

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Ändring genom tillägg till detaljplan 471 Älgö avseende planstridiga byggrätter, i kommundelen Fisksätra-Saltsjöbaden, Nacka kommun**

### **Enkelt planförfarande**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan.

### **Sammanfattning**

Syftet med tillägget till detaljplan 471 för Älgö är att åtgärda problem med befintliga bostadshus som inte överensstämmer med de detaljplanebestämmelser som gäller idag. Denna planstridighet medför att fastighetsägare får problem när de söker bygglov. Genom tillägget ”huvudbyggnader som tillkommit i laga ordning ska ses som planenliga” blir sådana bostadshus planenliga och bygglov kan medges för åtgärder som överensstämmer med detaljplanen.

Eftersom detaljplanen för Älgö har pågående genomförandetid är de inte möjligt att utöka byggrätterna. Av den anledningen kommer denna planändring inte lösa alla problem som uppmärksammas av fastighetsägare som vill bygga ut. Fastighetsägare måste fortsatt 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.

### **Ärendet**

Älgö är beläget i Nacka kommuns sydöstra del och tillhör kommundelen Fisksätra-Saltsjöbaden, se kartbilaga. Detaljplan 471 för Älgö omfattar cirka 560 fastigheter inklusive Torskholmen, Korsholmen och Ekholmen. Detaljplanen vann laga kraft den 16 juli 2009. Detaljplanen medger en permanent bostadsbebyggelse, skydd av kulturhistoriska värdefulla miljöer och utbyggnad av allmänna anläggningar. En utbyggnad av allmänna anläggningar



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

Syftet med tillägget till detaljplan 471 för 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.

Enligt detaljplanen för Älgö 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 sluttningsvåning och 2 våningar. På vissa platser medges endast en av dessa hustyper medan det på andra platser finns möjlighet att välja.

Bakgrunden till att en planändring behövs är att fastighetsägare har fått problem vid ansökan om bygglov. Bygglovenheten har uppmärksammat ett tiotal 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 typexempel är en befintlig byggnad i 1 våning med vindsvåning, som fått en bestämmelse i detaljplan som begränsar byggrätten till 1 våning med vind. Tolkningen av begreppet våning har dock förändrats över tid, till en idag snävare tolkning i förhållande till tidigare. Enligt dagens regelverk räknas en vindsvåning, under vissa förutsättningar, som en våning. Byggnaden borde därmed ha getts en 2-våningsbestämmelse. Planstridigheten medför att bygglov inte kan beviljas för åtgärder som överensstämmer med detaljplanen.

Eftersom detaljplanen för Älgö har pågående genomförandetid är det inte möjligt att utöka byggrätterna. Av den anledningen kommer denna planändring inte lösa alla problem som uppmärksammats av fastighetsägare som vill bygga ut. Fastighetsägare måste fortsatt 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.

En ändring genom tillägg ska göras för samtliga fastigheter som omfattas av detaljplan för Älgö genom tillägget "huvudbyggnader som tillkommit i laga ordning ska ses som planenliga". Målet är att förutsättningarna för bygglov blir desamma för såväl de som bedömts rätt i planarbetet som de som fått en felaktig bedömning. Ändringen kommer dock bara ha en betydelse för de bostadshus där bygglov tillkommit i laga ordning.



### **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.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Ändring genom tillägg av detaljplan för Älgö finansieras inom ramen för stadsbyggnadsprojekt Älgö. Kostnaden för planarbetet beräknas till ca 100 000 kr.

### **Planenhetens bedömning**

Detaljplaneförslaget är av begränsad omfattning och bedöms sakna allmänintresse. Vidare strider det inte mot översiktsplanen och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Planenheten föreslår att upprättande av förslag till detaljplan prövas med enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagens regler 5 kap 7 §.

### **Preliminär tidsplan**

Samråd	kvartal 3 2014
Antagande	kvartal 2 2015

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

## Preliminär plangräns

