

DELEGATIONSBESLUT
2018-01-16

MSN 2017/84

Lars och Lena Gärde
Kyrksundsvägen 38
133 37 Saltsjöbaden

Detta beslut fattas med stöd av punkt S38 i Miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning.

Planbesked för Älgö 66:8, Kyrksundsvägen 38 i Saltsjöbaden

Förslag till beslut

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och avser att inleda planarbete för fastigheten Älgö 66:8 när genomförandetiden för gällande detaljplan löpt ut 2024.

Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas cirka år 2025, det vill säga 1,5 år efter att genomförandetiden löpt ut för gällande detaljplan. Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggning.



Ovanstående bild visar fastighetens läge vid Kyrksundsvägen på Älgö, bilden till vänster visar fastighetens läge i kommunen.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 18 april 2017 en begäran om planbesked för fastigheten Älgö 66:8. Fastighetsägaren inkom med kompletteringar i ärendet den 13 oktober 2017. Föreslagen markanvändning är fortsatt bostadsändamål. Begäran om planbesked syftar till att möjliggöra tillbyggnad av huvudbyggnaden till en storlek som byggnaden hade innan den brann ned till grunden år 2012.

Fastigheten omfattas av detaljplan 471 från 2009 som bland annat reglerar att största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 105 kvadratmeter. Enligt bygglovshandlingar från 2001 (nr 2330425-2001) var huvudbyggnaden större än de 105 kvadratmeter som detaljplanen från 2009 fastställde. I och med detaljplanens fastställande blev alltså byggnaden planstridig. Planenheten anser därför att ärendet bör utredas närmare i en planprocess. Under planprocessen ska utredas vilken byggrätt fastigheten bör ha.

Genomförandetiden för gällande detaljplan 471 pågår fram till den 16 juli 2024. Under denna tid kan en planändring inte genomföras. Kommunen har tidigare prövat att göra en planändring under pågående genomförandetid för samtliga fastigheter på Älgö som är planstridiga men beslutet upphävdes av mark- och miljööverdomstolen. Kommunen gör därför i nuläget bedömningen att ett planarbete för fastigheten kan påbörjas först när genomförandetiden för gällande detaljplan löpt ut. Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggning.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten är belägen på Kyrksundsvägen 38 på Älgö. För fastigheten gäller detaljplan 471 som vann laga kraft 16 juli 2009 och har pågående genomförandetid till 16 juli 2024. För den berörda fastigheten är den tillåtna markanvändningen bostadsändamål och största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är reglerad till 105 kvadratmeter och högsta totalhöjd regleras till 8 meter.

Detaljplanen anger skydds- och varsamhetsbestämmelser för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Huvudbyggnaden på fastigheten Älgö 66:8 omfattas av bestämmelsen *q₁* som anger *"Särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Byggnadens exteriör får ej förvanskas. Underhåll skall ske med ursprungliga material och kulörer."* Fastigheten ligger inom ett område som är av lokalt intresse för kulturmiljövården enligt Nacka kommuns kulturmiljöprogram. Det innebär att bygglovsbefriade så kallade Attefallsåtgärder inte är möjliga att utföra på fastigheten.

Huvudbyggnaden på fastigheten brann ned till grunden 2012. Ett bygglov från 2013 (nr 2013-000831) avser en nybyggnad av ett enbostadshus om drygt 120 kvadratmeter uppförd i två våningar, inredd vind och källare med en totalhöjd om 9,4 meter. Det aktuella lovet avviker alltså från gällande detaljplan. Den tillåtna byggnadsarean överskrids med knappt 17 kvadratmeter och totalhöjden överskrids med 1,4 meter. Enligt fastighetsägarna var dock byggnaden större innan branden 2012 än de cirka 120 kvadratmeter byggnadsarea som bygglovet från 2013 medgav. Fastighetsägarna anser alltså att de inte har kunnat återuppbygga sitt hus till den storlek som byggnaden hade innan branden.

