

2016-02-19

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2013/646-214

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Detaljplan för Igelboda, fastighet Igelboda 2:1 m.fl., Saltsjöbaden, Nacka kommun**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

### **Sammanfattning**

Detaljplanen omfattar cirka 350 fastigheter i Igelboda. Detaljplanen syftar till att hantera planstridigheter som uppkommit på grund av ändrad lagstiftning men även att möjliggöra för mindre ändringar på fastigheterna. Andra syften med detaljplanen är att inte begränsa antalet lägenheter per villafastighet samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och större träd.

Detaljplanen innebär att:

- Bebyggelse som har tillkommit i laga ordning blir planenlig.
- En utökad byggrätt om 15 kvadratmeter tillkommer i hela området.
- Det blir möjligt att inreda fler kök/lägenheter per fastighet och att inreda vinden.
- Alla fastigheter föreslås kunna bebyggas med ett minsta avstånd till tomtgräns om 4,5 meter, vilket för de flesta fastigheterna är 1,5 meter närmare tomtgräns än idag.
- Samtliga fastighetsplaner i området upphävs.
- 84 byggnader skyddas genom varsamhets- och/eller skyddsbestämmelse i enlighet med den kulturhistoriska inventering som ligger till grund för förslaget.
- Större ädellövträd och tall skyddas.

Samråd pågick i augusti och september 2015. Under samrådet inkom synpunkter från Länsstyrelsen, Trafikförvaltningen, Natur- och trafikenämnden, ett antal föreningar/företag och 20 fastighetsägare. Synpunkterna har föranlett förändringar av förslaget. Bestämmelser om buller har tillkommit. Planhandlingarna har kompletterats med information om avsöndrade fastigheter och konsekvenserna av detta. Bestämmelsen för planstridiga byggnader och marklovsbestämmelsen har förtydligats. Markanvändning har ändrats på ett fåtal platser. Planbeskrivningen har tillfogats ett stycke om konsekvenser för barn och i flera stycken har resonemangen utvecklats. Planförslaget möjliggör för en fastighetsägare i området att förvärva cirka 80 m<sup>2</sup> mark från kommunen. Skyddsbestämmelsen  $q_2$  har ersatts

av varsamhetsbestämmelsen  $k_2$ . Förslaget har förtydligats att byggnader med bestämmelser  $q$  och  $k_2$  undantas bygglovsbefriade åtgärder ("Attefallsreformen"). Två byggnader har klassificerats om efter synpunkter från fastighetsägare och vidare antikvarisk bedömning.

Detaljplanen är ett resultat av ett politikerinitiativ att uppdatera omoderna detaljplaner. Igelboda anses redan vara fullt utbyggt och detaljplanen innebär inga genomförandeåtgärder i form av ändringar av allmänna anläggningar. 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.

## Ärendet

Detaljplanen omfattar cirka 350 fastigheter för villaboende i Igelboda, i kommundelen Saltsjöbaden. Detaljplanen syftar till att hantera planstridigheter som uppkommit på grund av ändrad lagstiftning men även att möjliggöra för mindre ändringar på fastigheterna som idag inte är möjliga. Andra syften med detaljplanen är att inte begränsa hur många lägenheter som får finnas inom fastigheten samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och större träd.

Detaljplanen innebär att bebyggelse som har tillkommit i laga ordning föreslås bli planenlig. Vidare föreslås en utökad byggrätt om 15 kvadratmeter bruttoarea för hela planområdet. Den utökade byggrätten blir möjlig att utnyttja för fastigheter där inte planens byggrätt överskridits med mer än 15 kvadratmeter. Interiöra begränsningar för tillåtet antal kök/lägenheter per villafastighet, möjligheten att inreda vind samt tillåtet antal våningsantal föreslås tas bort. Alla fastigheter föreslås kunna bebyggas med ett minsta avstånd till tomtgräns om 4,5 meter, vilket för de flesta fastigheterna är 1,5 meter närmare tomtgräns än idag. Samtliga fastighetsplaner inom området föreslås upphävas. En kulturhistorisk inventering ligger till grund för förslaget och 84 byggnader föreslås få varsamhets- och/eller skyddsbestämmelse. Även större ädellövträd och tall inom området föreslås skyddas.

