

Tillägg till

PLANBESTÄMMELSER, PLANKARTA OCH PLANBESKRIVNING

Ändring genom tillägg till detaljplan 471 för fastighet Älgö 72:2, Klubbvägen 11 i Fisksätra-Saltsjöbaden, Nacka kommun

Standardförfarande

Upprättad på planenheten i mars 2015

Handlingar

Planförslaget omfattar:

1. Detta tillägg till planbestämmelser och plankarta samt plan- och genomförandebeskrivningen
2. Karta som visar vilket område omfattas av ändringen

FÖRUTSÄTTNINGAR

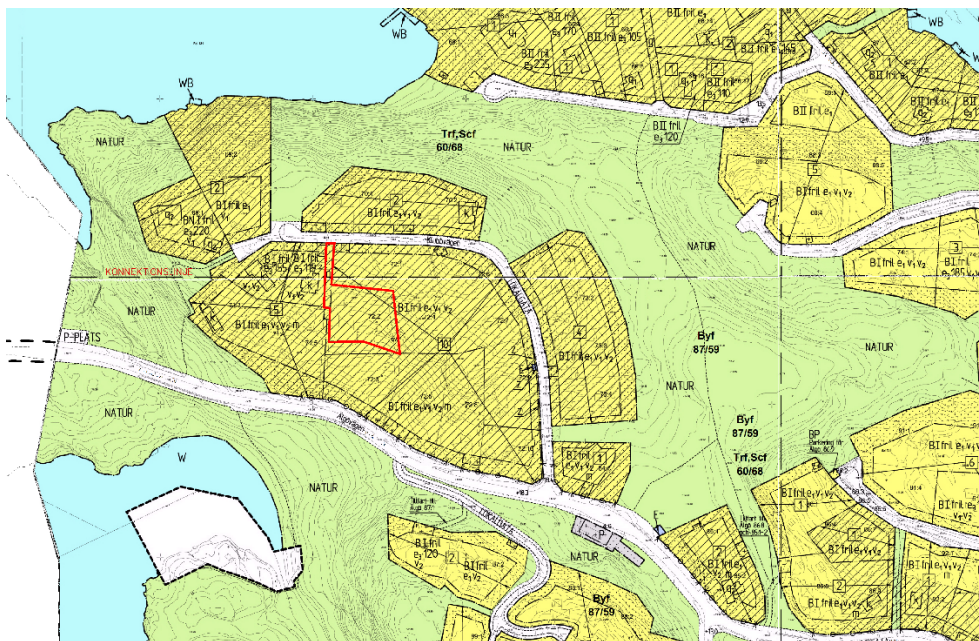
Läge, areal och markägförhållanden

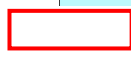
Älgö är beläget i Nacka kommuns sydöstra del och tillhör kommundelen Fisksätra-Saltsjöbaden. Berörd fastighet Älgö 72:2 är belägen i en gruppering av ett tjugotal bostäder norr om Älgövägen vid Stegedsviken.

Tillägget omfattar en fastighet för bostadsändamål, Älgö 72:2. Det är bara kvartersmark för bostadsändamål som påverkas av detta tillägg. Berörd fastighet är cirka 1775 kvadratmeter. Huvudbyggnads byggnadsarea är cirka 150 kvadratmeter och består av två plan.



Översikt kommunen



 = Område som omfattas av detta tillägg

Gränser för föreslaget tillägg till detaljplan 471, motsvarar gränser för Älgö 72:2

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

För planområdet gäller detaljplan 471 som 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. Enligt detaljplanen varierar byggrätterna inom området med hänsyn till terräng och förutsättningar på platsen. Antalet tillåtna våningar varierar mellan en och två våningar.

För fastighet Älgö 72:2 gäller markanvändningen bostäder. Detaljplanen tillåter en friliggande huvudbyggnad i en våning. Utöver angivet våningstal får slutningsvåning anordnas. Enligt bestämmelse e1 som omfattar berörd fastighet får en huvudbyggnad som uppförs i två våningar ej uppta större byggnadsarea än 5 % av tomtarean, dock högst 100 kvadratmeter. Största sammanlagda byggnadsarea för uthus och garage får ej överstiga 40 kvadratmeter. Den största komplementbyggnaden får ej överstiga 30 kvadratmeter

