



SAMRÅDSHANDLING

MSN 2014/20-214

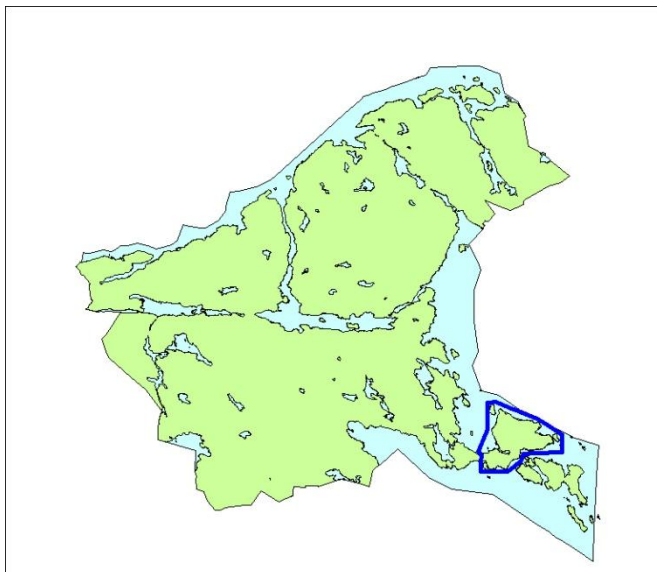
Tillägg till**PLANBESTÄMMELSER OCH PLANBESKRIVNING****Ändring genom tillägg till Detaljplan 471 Älgö, avseende planstridiga byggrätter i Fisksätra-Saltsjöbaden, Nacka kommun****Enkelt planförfarande****Upprättad på planenheten i september 2014****Handlingar**

Planförslaget omfattar:

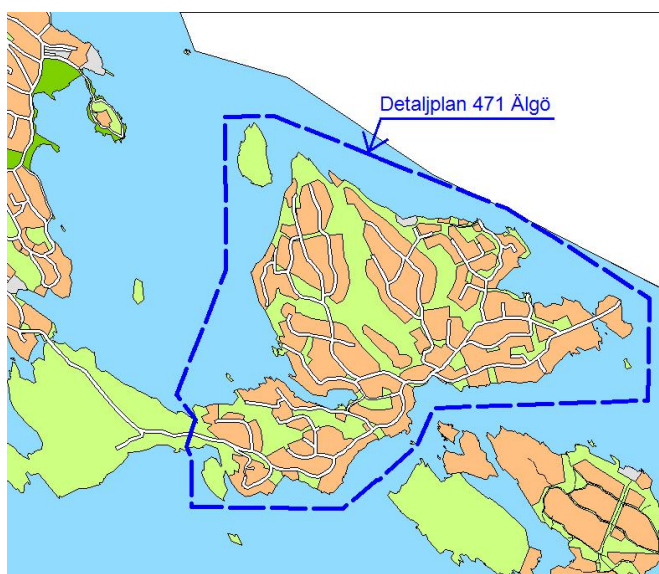
1. Detta tillägg till planbestämmelser samt plan- och genomförandebeskrivningen

FÖRUTSÄTTNINGAR**Läge och omfattning**

Ändringen omfattar hela detaljplan 471 Älgö som inrymmer Älgö, Ekholmen, Korsholmen och Torskholmen. Detaljplanen är belägen i Nacka kommuns sydöstra del och tillhör kommundelen Fisksätra-Saltsjöbaden, se kartbilaga. Planområdet omfattar cirka 560 fastigheter. Det är endast kvartersmark för bostadsändamål som påverkas av detta tillägg.



Läge för detaljplan 471 Algö



Planändringen omfattar hela detaljplan 471 Algö

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

För området gäller detaljplan 471 Algö som omfattar cirka 560 fastigheter inklusive Torskholmen, Korsholmen och Ekholmen. Detaljplanen vann laga kraft den 16 juli 2009.

Syftet med detaljplan 471 är att ge byggrätter för friliggande bostadshus samt begränsa utbyggnadsmöjligheten för att bevara det kulturhistoriskt värdefulla områdets karaktärsdrag. Detaljplanen medger en permanent bostadsbebyggelse, skydd av kulturhistoriska värdefulla miljöer och utbyggnad av allmänna anläggningar. Enligt detaljplanen varierar byggrätterna inom området med hänsyn till terräng och förutsättningar på platsen. De byggrätter som förekommer är huvudbyggnad i 1 våning, 1 våning med inredningsbar vind, 2 våningar varav en sluttningstvåning och 2 våningar. På vissa platser medges endast en av dessa hustyper medan det på andra platser finns möjlighet att välja.



Detaljplanens genomförandetid pågår till den 16 juli 2024. Under denna tid kan inga förändringar göras som innebär några försämringar av de enskilda byggrätterna som detaljplanen medger.

Detta tillägg strider inte mot gällande översiktsplan antagen 2012.

Beslut om planuppdrag för att upprätta förslag till ändring genom tillägg till detaljplan 471 fattades av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 7 mars 2014 § 58.

