

2024-09-27

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2024-00163

Standardförfarande

Detaljplan för Tallkottsvägen, fastigheten Älta 54:18 m.fl. i Älta

Förslag till beslut

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden delegerar beslut om granskning till planchef.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanens syfte är att bekräfta den befintliga bebyggelsen och åtgärda planstridigheter på de tio bostadsfastigheterna Älta 54:14–54:18, 54:21, samt 54:26–54:29.

Planstridigheterna består för hälften av fastigheterna i att huvudbyggnaderna på respektive fastighet byggts på prickad mark och till viss del på ett område där marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. För resterande fastigheter är huvudbyggnaderna planstridiga eftersom de uppförts för nära fastighetsgräns.

Byggnaderna på de befintliga fastigheterna är uppförda enligt givna bygglov, men den lagstiftning som reglerar hur stora avvikelser från detaljplanen som godkänns har blivit alltmer restriktiv vilket medför att fastighetsägarna till följd av planstridigheterna inte kan utnyttja den byggrätt som finns i gällande stadsplan.

Detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan eller vara av allmänt intresse. Detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan. Detaljplanen finansieras av kommunen genom beviljade medel för omoderna planer. Framtida intäkter genom planavgifter i samband med bygglov täcker endast delvis kostnaden för planarbetet.

Ärendet

Syfte

Detaljplanens syfte är att bekräfta den befintliga bebyggelsen och åtgärda planstridigheter på fastigheterna. Planstridigheterna består för hälften av fastigheterna i att huvudbyggnaderna på respektive fastighet byggts på prickad mark och till viss del på ett u-område, ett område där marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. För resterande fastigheter är huvudbyggnaderna planstridiga eftersom de uppförts för nära fastighetsgräns.

I gällande stadsplan finns ett ”Es-område”, ett område avsett för en transformatorstation, vilket idag brukar benämnas som elnätsstation. Es-området är beläget på två av de berörda fastigheterna, Älta 54:18 och Älta 54:21. Enligt Nacka Energi är elnätsstationen som Es-området avser placerad på en annan plats i området sedan år 1979 och det finns inga framtida behov av det område som markerats i gällande plan. Därför ska det i planarbetet utredas om Es-området ska flyttas till elnätsstationens verkliga placering inom den kommunala fastigheten Älta 10:1.



Figur 1: Karta över planområdet. Berörda fastigheter är markerade med en röd linje. Den blå markeringen mellan fastigheterna Älta 54:17 och 54:18 visar ungefärlig placering av den befintliga elnätsstationen.

Bakgrund och tidigare beslut

Fastigheterna är belägna i Lovisedal i Älta. Planområdet omfattas av stadsplan S 258 från 1974. I Nacka kommuns översiktsplan från 2018 är området utpekat som gles blandad bebyggelse vilket överensstämmer med nuvarande användning.

Planområdet omfattar totalt tio fastigheter, belägna på Tallkottsvägen respektive Erstaviksvägen: Älta 54:14–54:18, 54:21, samt 54:26–54:29.

Beslut om planbesked

Planenheten mottog den 24 maj 2021 en begäran om planbesked för fastigheten Älta 54:18. Huvudbyggnaden på fastigheten är planstridig då ungefär halva byggnaden är uppförd på mark som inte får bebyggas. Fastighetsägaren inkom med ansökan om planbesked för att få till stånd en ny detaljplan för att åtgärda planstridigheterna för att kunna utnyttja den kvarstående byggrätten på cirka 10 kvadratmeter.

Anledningen till att planstridigheten uppstått är den förändring i lagstiftning och praxis som skett sedan byggnaderna uppfördes. Innan Äldre Plan- och Bygglagen, ÄPBL, trädde i kraft år 1987 fanns större möjlighet att tillåta planstridiga åtgärder. Dessa dispenser kunde vara omfattande med upp till 50% avvikelser från planen. Majoriteten av byggnaderna på de berörda fastigheterna uppfördes innan ÄPBL trädde i kraft vilket förklarar de omfattande avvikelserna.

Nuvarande lagstiftning är betydligt mer strikt och i vissa fall går det inte att fortsatt godkänna de större avvikelser som godtogs när byggnadsverket fick bygglov. Gällande krav på ett ”planenligt utgångsläge” medför att en befintlig, planstridig byggnad inte kan ges bygglov för till exempel en tillbyggnad även om tillbyggnaden i sig är planenlig. Därmed kan fastighetsägaren hindras från att nyttja sin kvarvarande byggrätt. Ytterligare en problematik är att om den planstridiga byggnaden skulle brinna ner så får fastighetsägaren med dagens reglering inte bygga upp den igen på samma vis utan den måste då återuppföras på ett planenligt sätt.