I samrådet som pågick i augusti och september 2015 ansåg Trafikförvaltningen och Länsstyrelsen att en beskrivning behöver tillföras detaljplanen gällande de bullerstörningar som trafiken på Saltsjöbanan medför och även vilka åtgärder som är behövliga för att innehålla riktvärden för trafikbuller vid bostäder. Länsstyrelsen invände mot bestämmelsen  $q_2$  som inte ansågs vara formulerad som en skyddsbestämmelse utan endast pekade ut det kulturhistoriska värdet. Länsstyrelsen hade också synpunkter på frågor kring naturmiljön, bland annat att en justering av plangränsen mot Skogsö naturreservat kan göras eftersom reservatet redan är skyddat. Utöver ovan nämnda instanser inkom synpunkter från ett fåtal organisationer/föreningar samt 20 stycken fastighetsägare. Flest synpunkter handlade om den äng som finns i området och som utesluts ur planen eftersom det finns en detaljplan för förskola/daghem på platsen, en byggrätt som bedömts som viktig att bevara. De fastighetsägare som lämnat synpunkter om ängen menar att den bör införlivas i planen och bevaras som parkmark, att platsen är olämplig att bebygga dels med tanke på att den används av områdets boende och dels på grund av de geotekniska förutsättningarna som

råder på platsen. Några fastighetsägare hade synpunkter på att planen inte begränsar antalet lägenheter som får uppföras inom fastigheten. Ett fåtal fastighetsägare lämnade synpunkter på den kulturhistoriska bebyggelseinventeringen. Två fastighetsägare motsatte sig de föreslagna varsamhets- och skyddsbestämmelserna på den egna fastigheten. Ett antal synpunkter framkom också under de två ”Öppna hus” som hölls under samrådsperioden.

Synpunkterna i samrådet har föranlett följande ändringar i planförslaget:

- Planhandlingarna har tillfogats bestämmelser om buller och en beskrivning av bullersituationen i området.
- Planförslaget har kompletterats med information om avsöndrade fastigheter i området, bristen på kvalitet för dessa gränsers läge och vilka potentiella konsekvenser det kan få.
- Skyddsbestämmelsen  $q_2$  har ersatts av varsamhetsbestämmelsen  $k_2$ . Det har förtydligats att denna bestämmelse och skyddsbestämmelsen  $q$  undantas från bygglovsbefriade åtgärder enligt Plan- och bygglagen 9 kap 4 d § första stycket, gällande vad som avses i 4a – 4c §§ (”Attefallsreformen”).
- Den kulturhistoriska bebyggelseinventeringen har reviderats för ett fåtal byggnader. Två byggnader har klassificerats om.
- Gränsen för Skogsö naturreservat har illustrerats i plankartan.
- Marklovsbestämmelsen har förtydligats. Planbeskrivningen har förtydligats med att ett riskträd är ett träd som ifall det faller ner innebär en risk för liv eller egendom.
- Markanvändning har ändrats på mindre ytor från allmän plats gatumark till naturmark, i linje med hur platserna används.
- Den generella bestämmelsen som gör planstridiga byggnader planenliga har förtydligats.
- Ett stycke om konsekvenser för barn har tillfogats planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har förtydligat att lämplighetsprövning vid bygglovsansökan i varje enskilt fall avgör hur fastighetsägaren kan bebygga fastigheten.
- Ytterligare en befintlig transformatorstation har uppmärksammat i området.
- Planförslaget möjliggör för en fastighetsägare att förvärva cirka 80 m<sup>2</sup> mark från kommunen, i linje med hur fastigheten har använts i många år.

Detaljplanen är ett resultat av ett politikerinitiativ att uppdatera omoderna detaljplaner.

Igelboda anses redan vara fullt utbyggt och detaljplanen innebär inga genomförandeåtgärder i form av ändringar av allmänna anläggningar.

## 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. Planförslaget medger på en plats vid Igelbodavägen att en fastighetsägare kan förvärva cirka 80 kvadratmeter mark från kommunen, i linje med hur fastigheten är utformad och har använts sedan många år tillbaka. På en mindre del av Valhallavägen

bevaras möjligheten från en äldre stadsplan att bredda vägen för bättre siktförhållanden. Ett eventuellt genomförande för att bredda vägen kräver inlösen av mark från fastighetsägaren.

## Handlingar i ärendet

Denna tjänsteskrivelse

Plankarta

Planbeskrivning

Samrådsredogörelse

Bilaga – Bebyggelseinventering av Igelboda, Nacka kommun – Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inför arbete med detaljplan, rev. 2016-01-19

Till tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: <http://www.nacka.se/igelboda/>

## Tidplan

Plansamråd genomfördes 3:e kvartalet 2015

Granskning 1:a kvartalet 2016

Kommunfullmäktiges antagande 3:e kvartalet 2016

Laga kraft 3:e kvartalet 2016\*

*\* Tiden för eventuellt överklagande inte inräknad.*

Planenheten

Nina Åman  
Planchef

Lena Nordenlöw  
Projektledare

Thomas Magnusson  
Planarkitekt

## Översikt Igelboda, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM, tillstyrkan	2013-12-11	MSN	§ 345
✓	Start-PM antagande	2014-01-21	KSSU	§ 8
✓	Detaljplan, samråd	2015-06-05	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Detaljplan, antagande		KF	