Tillägg till PLANBESTÄMMELSERNA

Bestämmelserna ändras enligt följande:

Tillkommande bestämmelser:

Byggnader som tillkommit i laga ordning innan Dp 471 vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna skall ses som planenliga. Sådan ursprunglig byggnad som skadats till följd av brand eller våda får återuppföras.

Ändringens genomförandetid pågår till den 16 juli 2024.

Tillägg till PLANBESKRIVNINGEN

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med tillägget till detaljplan 471 Älgö är att åtgärda problem med befintliga bostadshus som inte överensstämmer med bestämmelserna i gällande detaljplan. Denna planstridighet har uppstått trots att de berörda husen har beviljats bygglov i laga ordning innan gällande detaljplan vann laga kraft. För vissa bostadshus har planstridigheten uppkommit genom en felaktig bedömning i samband med planarbetet. För andra bostadshus har planstridigheten uppkommit på grund av att definitionen av begreppet våning har förändrats över tid, till en idag snävare tolkning i förhållande till tidigare. Denna planändring görs för att se till att byggnader som tillkommit i laga ordning ska bli planenliga och att det vidare ska vara möjligt att utnyttja återstående byggrätt på det sätt som var avsikten när detaljplanen tillkom.

Bakgrunden till att en planändring behövs är att fastighetsägare har fått problem vid ansökan om bygglov. Bygglovenheten har uppmärksammat ett antal fall där problem finns. Vid ansökan om en utbyggnad, ofta av ett äldre hus, har det visat sig att den befintliga byggnaden inte ryms inom detaljplanens bestämmelser, det vill säga byggnaden är planstridig redan innan några förändringar gjorts. Ett exempel är en befintlig byggnad i två våningar som fått en bestämmelse i detaljplan som begränsar byggrätten till 1 våning med källare. Tolkningen av begreppet våning har dock förändrats över tid, till en idag snävare tolkning i förhållande till tidigare. Enligt dagens regelverk räknas en källarvåning som en våning under andra förutsättningar än tidigare. Byggnaden borde därmed ha getts en 2-våningsbestämmelse i samband med planarbetet för detaljplan 471, för att överensstämma med dagens regelverk. Planstridigheten medför att bygglov inte kan beviljas för tillbyggnader även om dessa i sig överensstämmer med detaljplanen.



Syftet med planändringen är endast att åtgärda de problem som uppstått med planstridighet. Eftersom detaljplanen för området har pågående genomförandetid är det inte möjligt att utöka byggrätterna, eller genomföra andra ändringar som kan påverka områdets karaktär. Av den anledningen kommer denna planändring inte att lösa alla problem som uppmärksammats av fastighetsägare som önskar att bygga ut eller se andra förändringar inom området. Fastighetsägare måste även framöver anpassa en utbyggnad till detaljplanens bestämmelser. Ändringen av detaljplanen medför alltså inte några förändringar av byggrätterna i förhållande till det som var avsikten när detaljplanen tillkom.

Bebyggelse

En ändring genom tillägg görs för samtliga fastigheter som omfattas av detaljplan 471 Älgö genom den tillkommande bestämmelsen ” *Byggnader som tillkommit i laga ordning innan Dp 471 vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna skall ses som planenliga. Sådan ursprunglig byggnad som skadats till följd av brand eller våda får återuppföras.* ”.

Med detta tillägg blir förutsättningarna för bygglov desamma för såväl de som bedömts rätt i det ursprungliga planarbetet som de som fått en felaktig bedömning. Ändringen kommer dock bara ha en betydelse för de bostadshus där bygglov tillkommit i laga ordning. Olovligt uppförda byggnader betraktas fortsatt som planstridiga.

Tillägget syftar även till att byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska kunna återuppföras vid inträffandet av en eventuell olycka som åsamkar skada på byggnaden. Detta tillägg säkrar att samtliga fastigheter med byggnader tillkomna i laga ordning ges samma rätt till att återuppföra dessa vid eventuell olycka. I och med detta tryggas även att områdets karaktär behålls och kulturhistoriska värden skyddas, vilket är i enlighet med syftet för detaljplan 471 Älgö.

Konsekvenser av planändringen

Planändringen ger endast möjlighet för samtliga bostadsfastigheter att utnyttja återstående byggrätt på det sätt som var avsikten när detaljplanen tillkom. Planändringen innebär inte heller någon förändrad byggrätt och bedöms därför inte innebära någon påtaglig förändring av områdets karaktär.

Detaljplaneförslaget är av begränsad omfattning och bedöms sakna allmänintresse. Vidare strider det inte mot översiktsplanen och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Förslaget hanteras som enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap 7 §.

Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Ändringens genomförandetid pågår till den 16 juli 2024.

Ändringen av detaljplanen medför inga övriga genomförandefrågor.

Tidsplan

Kvartal 4 2014
Kvartal 2 2015

Samråd och underrättelse
Antagande i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden



Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Tove Mark
Planarkitekt