

2016-02-02

**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 göra ett befintligt planstridigt garage på fastighet Tollare 25:7 i Boo planenligt. Det visade sig mycket komplicerat att bygga ett planenligt garage enligt befintlig bygg rätt 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 hösten 2016.

### **Ärendet**

Syftet med ändringen av gällande detaljplan är att göra ett befintligt planstridigt garage 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.

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 bygg rätt för bostadshus som är skräddarsydd för huset som står på fastigheten, dels en bygg rätt 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.



*Ortofoto över aktuell fastighet*

Byggrätten 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 planerligt garage. Fastighetsägaren sökte i december 2011 och fick bygglov för ett garage närmare gatan än vad planen tillåter. Bygglovet överklagades dock med hänvisning till bland annat planstridighet. Ett garage i enlighet med bygglovet uppfördes medan lovet överprövades. I januari 2013 beslutade länsstyrelsen att upphäva bygglovet med hänvisning till att det var planstridigt. Beslutet överklagades till mark- och miljödomstolen som avslag överklagan och mark- och miljööverdomstolen beslutade senare att inte meddela prövningstillstånd. Bygglovet för garaget är därmed upphävt. Nästa steg för kommunen är att förelägga fastighetsägaren 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.

Planenheten bedömer att tidigare handläggningsfel i kommunens planläggning har skapat orimliga förutsättningar för en enskild fastighetsägare. Byggrätten för garage i gällande plan går inte att utnyttja med mindre än att garaget byggs på flera meter höga pelare och förbinds med gatan med en bro, vilket bedöms som orimligt med hänsyn till både ekonomi och stadsbild. 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.

### **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**

Planarbetet bekostas av kommunen.

### **Tidplan**

Samråd	maj 2016
Granskning	aug – sep 2016
Antagande	nov – dec 2016

Planenheten

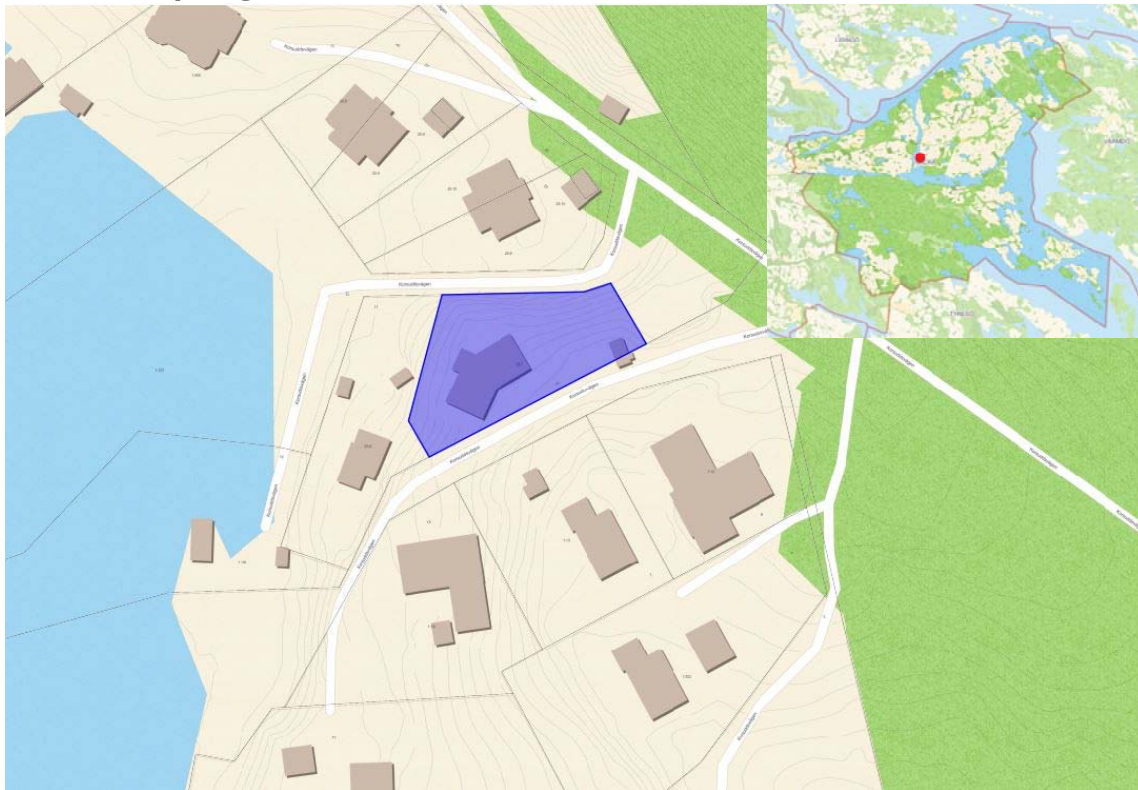
Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Roger Björk  
Planarkitekt

### **Bilagor:**

1. Inkommen anmälan, daterad 2016-02-08

## Preliminär plangräns



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