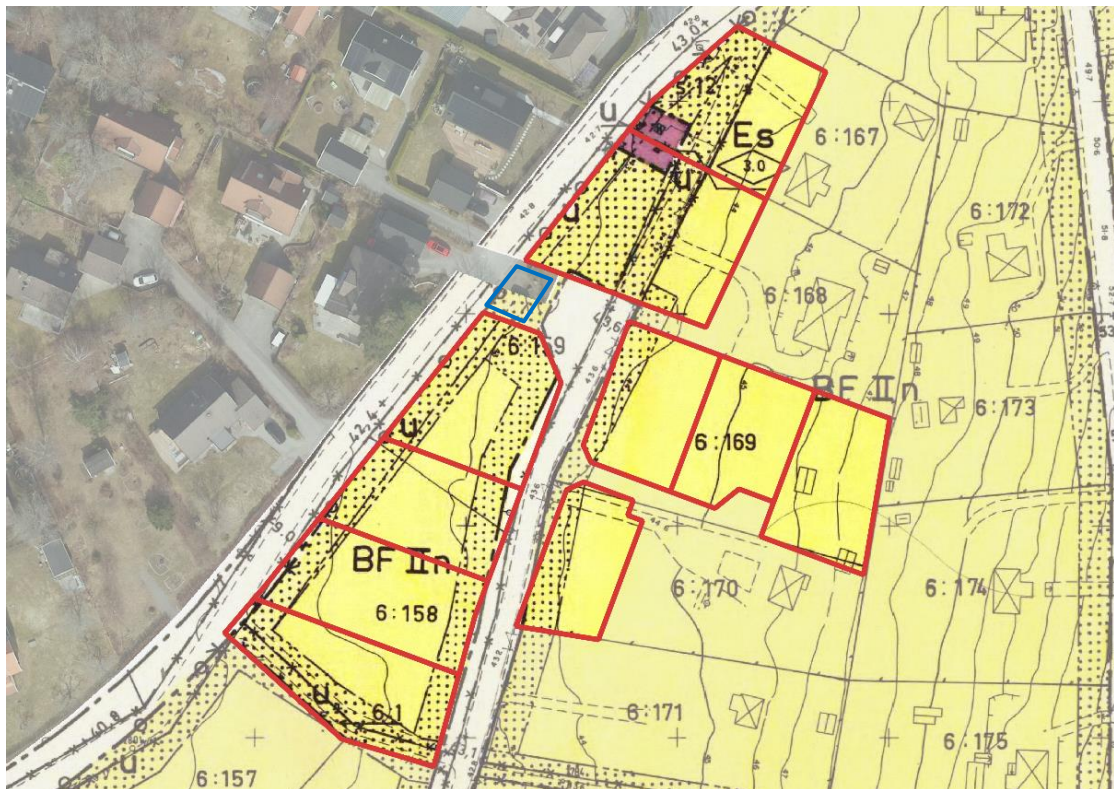
Ett positivt planbeskedsbeslut togs den 20 oktober 2021, § 193. Planenheten bedömde i planbeskedet att aktuell plan är omodern och att en ny detaljplan är lämplig för fastigheten. Vidare angavs i planbeskedet att en utredning bör göras för att undersöka om närmast angränsande fastigheter med liknande problematik bör ingå i planarbetet.

Nuvarande förhållanden

Planområdet är beläget i Lovisedal i kommundelen Ältas södra del, och utgör endast en mindre del av stadsplan S 258. Området karaktäriseras av tomter i varierande storlek,

generellt mellan 400–1500 kvadratmeter stora, och individuellt placerade hus. Bebyggelsen i området utgörs av permanentbostäder som i huvudsak tillkommit efter att de gällande stadsplanerna vunnit laga kraft. Inom planområdet har en del av marken avsatts för både underjordiska allmännyttiga ledningar och tekniska anläggningar. Inga sådana ledningar finns dock på de privata fastigheterna idag.

I området gäller en bestämmelse om att huvudbyggnader som uppförs i två våningar får uppta en area om totalt 110 kvadratmeter och byggnader i en våning får uppta en area om totalt 185 kvadratmeter. Den area som avses är byggnadsarean, den area som byggnaden upptar på marken. Fastighetsstorlekarna varierar mellan cirka 430–950 kvadratmeter för de tio berörda fastigheterna.



Figur 2: De berörda fastigheterna ligger inom S 258 och är markerade med röd linje. Den befintliga elnåtsstationen, vars ungefärliga placering visas med blå markering, angränsar den intilliggande stadsplanen S 281.

Inom andra delar av stadsplanen S 258 finns även fastigheter med mindre allvarliga planstridigheter, exempelvis komplementbyggnader som uppförts på prickad mark, men eftersom detta inte utgör ett problem för fastighetsägarna i samma utsträckning inkluderas dessa fastigheter inte i det föreslagna planområdet.

Kommande planarbete

Mot bakgrund av planbeskedet för fastigheten Älta 54:18 så är bedömningen att det finns betydande planstridigheter inom flera av de närmast angränsande fastigheterna, vilket medför att gällande byggrätt enligt stadsplanen inte kan utnyttjas. Dessa fastigheter bör ingå i detaljplanearbetet. Bedömningen är att totalt tio fastigheter bör inkluderas i detaljplanearbetet. Bedömningen av vilka fastigheter som ska ingå är preliminär och kan leda till att fler fastigheter behöver ingå i detaljplanearbetet.

