att befintlig avvikelse(våningsantal) godtagits vid tidigare bygglovsprövning, eftersom man i tidigare beslut bedömt byggnaden som planenlig.

Fastighetsägaren överklagade nämndens beslut att avslå bygglovsansökan till länsstyrelsen. Länsstyrelsen beslutade den 4 december 2014 att avslå överklagandet med motiveringen att den samlade avvikelsen, med överskridande av tillåten byggnadsarea samt avvikelsen

beträffande antal våningar, inte kan bedömas som en liten avvikelse. Länsstyrelsen fann vidare att det inte framkommit brister i handläggningen av lovärendet och att beslutet av det skälet skulle upphävas.

På grund av den tidigare bygglovhanteringen har problem uppkommit för fastighetsägaren att utnyttja fastighetens byggrätt enligt gällande detaljplan. Mot denna bakgrund bör planen ändras för att göra befintlig huvudbyggnad planenlig, för att på så sätt möjliggöra för fastighetsägaren att utnyttja återstående byggrätt.

Politikerinitiativ

Planenheten tog emot en skrivelse den 10 maj 2015 som gällde ett politikerinitiativ från Folkpartiet, genom Martin Sääf. Enligt politikerinitiativet ska miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdra till planenheten att via frimärksplan, tillägg till detaljplan eller på annat lämpligt sätt ta fram underlag för beslut som innebär att den planerade tillbyggnaden lagligen kan komma till stånd.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte, 2015-09-16 § 192, politikerinitiativet och beslutade att arbetet med en sådan ändring av detaljplan ska påbörjas snarast för fastigheten Björknäs 1:768. Planenheten har tolkat detta beslut som att ett beslut om planbesked har fattats av nämnden.

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 PBL 5 kap. 6 § 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

Planarbetet bekostas genom Miljö- och stadsbyggnadsnämndens anslag för att åtgärda omoderna detaljplaner.

Tidplan

Samråd	2 kvartalet 2016
Granskning	3 kvartalet 2016
Antagande	4 kvartalet 2016

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

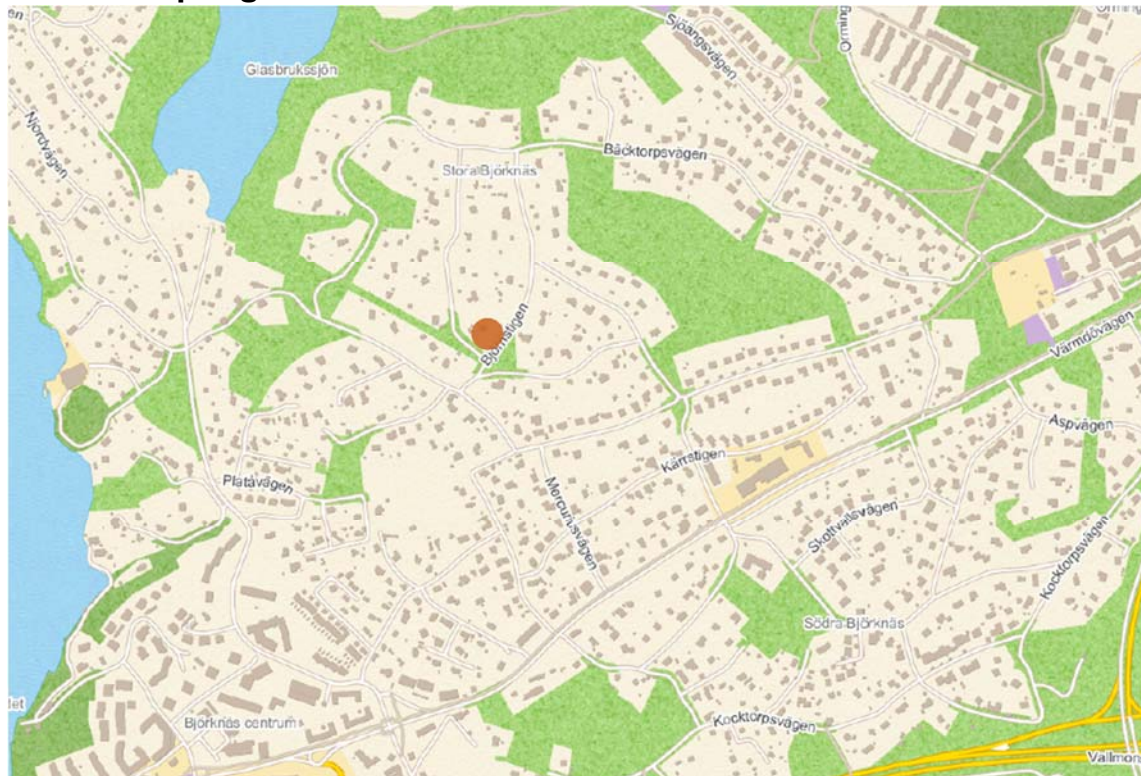
Emelie Resvik
Planarkitekt

Bilagor

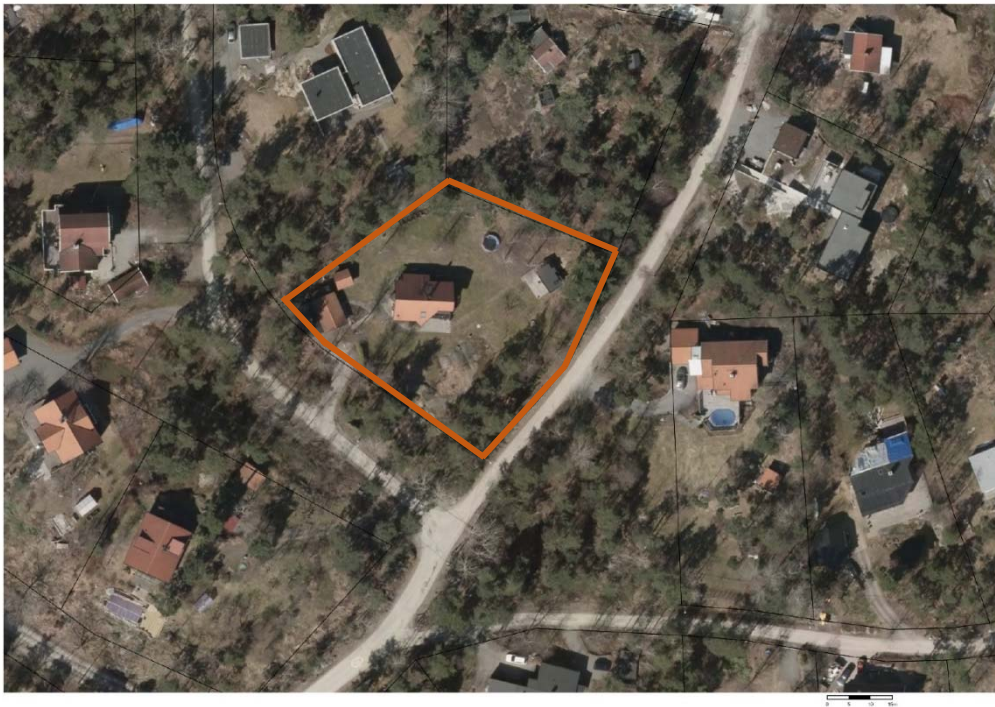
Protokoll Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2015-09-16 § 192

Politikerinitiativ från Martin Sääf, Folkpartiet, 2015-05-10

Preliminär plangräns



Planområdets lokalisering i Björknäs



Planområdets preliminära avgränsning inom markerat område