

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2021-10-05  
TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2021/78

## Planbesked för fastigheten Älta 54:18, Tallkottsvägen 42 i Älta

### 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 Älta 54:18.

Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas 2024. Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggning. Planarbetet avses bedrivas med standardförfarande. Detaljplanen avses att antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.



*Röd markering motsvarar planbeskedets omfattning och läge i kommunen.*

## Sammanfattning

Planenheten mottog den 24 maj 2021 en begäran om planbesked för fastigheten Älta 54:18. Föreslagen markanvändning är bostadsanvändning. Sökande avser att göra en tillbyggnad på befintlig huvudbyggnad och utnyttja återstående byggrätt. Huvudbyggnaden på fastigheten Älta 54:18 är uppförd 1979, omfattar cirka 99 kvadratmeter byggnadsarea (area som en byggnad upptar på marken) och är i två våningar. I gällande stadsplan 258 från 1975 medges att byggnad får uppföras i två våningar om 110 kvm BYA. Dock består ungefär hälften av fastigheten av prickmark och ett u-område vilket gör aktuell huvudbyggnad planstridig.

Planstridigheten har uppkommit som en följd av tidigare praxis och tolkning av lagstiftningen sedan stadsplanen antogs och bygglov gav för aktuell fastighet. Enligt tidigare praxis kunde betydligt större avvikelser från stadsplanen ges vid bygglov än vad som visat sig möjligt idag. Inget fel har tidigare gjorts men aktuell detaljplan hindrar fastighetsägare från att nyttja sin fulla byggrätt. Planenheten gör därför bedömningen att aktuell plan är omodern och att en ny detaljplan är lämplig för fastigheten. I planarbetet bör utredas om närmast angränsande fastigheter med liknande problematik även bör ingå i planarbetet.

## Ärendet

### Bakgrund

Fastigheten Älta 54:18 belägen i ett område som utgörs till största delen av enbostadshus i västra Älta. Fastigheten ligger på Tallkottsvägen 42 och är cirka 932 kvadratmeter. Älta 54:18 är bebyggd med ett bostadshus om cirka 99 kvadratmeter BYA (area som en byggnad upptar på marken). Byggnaden uppfördes 1979 och ligger mitt på fastigheten och är i två våningar.

Byggnaden omfattas av stadsplan 258 som vann laga kraft 1975. Genomförandetiden har gått ut. I plankartan medges planbestämmelserna B, F, II och n för fastigheten Älta 54:18. Det innebär att en friliggande bostadsbyggnad får uppföras i en våning i 185 kvadratmeter BYA eller i två våningar om 110 kvadratmeter BYA. En garagebyggnad får uppföras om 40 kvadratmeter BYA. Vind får inte inredas utöver angivet våningsantal och garagebyggnad får inte uppföras till större höjd än 2,5 meter. Fastigheten omfattas också till stor del av prickmark och genom fastigheten går ett u-område. Prickmark innebär att marken inte får bebyggas. Inom u-område får inte anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar vidtas. I fastighetens norra kant ligger även ett E-område som anger teknisk anläggning.

2015 ansökte fastighetsägaren om bygglov för tillbyggnad hos bygglovsenheten i Nacka. Bygglov gav nekades på grund av att huvudbyggnaden är planstridig. Ungefär halva bostadshuset och hela garaget ligger inom prickmark och på u-område. Aktuell byggnad är i två våningar med en BYA om cirka 99 kvadratmeter. I och med att gällande detaljplan medger en byggnadsarea om 110 kvadratmeter för huvudbyggnad i två våningar så innebär

detta att gällande plan medger en större byggnadsarea än vad huvudbyggnaden idag upptar. Återstående byggnadsarea om cirka 10 kvadratmeter kan därmed inte nyttjas för fastigheten Älta 54:18 då byggnaden är planstridig.

I översiktsplanen för Nacka kommun är området utpekat som gles blandad bebyggelse, vilket överensstämmer med nuvarande användning.