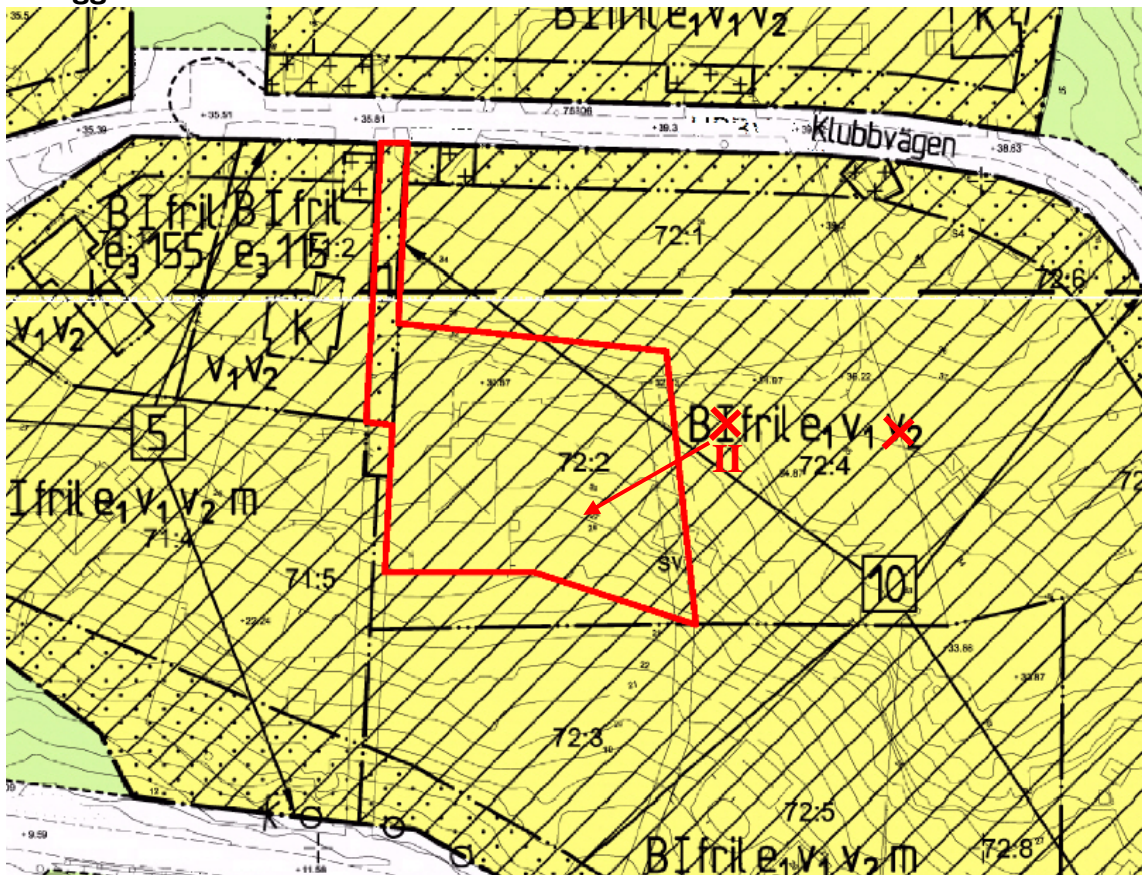
byggnadsarea. Fastighet Älgö 72:2 omfattas av bestämmelse v1 som anger att utöver angivet våningstal får inredningsbar vind inte utföras. Fastigheten omfattas även av planbestämmelse v2 som anger att utöver angivet våningstal får slutningsvåning anordnas. Enligt detaljplan 471 är högsta tillåtna totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar 8,0 meter. Totalhöjden ska räknas från medelmarknivå.


Befintlig byggnad rymms inte inom gällande planbestämmelser i fråga om byggnadsarea och våningsantal.

Detta tillägg strider inte mot gällande översiktsplan för Nacka antagen 2012.

Beslut om planuppdrag för att upprätta förslag till ändring genom tillägg till detaljplan 471 Älgö fattades av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 18 februari 2015 § 35.

