



SAMRÅDSHANDLING

Dnr MSN 2014/21-214

Tillägg till**PLANBESTÄMMELSER, PLANKARTA OCH
PLANBESKRIVNING****Ändring genom tillägg till del av Byggnadsplan 162 för
fastigheten Skogsö 11:3, m.fl. fastigheter i kommundelen
Fisksätra-Saltsjöbaden, Nacka kommun****Enkelt planförfarande****Upprättad på planenheten i april 2014****Handlingar**

Planförslaget omfattar:

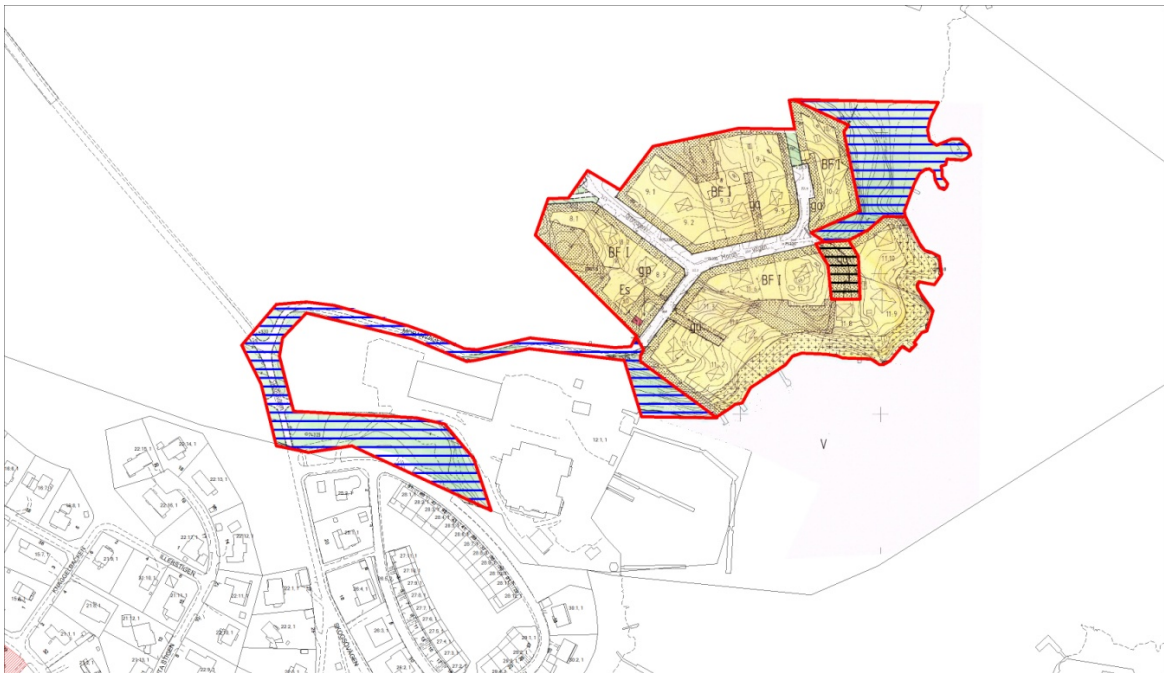
1. Detta tillägg till planbestämmelser och plankarta samt plan- och genomförandebeskrivningen
2. Karta som visar vilket område omfattas av ändringen




FÖRUTSÄTTNINGAR**Läge, areal och markägförhållanden**

Planområdet utgörs av fastigheten Skogsö 11:3, samt ytterligare drygt 20 fastigheter som alla utgör bostadsfastigheter med samma planförhållanden som Skogsö 11:3. Planområdet är beläget i södra delen av Skogsö i kommundelen Fisksätra-Saltsjöbaden. Planområdet gränsar till grönområde i norr och Moranviken i söder. Detta tillägg omfattar den östra delen av byggnadsplan 162 och området har en area på cirka 3,5 hektar. Tillägget omfattar 22 fastigheter för bostadsändamål. Det är bara kvartersmark för bostadsändamål som påverkas av detta tillägg.



Läge för byggnadsplan 162



-  = Område som omfattas av detta tillägg
-  = Del av gällande byggnadsplan 162 som inte omfattas av detta tillägg
-  = Gällande plan ÄDP 488 som inte omfattas av detta tillägg

