

2015-06-05  
Reviderad 2015-06-16

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2013/646-214

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## Information inför samråd

# Detaljplan för Igelboda, Igelboda 2:1 m fl fastigheter i Saltsjöbaden, Nacka kommun

## Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

## Sammanfattning

Detaljplanen omfattar cirka 350 fastigheter för villaboende i Igelboda. Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under augusti-september 2015.

Bakgrunden till detaljplanearbetet är att äldre lagstiftning gav möjlighet att ge dispens för bygglov om "särskilda skäl" förelåg, något som inte är möjligt i nuvarande lagstiftning och som nu har gjort majoriteten av byggnaderna i området planstridiga. Detaljplanen syftar därför till att hantera de planstridigheter som uppkommit på grund av ändrad lagstiftning men även att möjliggöra för mindre ändringar på fastigheten som idag inte är möjliga. Ett annat syfte är att inte begränsa hur många lägenheter som får finnas inom fastigheten samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och större träd.

Bebyggelse som har tillkommit i laga ordning föreslås bli planenlig genom en generell bestämmelse. Vidare föreslås en utökad byggrätt om 15 kvadratmeter bruttoarea för hela planområdet. Nu gällande interiöra begränsningar för tillåtet antal kök/lägenheter per villafastighet, möjligheten att inreda vind samt tillåtet antal våningsantal föreslås tas bort. Begränsningar i bebyggelsens avstånd till tomtgräns föreslås till viss del lättas och samtliga fastighetsplaner inom området föreslås upphävas. En kulturhistorisk inventering ligger till grund för förslaget och 83 byggnader föreslås få varsamhets- och/eller skyddsbestämmelse. Även större ädellövträd och tall inom området föreslås skyddas.

## Ärendet

Planområdet är beläget i norra Saltsjöbaden och gränsar i norr och väster till Skogsö naturreservat. I söder utgör Torsvägen och Saltsjöbanan gräns för planområdet men flerfamiljsbostäderna norr om Torsvägen omfattas inte av planen. Planen omfattar drygt 50 hektar landareal och cirka 350 fastigheter. Större grönytor och vägar inom planområdet ägs av kommunen. Resterande fastigheter inom planområdet ägs av respektive husägare. Inom föreslaget planområde gäller idag 13 stadsplaner och 3 detaljplaner, daterade från början av 1900-talet fram till idag.



*Kartan visar planområdet och dess läge i Saltsjöbaden. Den lilla kartan visar Igelbodas läge i kommunen.*

Syftet med detaljplanen är att hantera planstridigheter som uppkommit på grund av ändrad lagstiftning. Äldre lagstiftning gav möjlighet att ge dispens för bygglov om ”särskilda skäl” förelåg vilket i nuvarande lagstiftning inte är möjligt. Detta har gjort majoriteten av byggnaderna i området planstridiga vilket hindrar fastighetsägare från att göra mindre förändringar, bygga till och bygga om. En generell bestämmelse införs för att komma till rätta med planstridigheterna så att bebyggelse som tillkommit i laga ordning blir planenlig.

Vidare syftar planförslaget till att skapa mer flexibilitet för boende i området. De bestämmelser som varit gällande om byggrätt och byggnadshöjd i respektive nuvarande planer överförs till den nya detaljplanen för att samma förhållanden som tidigare varit gällande ska fortsätta gälla fastigheterna emellan och för att de bedömningar som tidigare legat till grund för bestämmelserna i området avseende byggrätt och tillåten höjd ska

fortsätta att respekteras. Utöver nu gällande byggrätt tillkommer i det nya planförslaget en byggrätt om 15 kvadratmeter bruttoarea för hela planområdet. Den tillkommande byggrätten blir möjlig att utnyttja för de fastigheter där inte redan nuvarande byggrätt (exempelvis 1/10 av tomtytan enligt äldre stads- eller detaljplan) och 15 kvadratmeter utöver detta redan har utnyttjats.

För att skapa mer flexibilitet för boende tar planförslaget bort gällande interiöra bestämmelser som idag begränsar (1) antalet kök/lägenheter per villafastighet, (2) inredning av vind och (3) tillåtet antal våningar. Planförslaget föreslår också att lätta tidigare begränsningar för bebyggelsens avstånd till tomtgräns och att upphäva samtliga fastighets- och tomtindelingsplaner i området. Dessa planer reglerar idag hur kvarteren och tomterna i området får utformas men då Igelboda idag anses vara fullt utbyggt utgör de snarare ett hinder för fastighetsägare vid mindre fastighetsregleringar.

I Nackas kulturmiljöprogram finns ett avsnitt som handlar om villasamhällen vid järnvägen. Här finns inte Igelboda specifikt angivet men däremot angränsande Saltsjöbaden och Neglingehöjden. I översiktsplanen anges att delar av Igelboda är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Planenhetens bedömning är därför att områdets kulturhistoriskt intressanta bebyggelse bör få stöd i en detaljplan för att kunna bevaras. En inventering av områdets kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse har gjorts och ligger till grund för planförslaget. 83 byggnader (cirka 24 procent av fastigheterna inom planområdet) föreslås få varsamhetsbestämmelse och/eller skyddsbestämmelse. Samtliga 83 byggnader föreslås få varsamhetsbestämmelsen *k* för underhåll och ändring av exteriör. 32 av de 83 byggnaderna föreslås få skyddsbestämmelsen *q<sub>1</sub>* "*särskilt värdefull byggnad som inte får förvanskas. Byggnad får inte rivas*" och 29 av de 83 byggnaderna föreslås få skyddsbestämmelsen *q<sub>2</sub>* "*Byggnad med kulturhistoriskt värde som har betydelse för en särskilt värdefull helhetsmiljö*". Bestämmelsen *q<sub>2</sub>* innebär inte rivningsförbud utan syftar till att bevara en värdefull helhetsmiljö och att annars bygglovsbefriade åtgärder enligt Plan- och bygglagen 9 kap 4 d § första stycket, gällande vad som avses i 4a § - 4c § ("Attefallsreformen"), måste prövas i bygglov.

Även större ädellövträd och tall med en stamdiameter överstigande 0,3 meter mätt 1,3 meter ovan mark föreslås skyddas i planförslaget. Dessa stora träd har ett värde för landskapsbilden, för den kulturhistoriska miljön, för biologisk mångfald och/eller för att skapa ett ekologiskt hållbart område.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Nacka kommun har initierat projektet. Planförslaget kommer att finansieras genom planavgifter. På sikt kommer kommunen alltså att få intäkter för delar av arbetet i form av planavgifter då om- och tillbyggnader görs på fastigheterna inom planområdet. Planarbetet antas inte medföra några större genomförandeåtgärder i form av ändringar av gator eller dylikt. På en mindre del av Valhallavägen bevaras dock möjligheten från en äldre stadsplan att bredda vägen för bättre siktförhållanden. Ett eventuellt genomförande för att bredda vägen kräver inlösen av mark från fastighetsägaren.



## Bakgrund

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2013-12-11 § 345 att tillstyrka startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet 2014-01-21 § 8. Delegationsbeslut om samråd fattades av tillförordnad planchef 2015-06-05.

## Tidplan

Plansamråd	3:e kvartalet 2015
Granskning	1:a kvartalet 2016
Kommunfullmäktiges antagande	2:a kvartalet 2016
Laga kraft	2:a kvartalet 2016*

*\* Tiden för eventuellt överklagande ej inräknad.*

Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Lena Nordenlöw  
Planarkitekt

Thomas Magnusson  
Planarkitekt