I detaljplanearbetet kommer planstridigheterna utredas i förhållande till de byggrätter som finns för huvudbyggnader och de bygglov som givits. Lämpligheten av att elnätsstationen ligger kvar på sin nuvarande plats ska utredas och huruvida placeringen ska bekräftas i den nya detaljplanen.

Hittills har utredningen inte visat behov av några större utredningar gällande markförhållanden, störningar eller skyddsvärden. Behov av utredningar får dock visa sig under planarbetet.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Eftersom planförslaget endast åtgärdar planstridigheter och bekräftar befintlig bebyggelse bedöms detaljplanen inte ge några konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv.

Planarbetets bedrivande

Planenhetens bedömning är att planförslaget kan hanteras med standardförfarande enligt PBL 5 kap. 6 § då det:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande om översiktsplanen
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

I planarbetet kommer ett begränsat standardförfarande att eftersträvas. Ett begränsat standardförfarande kan tillämpas om hela samrådskretsen godkänner ett förslag till detaljplan redan under samrådet, exempelvis om förslaget är av mindre betydelse med en mycket liten och tydlig samrådskrets som berörs. Godkännandet ska göras aktivt av samtliga i samrådskretsen inklusive berörda remissinstanser. Planförslaget kan därefter antas direkt efter samråd om det inte skett ändringar efter samrådskretsens godkännande.

Tidplan

Samråd	kvartal 2 2025
Granskning	kvartal 4 2025
Antagande	kvartal 2 2026

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras av kommunen genom medel för omoderna planer som beviljas årligen av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. I samband med bygglov vid om-, till- och nybyggnad ska planavgift tas ut. Planavgiften tas ut enligt gällande taxa när bygglov enligt detaljplanen söks eftersom det är då fastighetsägaren använder sig av den nytta planen gett. Framtida intäkter genom planavgifter i samband med bygglov täcker endast delvis kostnaden för planarbetet.

Konsekvenser för barn

Eftersom planförslaget endast åtgärdar planstridigheter och bekräftar befintlig bebyggelse bedöms barn och unga inte påverkas.

Handlingar i ärendet

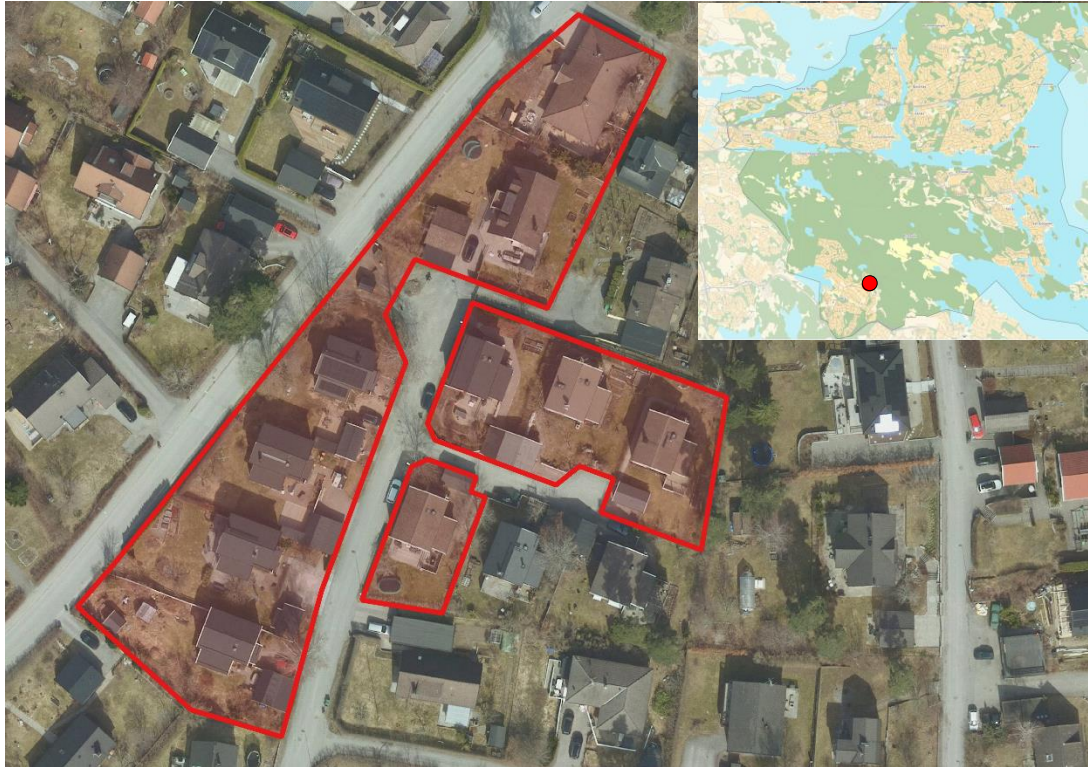
- Tjänsteskrivelse den 27 september 2024
- Protokollsutdrag från miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut om positivt planbesked, den 20 oktober 2021 § 193.

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Alice Söderqvist
Planarkitekt
Planenheten

Preliminär plangräns



Figur 3: Röd linje motsvarar det område planuppdraget avser. Plangränsen är preliminär och kan komma att justeras.