Gränser för tillägget till del av byggnadsplan 162

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

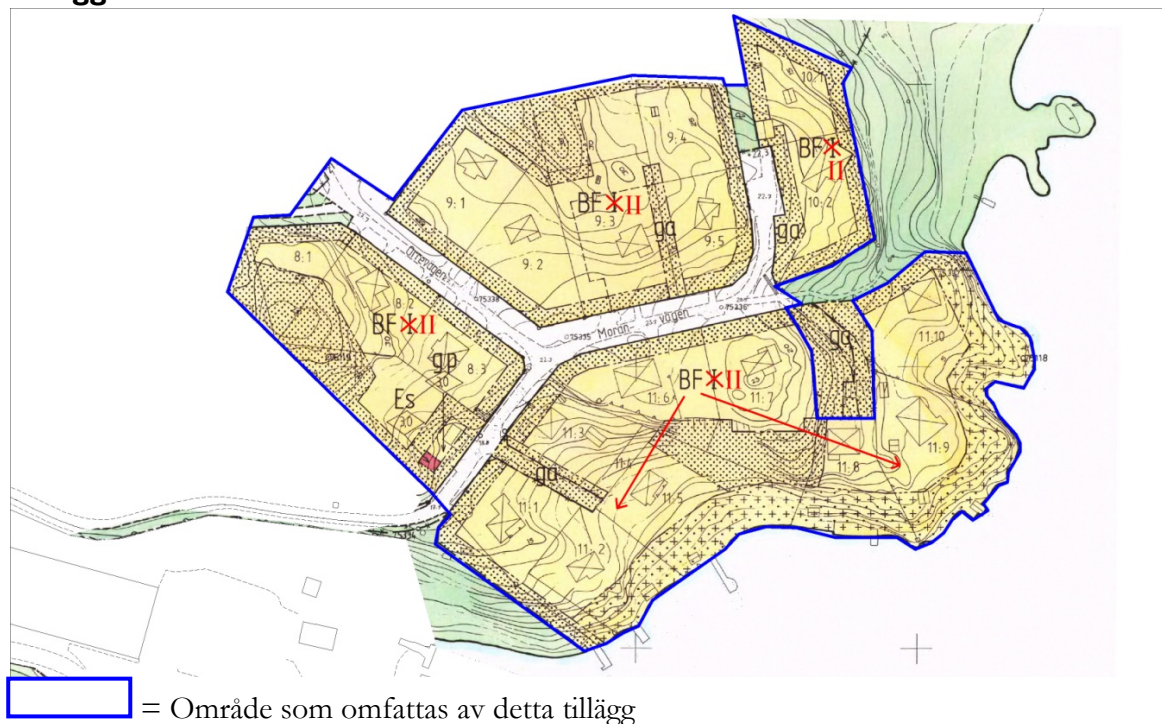
För planområdet gäller byggnadsplan 162 som vann laga kraft 1982.

Syftet med byggnadsplan 162 var att åstadkomma en gemensam lösning av i första hand avloppsfrågorna. Detta tillägg berör den del av byggnadsplanen som syftar till bostadsanvändning. Enligt byggnadsplan 162 får högst en fristående huvudbyggnad för bostad uppföras i 1 våning, alternativt 1 våning med inredningsbar vind/sluttningsvåning. Största byggnadsarea för 1 våning är 160 kvadratmeter och för 1 våning med inredningsbar vind/sluttningsvåning är största byggnadsarea 120 kvadratmeter. För huvudbyggnad i 1 våning får byggnad uppföras till en byggnadshöjd på totalt 4,2 meter. För huvudbyggnad i 1 våning med sluttningsvåning får byggnad uppföras till en byggnadshöjd på 5,6 meter för sluttningsdelen.

Detta tillägg strider inte mot gällande översiktsplan antagen 2012.

Beslut om planuppdrag för att upprätta förslag till ändring genom tillägg till byggnadsplan 162 fattades av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 7 mars 2014.

Tillägg till PLANKARTA



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:

Bestämmelsen **I** utgår och ersätts med bestämmelsen **II** (se tillägg till plankarta, s. 3)

Bestämmelse 7 § 3 mom utgår:

"På med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,2 meter. I det fall suterränghus uppföres får suterrängdelen ej uppföras till större höjd än 5,6 meter." och ersätts med bestämmelsen:

"Huvudbyggnad i 1 våning får uppföras till byggnadshöjd 4,5 meter. Huvudbyggnad i 2 våningar får uppföras till byggnadshöjd 6,5 meter."

Utgående bestämmelser:

Bestämmelse 6 § 4 mom utgår: *"På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas."*

Bestämmelsen ersätts ej

Tillkommande bestämmelse:

Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med planbestämmelserna skall anses vara planenliga. Sådan ursprunglig byggnad får återuppföras.

Tillägg till PLANBESKRIVNINGEN

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen av byggnadsplan 162 för fastigheten Skogsö 11:3, och de tjugotal andra fastigheter som ingår i tilläggsområdet, är att åtgärda problem med villor som blivit planstridiga. En planstridighet har uppkommit på grund av att tolkningen av begreppet våning har ändrats över tid, till en idag snävare tolkning i förhållande till tidigare.