Fastighetsägarna påtalade avsaknaden av byggrätt under 2013 och sökte då ett planbesked. Kommunen påbörjade då ett planarbete för en planändring av byggrätter för samtliga fastigheter på Älgö. Planändringen syftade till att göra byggnader som tillkommit i laga ordning, innan gällande detaljplan (Dp 471) vann laga kraft, planenliga. Detta på grund av att vissa byggnader inte överensstämmer med planbestämmelserna och för att ursprunglig byggnad som skadats till följd av brand eller våda, i dessa fall, inte får återuppföras. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antog planändringen som senare upphävdes av Mark- och miljööverdomstolen på grund av att de ansåg att det inte på ett tydligt sätt gick att bedöma planändringens konsekvenser. Planändringen blev således aldrig giltig.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 18 april 2017 en begäran om planbesked för fastigheten Älgö 66:8. Fastighetsägaren inkom med kompletteringar i ärendet den 13 oktober 2017. Föreslagen markanvändning är fortsatt bostadsändamål. Begäran om planbesked syftar till att möjliggöra tillbyggnad av huvudbyggnaden till en storlek som byggnaden hade innan den brann ned till grunden år 2012.

Fastighetsägarna anser att Nacka kommun gjorde fel när detaljplan 471 fastställdes 2009 med en byggrätt för huvudbyggnaden på 105 kvadratmeter byggnadsarea. Fastighetsägarna menar att huvudbyggnaden innan branden 2012 uppgått till cirka 135 kvadratmeter byggnadsarea. Bygglovets från 2013 medgav inte 135 kvadratmeter byggnadsarea utan cirka 120 kvadratmeter, och fastighetsägarna anser att de därför inte har haft möjlighet att återuppbygga sitt hus till den storlek huset hade innan branden.

Planenhetens bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked.

Planenheten anser att det är lämpligt att pröva ärendet i en planprocess.

Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2012.

Detta planbesked anger bara om en planläggning bedöms som möjlig att påbörja.

Planbeskedet anger en inriktning, under planprocessen utreds slutlig utformning och omfattning.

Detaljplanens genomförandetid pågår fram till den 16 juli 2024. Under denna tid kan en planändring inte genomföras. Genomförandetiden innebär en garanti för de fastighetsägare som ingår i planområdet att detaljplanen inte kommer ändras under den utsatta tiden. Enligt plan- och bygglagen kan en planändring göras under genomförandetiden om förändringen är av stor allmän vikt eller om berörda fastighetsägare godkänner det. En planändring för aktuell fastighet kan inte anses vara av stor allmän vikt. Kommunen har tidigare prövat att göra en planändring under pågående genomförandetid för samtliga fastigheter på Älgö som är planstridiga men beslutet upphävdes av mark- och miljööverdomstolen. Kommunen gör därför i nuläget bedömningen att ett planarbete för fastigheten kan påbörjas först när genomförandetiden för gällande detaljplan löpt ut. Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggning.

Enligt bygglovshandlingar från 2001 (nr 2330425-2001) var huvudbyggnaden större än de 105 kvadratmeter som detaljplanen från 2009 fastställde. I och med detaljplanens fastställande blev alltså byggnaden planstridig. Planenheten anser därför att ärendet bör utredas närmare i en planprocess. En planändring bör dock göras i ett större sammanhang med fler fastigheter. Planenheten bedömer att det är lämpligt att byggrätten på den aktuella fastigheten utökas så att den överensstämmer med storleken på den äldre huvudbyggnad som brann ned 2012. Den exakta storleken på byggrätten behöver dock utredas vidare inom ramen för planarbetet.

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. Vid ansökan om planbesked finns det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner och planläggning för sammanhängande områden.

Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna. Fastigheten omfattas av en modern detaljplan från 2009 som fastställde en byggrätt om 105 kvadratmeter byggnadsarea för huvudbyggnaden. Vid tidpunkten för detaljplanens framtagande var dock huvudbyggnaden större än 105 kvadratmeter byggnadsarea. Planenheten bedömer därför att sökandes förslag är lämpligt att pröva i en planprocess.

Detta beslut går inte att överklaga.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden kommer att bli informerad om ärendet på nämndsammanträdet den 31 januari 2018. Ärendet har handlagts av planarkitekt Thomas Magnusson, telefon. 08-718 93 59 och thomas.magnusson@nacka.se.

Ekonomiska konsekvenser

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

Planenheten



Angela Jonasson
Tillförordnad planchef



Love Edenberg
Ansvarig planarkitekt



Thomas Magnusson
Handläggande planarkitekt

Bilagor

- Sökandens skrivelse