

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planbesked för fastigheten Solsidan 55:11, Dragarstigen 4 i Saltsjöbaden

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det inte är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och har inte för avsikt att inleda planarbete för fastigheten Solsidan 55:11 i Saltsjöbaden.



Aktuell fastighet markerat med rött

Sammanfattning

Planenheten mottog den 25 januari 2018 en begäran om planbesked för fastigheten Solsidan 55:11. Föreslagen markanvändning är bostadsbebyggelse. Sökande önskar göra befintliga byggnader planenliga.

För fastigheten gäller en detaljplan från 2008. Denna detaljplan togs fram för den aktuella fastigheten för att möjliggöra en större byggrätt än i tidigare gällande plan. Bygglov söktes och gavs mot bakgrund av planen. De byggnader som uppfördes följde inte bygglovets och inte heller detaljplanen. Byggnaderna ligger delvis på prickad mark, mark som inte får bebyggas, och på angränsande fastighet. Vid vattnet finns även en bastu/sjöbod som har uppförts utan bygglov.

Planenheten bedömer att planläggning är olämplig på grund av detaljplanens aktualitet och att den planstridighet som uppkommit har orsakats av fastighetsägaren. Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Solsidan 55:11 är belägen på Dragarstigen 4 i kommundelen Saltsjöbaden. Den är cirka 2200 kvadratmeter och kraftigt kuperad.

Enligt de riktlinjer som anges i översiktsplan för Nacka från 2012, anges berört område utgöras av gles, blandad bebyggelse. Området karaktäriseras av stora tomter med friliggande villor.

För den aktuella fastigheten finns en detaljplan från 2008. Den tidigare planen från 1912 med ändrade bestämmelser från 1936 angav att på tomt som bebyggs med fristående huvudbyggnad får sammanlagda arealen av uppförda byggnader inte överstiga en tiondel av tomtarealen.

I detaljplanen från 2008 medgavs en ytterligare huvudbyggnad i två våningar med två lägenheter med sammanlagt cirka 175 kvadratmeter byggnadsarea.



Gällande detaljplan från 2008

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 14 januari 2009 att bevilja bygglov för nybyggnad av ett tvåbostadshus på fastigheten. Byggnationen påbörjades under år 2010. I

november 2011 inkom en anonym anmälan om att byggnaden inte överensstämde med det beviljade bygglov. Bygglovenheten gjorde den 7 december 2011 tillsyn på fastigheten och konstaterade att byggnaden inte följer beviljat bygglov.

Byggnaden är delvis placerad på prickmark, mark som inte får bebyggas, och på den angränsande fastigheten. Enligt det beviljade bygglov från 2009 kunde en mindre entrégång uppföras på prickmarken nordväst om huvudbyggnaden. Den entrégång som byggdes är betydligt mer omfattande avseende bredd, höjd, våningar m.m. än vad som angetts i bygglov.

Ett nytt bygglov har sökts i efterhand för den faktiska placeringen och utformningen och behandlas nu av bygglovenheten. Kompletteringar av ansökan har begärts in och besked i ärendet kommer under våren 2018.

Fastighetsägaren till fastigheten Solsidan 55:11 har förvärvat angränsande fastighet Solsidan 55:10. Ansökan om fastighetsreglering har lämnats in till kommunens lantmäterimyndighet i syfte att justera fastighetsgränsen så att byggnadsdelar som hamnat utanför fastigheten Solsidan 55:11 hamnar inom fastigheten.

Vid vattnet finns även en bastu/sjöbod som har uppförts utan bygglov, byggnaden ligger inom område med prickmark. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 27 januari 2016 att förelägga fastighetsägaren till Solsidan 55:11 att riva komplementbyggnaden, föreläggandet överklagades av fastighetsägaren. Den 1 mars 2018 beviljade mark- och miljööverdomstolen inte prövningstillstånd och därmed vann rivningsföreläggandet laga kraft. Det innebär att fastighetsägaren har tre månader på sig att riva komplementbyggnaden utan att riskera att behöva betala vitesbelopp.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 25 januari 2018 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Föreslagen markanvändning är bostad. Fastighetsägaren önskar möjliggöra att befintliga byggnader som uppförts inom fastigheten blir planenliga genom att bestämmelse om prickmark tas bort och den sammanhängande bebyggelsen blir planenlig. Sökande vill också att prickmarken vid bastun/sjöboden tas bort.

Sökanden har den 21 mars 2018 också inkommit med ett yttrande på denna tjänsteskrivelse

Planenhetens bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked. Planenheten bedömer att planläggning är olämplig på grund av detaljplanens aktualitet och att den planstridighet som uppkommit har orsakats av fastighetsägaren. Den plan som togs fram 2008 anses funktionell och det går att ge lov enligt denna plan. Planenhetens

bedömning överensstämmer med riktlinjerna. Det yttrande som inkom den 21 mars föranleder ingen annan bedömning.

Planens aktualitet

I riktlinjerna för bedömning av planbesked framgår att i de fall det finns en detaljplan som fortfarande anses modern, det vill säga de avvägningar som gjorts i detaljplanen fortfarande är aktuella, trots att genomförandetiden har gått ut, är en ny planläggning inte lämplig.

Lämplighetsbedömning

En planändring enligt planansökan skulle innebära en ytterligare utökning av byggrätten som redan är stor i förhållande till omkringliggande fastigheter. Vid ändrade förutsättningar eller vid behov av en förtätning bör byggrätter och fastighetsindelning ändras genom planläggning av ett större område i ett sammanhang.

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit nya riktlinjer för bedömning av planbesked den 16 september 2015, § 177. Riktlinjerna har antagits för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt.

Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna som bl.a. anger att för enskilda småhusfastigheter som redan omfattas av en detaljplan där fastighetsindelning och byggrätter har slagits fast i ett område, är det inte lämpligt att ändra detaljplanen för en enskild fastighet för att t.ex. medge en större byggrätt eller annan tomtstorlek än för övriga fastigheter i området. Vid ändrade förutsättningar eller vid behov av en förtätning bör byggrätter och fastighetsindelning ändras genom planläggning av ett större område i ett sammanhang.

Detta beslut går inte att överklaga.

Ekonomiska konsekvenser

Debitering av planbeskedet sker enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Planenheten

Love Edenborg
Tillförordnad biträdande planchef

Anine Rondén
Planarkitekt



Bilagor

- Begäran om planbesked
- Sökandes yttrande över tjänsteskrivelsen
- Intyg från grannar
- Skrivelse till miljö- och stadsbyggnadsnämnden från sökande