

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## Detaljplan för Älgö 69:1 i Saltsjöbaden

### Förslag till beslut

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden delegerar beslut om granskning till planchef.

### Sammanfattning

Syftet med detaljplanen för Älgö 69:1 är att skapa förutsättningar för att göra huvudbyggnaden på berörd fastighet planenlig genom att bekräfta befintlig huvudbyggnad i enlighet med de tidigare bygglov som utfärdats för fastigheten och att bekräfta nuvarande totalhöjd. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljade positivt planbesked för fastigheten den 15 oktober 2018.

Fastigheten Älgö 69:1 är belägen på Klubbvägen 24 på den sydvästra delen av Älgö, bebyggd med en huvudbyggnad och komplementhus. För fastigheten gäller detaljplan för Älgö (dp 471) som har pågående genomförandetid.

Fastigheten har visat sig vara planstridig, trots att bygglov har beviljats i laga ordning.

I det kommande planarbetet ska det utredas vilka planbestämmelser som är lämpliga att införa för att åtgärda planstridigheten. Syftet med gällande detaljplan dp 471 ska bibehållas.

### Ärendet

Syftet med detaljplanen för Älgö 69:1 är att skapa förutsättningar för att göra huvudbyggnaden på berörd fastighet planenlig, genom att bekräfta befintlig huvudbyggnad i enlighet med de tidigare beviljade bygglov som utfärdats för fastigheten och att bekräfta nuvarande totalhöjd.

Fastigheten Älgö 69:1 är belägen på Klubbvägen 24 i den sydvästra delen av Älgö. Fastigheten är bebyggd med en huvudbyggnad för bostadsändamål och tillhörande komplementhus. Tidigare har huvudbyggnaden använts som klubbstuga. För berörd fastighet gäller detaljplan för Älgö (dp 471) som vann laga kraft den 16 juli 2009. Planen har

en pågående genomförandetid vilken sträcker sig till den 16 juni 2024. För fastigheten är den tillåtna markanvändningen bostadsändamål och friluftsområde. Enligt detaljplanen får huvudbyggnaden uppföras friliggande i en våning med en totalhöjd på 6,5 meter. Största tillåtna byggnadsarea är på 220 kvadratmeter. Vinden får inte inredas.

Kommunen har tidigare uppmärksammat ett behov av att åtgärda problem med befintliga bostadshus som inte överensstämmer med bestämmelserna i gällande detaljplan för Älgö (dp 471). Vissa fastigheter är planstridiga trots att de berörda byggnaderna har beviljats bygglov i laga ordning innan gällande detaljplan vann laga kraft. För andra bostadshus har planstridigheten uppkommit på grund av att definitionen av begreppet våning förändrats över tid, till en idag snävare tolkning i förhållande till tidigare.

Innan detaljplan dp 471 vann laga kraft beviljades huvudbyggnaden på fastigheten Älgö 69:1 bygglov för olika åtgärder. Exempelvis beviljades år 1954 nybyggnad av klubbstuga i en våning med inredd vind. 1975 beviljades ombyggnad av vinden där även fyra mindre takkupor ingick. År 2009 beviljades ändrad användning från klubbstuga till bostad.

Eftersom huvudbyggnaden beviljats inredd vind genom bygglov 1954 samt att befintlig totalhöjd för huvudbyggnad uppgick till cirka 8,2 meter innan planens genomförande, stämmer inte befintliga planbestämmelser för fastigheten och huvudbyggnaden blev således planstridig när detaljplan dp 471 vann laga kraft.

Planenheten mottog den 30 augusti 2018 en begäran om planbesked från fastighetsägaren till rubricerad fastighet. Begäran om planbesked syftar till att få huvudbyggnaden på fastigheten planenlig då bygglov nekas på grund av huvudbyggnadens planstridighet.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljade 15 oktober 2018 ett positivt planbesked där nämnden ansåg att det är lämpligt att pröva ärendet i en planprocess.

Med avseende på angivna förutsättningar och tidigare ställningstaganden kommer kommunen i det kommande planarbetet utreda vilka planbestämmelser som är lämpliga att införa för att åtgärda planstridigheten. Syftet med gällande detaljplan 471 ska bibehållas.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Planarbetet med att göra huvudbyggnaden planenlig bedöms inte medföra några konsekvenser ur ett 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
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan



### **Tidplan**

Samråd	september 2019
Granskning	november 2019
Antagande	januari 2020

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planarbetet bekostas genom kommunens beviljande medel för att åtgärda omoderna detaljplaner.

### **Konsekvenser för barn**

Planarbetet med att göra huvudbyggnaden planenlig bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Angela Jonasson  
Biträdande enhetschef  
Planenheten

Tim Kahlbom  
Planarkitekt  
Planenheten

## Preliminär plangräns



Den stora kartan visar preliminär plangräns som omfattar fastigheten Älgö 69:1. Den lilla kartan visar placeringen i kommunen.