Tillägg till PLANKARTA



 = Område som omfattas av detta tillägg

Förklaring:

Rött illustrerar de ändringar i plankarta som tillägget innebär

Utgående bestämmelse: **I**

Tillkommande bestämmelse: **II**



Tillägg till PLANBESTÄMMELSERNA

Bestämmelserna ändras enligt följande:

Ändrade bestämmelser:

Del av bestämmelse (punkt 3) e1 utgår:

"Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får ej uppta större byggnadsarea än 5 % av tomtarean, dock högst 100 kvm"

och ersätts med:

"Huvudbyggnad som uppförs i två våningar får ej uppta större byggnadsarea än 150 kvm"

Bestämmelse utgår:

"Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar är 8,0 m. Inredningsbar vind får ej anordnas"

och ersätts med:

"Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar är 7.0 m. Inredningsbar vind får ej anordnas"

Utgående bestämmelse v2:

"Utöver angivet våningstal får slutningsvåning anordnas". Bestämmelsen ersätts ej.

Tillkommande bestämmelse:

Ändringens genomförandetid pågår till den 16 juli 2024.

Tillägg till PLANBESKRIVNINGEN

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med tillägget till detaljplan 471 för Älgö 72:2 är att åtgärda problem för en enskild fastighetsägare där befintligt bostadshus inte överensstämmer med bestämmelserna i gällande detaljplan. Genom att utöka byggrätten så att den motsvarar befintlig byggnad undviks att byggnaden helt, eller delvis, måste rivas för att överensstämja med gällande detaljplan. Denna planändring föreslås trots pågående genomförandetid, då kommunen gjort en felaktig bedömning i bygglovsförfarandet. Bygglov för befintlig byggnad på fastigheten beviljades enligt den gamla byggnadsplanens bestämmelser i ett skede då en ny detaljplan, vilken anger en mer restriktiv byggrätt för berörd fastighet, var antagen.

Bakgrunden till att en planändring behövs är att fastighetsägare till Älgö 72:2 har fått problem med planstridighet. Fastighetsägaren ansökte om bygglov 2008. Bygglov för nybyggnad av huvudbyggnad beviljades i januari 2009 enligt den gamla byggnadsplanens bestämmelser. Detta gjordes under tidsperioden mellan det att detaljplan 471 Älgö antogs och att planen vann laga kraft. Bygglovet överklagades i maj 2009 av berörda grannar och länsstyrelsen avtog överklagan hösten 2010. Beslutet överklagades därefter till förvaltningsrätten med begäran om inhibition, vilken avtog hösten 2010. Byggstart skedde därefter och byggnaden stod klar i januari 2012. I maj 2012 upphävde förvaltningsrätten bygglovet med hänvisning till att huset ska anpassas till detaljplan 471. Gällande detaljplan 471 är mer restriktiv för berörd fastighet än den gamla byggnadsplanen, vilket leder till att den befintliga byggnaden inte kan beviljas lov i nuvarande skick. Byggnaden rymmer inte inom gällande planbestämmelser i fråga om byggnadsarea och våningsantal.



Kommunen bedöms ha felaktigt beviljat bygglov för berörd fastighet, i och med att detta skett vid en tidpunkt då en ny detaljplan med en restriktivare byggrätt för berörd fastighet redan var antagen. På grund av detta bedöms en planändring rimlig för att hjälpa den enskilda fastighetsägaren.

Befintlig huvudbyggnad på fastighet Älgö 72:2 ryms inte inom gällande planbestämmelser i fråga om byggnadsarea och våningsantal. På grund av detta föreslås byggrätten att ändras enligt tillägget till plankarta och planbestämmelser för att befintlig huvudbyggnad ska bli planenlig. Fastighetsägarna avser att anlägga sedumtak på befintlig huvudbyggnad. Befintligt fritidshus på berörd fastighet måste fortfarande rivras i enlighet med tidigare beviljat rivningslov och berörs vidare inte av denna föreslagna planändring.

Konsekvenser av planändringen

Planförslaget är av begränsad omfattning då det handlar om justeringar för en bostadsfastighet som inte bedöms innebära någon påtaglig förändring av områdets karaktär och bedöms sakna allmänintresse. Vidare strider det inte mot översiktsplanen och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Förslaget hanteras som standardförfarande enligt plan- och bygglagens regler.

Ekonomiska konsekvenser

Eftersom problemet med en planstridighet orsakats av yttre omständigheter som inte berörd fastighetsägare varit rådande över bekostas planarbetet av kommunen.

Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Ändringens genomförandetid pågår till den 16 juli 2024.

Ändringen av detaljplanen medför inga övriga genomförandefrågor.

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Tove Mark
Planarkitekt