Planärendet har initierats av ägaren till fastigheten Skogsö 11:3. På fastigheten Skogsö 11:3 finns en huvudbyggnad med ett så kallat mansardtak (brutet tak) som beviljades bygglov på 1930-talet i laga ordning. När byggnadsplanen antogs 1981 bedömdes huvudbyggnaden som en byggnad i 1 ½ våning, det vill säga som 1 våning med vindsvåning. Enligt dagens bestämmelser bedöms dock byggnaden som en 2-våningsbyggnad. Den planstridighet som har uppkommit på grund av dagens tolkning av våningstal innebär att det inte är möjligt att bevilja bygglov för en utbyggnad i enlighet med fastighetsägarens önskemål, trots att bygglov för befintlig villa givits och byggrätt finns kvar att utnyttja. Ett flertal fastigheter i området har liknande förhållanden och en övervägande majoritet av byggnaderna bedöms idag vara planstridiga. På grund av detta är det lämpligt att planändringen ska gälla för samtliga bostadsfastigheter inom planområdet så att förutsättningarna för bygglov blir desamma för alla fastigheter.

Denna planändring görs därför för att se till att byggnader som tillkommit i laga ordning ska bli planenliga och att det ska vara möjligt att utnyttja återstående byggrätt på det sätt som var avsikten när byggnadsplanen tillkom. Genom detta kan framtida planstridighet vid bygglovsprövning undvikas för områdets samtliga bostadsfastigheter. Tillägget syftar även till att tydliggöra vad som gäller för fastighetsägarna samt att alla fastigheter med liknande



förutsättningar inom den gällande byggnadsplanen ska omfattas av samma planbestämmelser.

Bebyggelse och byggrätter

Alla fastigheter inom planområdet omfattas idag av den planbestämmelse som begränsar våningstalet till 1 våning, alternativt 1 våning med inredningsbar vind/sluttningsvåning. Eftersom en övervägande majoritet av byggnaderna i området bedöms vara 2-våningsbyggnader i och med dagens tolkning av våningstal och är därmed planstridiga, kan problem komma att uppstå för dessa i en framtida bygglovshantering. Därför är det lämpligt att göra en ändring som syftar till att byggnader som tillkommit i laga ordning blir planenliga, samt att ändra planbestämmelsen för våningstal så att det blir möjligt för samtliga fastigheter att utnyttja återstående byggrätt. På så sätt kan framtida planstridighet vid bygglovsprövning undvikas, samt byggrätten utnyttjas på det sätt som var avsikten när byggnadsplanen tillkom. Ingen byggrätt minskas i och med detta tillägg.

Byggrätterna föreslås ändras enligt tillägget till plankarta och planbestämmelser på s. 3-4. Detta innebär att alla fastigheter inom området får en ändrad våningsbestämmelse från **I** till **II**.

På grund av det ändrade våningsantalet utgår bestämmelse 7 § 3 mom: *"På med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,2 meter. I det fall suterränghus uppföres får suterrängdelen ej uppföras till större höjd än 5,6 meter."* Denna ersätts med bestämmelse *"Huvudbyggnad i 1 våning får uppföras till byggnadshöjd 4,5 meter. Huvudbyggnad i 2 våningar får uppföras till byggnadshöjd 6,5 meter"*. I och med detta bibehålls en begränsning av byggnadshöjden för huvudbyggnad i 1 våning och en ny begränsning av byggnadshöjd införs för huvudbyggnad i 2 våningar.

Även efter ändringen av våningsantal är vissa byggnader planstridiga. Detta eftersom de överskrider den tillåtna byggnadsarean. Att anpassa allas byggrätt efter den som har byggt störst är inte lämpligt. Istället införs en bestämmelse om att byggnader som tillkommit i laga ordning skall betraktas som planenliga, se tillägg till planbestämmelserna på s. 4. På så sätt kan de som fått bygglov i laga ordning, men som strider mot planbestämmelserna, ändå bli planenliga. Olovligt uppförda byggnader betraktas dock fortsatt som planstridiga.

Begränsning av antal bostadslägenheter

Tillägget syftar även till att ta bort den bestämmelse som begränsar att huvudbyggnad inte får inrymma mer än en bostadslägenhet. Planbestämmelse 6 § 4 mom *"På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas."* ska därför utgå inom tilläggsområdet. Bestämmelsen bedöms inte ha någon funktion och genom att ta bort den kan en större flexibilitet i planen ges utan att byggrätten förändras.

Konsekvenser av planändringen

Eftersom majoriteten av byggnaderna inom planområdet enligt dagens tolkning redan är 2-våningshus bedöms inte den nya regleringen innebära någon påtaglig förändring av områdets karaktär. Borttagandet av bestämmelsen om begränsning av antal bostadslägenheter bedöms medföra marginella skillnader mot dagens förhållanden.



Planförslaget är av begränsad omfattning då det handlar om mindre justeringar och regleringar 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 enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap 7 §.

Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Ändringens genomförandetid gäller i 5 år från det datum ändringen vunnit laga kraft.

Ändringen av detaljplanen medför inga övriga genomförande frågor.

Tidsplan

April - Maj 2014

Juni – Augusti 2014

Samråd och underrättelse

Antagande i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Tove Mark
Planarkitekt