### **Sökandes förslag**

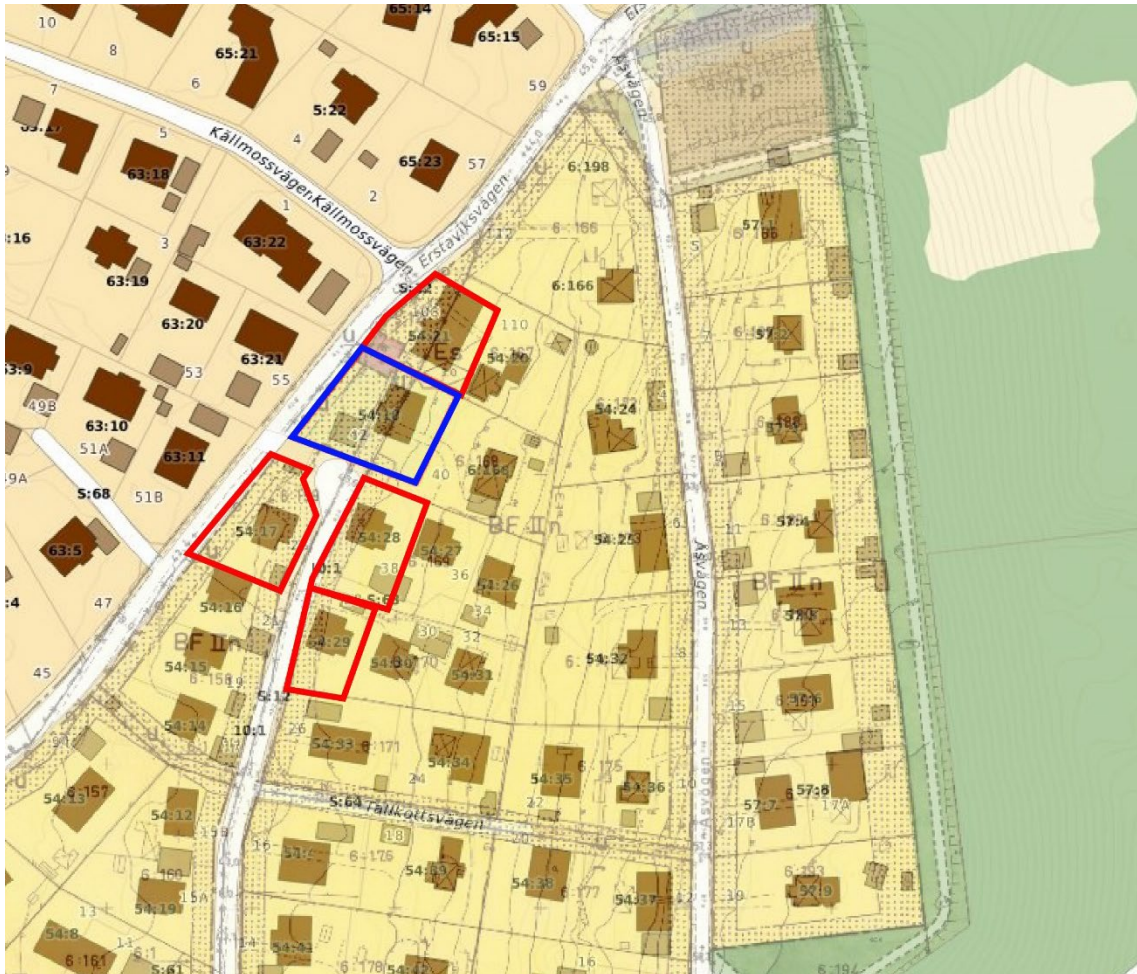
Planenheten mottog den 24 maj 2021 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Sökande avser att göra en tillbyggnad på befintlig huvudbyggnad. Bygglov har sökts, men nekats, på grund av att huvudbyggnad är planstridig. Sökande önskar göra en planändring för att kunna utnyttja kvarstående byggrätt i gällande plan. Föreslagen markanvändning är bostäder.

I handläggningen har ingått en utredning om huruvida det är fler fastigheter i området som omfattas av samma problem och om ett större område behöver ny detaljplan.

### **Planenhetens bedömning**

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked. Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018. I beslut tagna före ÄPBL var möjligheten att, med stöd av dispens, tillåta planstridiga åtgärder mycket större än de i ÄPBL och PBL. Dessa dispenser kunde vara rätt omfattande med cirka 50% avvikelse från planen. Det innebär dock att det i vissa fall inte går att förklara avvikelsen som en godtagen avvikelse idag trots att den godtogs när själva byggnadsverket fick bygglov. Därmed så är egentligen inget fel gjort utifrån vare sig plan eller bygglov, utan har enligt den tidens regler och riktlinjer tillkommit i "laga ordning". Men i och med aktuellt krav på planenligt utgångsläge så innebär detta att om en befintlig byggnad är planstridig så går det inte att få bygglov för till exempel en tillbyggnad, även om tillbyggnaden i sig är planenlig. Därmed så hindras nu fastighetsägaren att nyttja sin kvarvarande byggrätt. Problemet ligger även i att om fastigheten skulle brinna ner så får fastighetsägaren med dagens reglering inte bygga upp den som den var då den anses planstridig. Vilket i detta fall skulle påverka både storlek, placering och val av antal våningar med mera.

Planenheten anser att planstridigheten uppkommit som en följd av tidigare praxis och tolkning av lagstiftningen sedan stadsplanen antogs och bygglovet gavs för aktuell fastighet. Därmed anses aktuell stadsplan för fastigheten Älta 54:18 vara omodern och att en ny detaljplan bör tas fram. Det finns fastigheter i direkt anslutning till fastigheten Älta 54:18 som omfattas av samma problematik, se karta nedan.



En preliminär bedömning är att det finns fem andra fastigheter som har samma utgångsläge inom planområdet. I kommande planarbete bör det göras en mer noggrann inventering av dessa fastigheter för att se om de har motsvarande planstridighet. I så fall bör en ny detaljplan göras för flera fastigheter inom planområdet, istället för att göra en frimärksplan för endast en fastighet. Planenheten kan inte se att u-området under fastigheten Älta 54:21 är aktuellt men det behöver utredas vidare tillsammans med ytan för E-området som även ligger på fastigheten.

Detta planbesked anger bara om en planläggning bedöms som möjlig att påbörja. Planbeskedet anger en inriktning, under planprocessen utreds slutlig utformning och omfattning. Planbeskedet innebär ingen garanti för att en detaljplan slutligen kommer att antas.

### Riktlinjer för bedömning av planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit 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. Bedömningen överensstämmer med riktlinjerna eftersom en planstridighet har uppkommit, som inte är orsakad av att nuvarande eller tidigare fastighetsägare eller att kommunen gjort något fel.

Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna även i övrigt. Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess.

Detta beslut går inte att överklaga.

### **Ekonomiska konsekvenser**

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

### **Konsekvenser för barn**

Planbeskedet har inga direkta konsekvenser för barn.

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka  
Planenheten

Emilie Hellström  
Planarkitekt  
Planenheten

### **Bilagor**

– Sökandens skrivelse