

2017-06-09

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2013/646-214

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Projektavslut för detaljplan för Igelboda, fastigheter Igelboda 2:I m.fl., Saltsjöbaden

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden anslog under 2013 särskilda medel för att planenheten ska se över gamla planer som mist sin aktualitet. En detaljplan för Igelboda i norra Saltsjöbaden, cirka 330 villafastigheter, upprättades. Detaljplanen syftade till att hantera planstridigheter som uppkommit på grund av ny lagstiftning samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Detaljplanen vann laga kraft den 15 december 2016. Kostnaderna för planen hade då överskridit den initiala budgeten och tidplanen blev något försenad. Planenheten bedömer att det har sina orsaker i hur planarbetet kom att bedrivas. Den nya detaljplanen har dock inneburit att många fastighetsägare kan göra mindre ändringar på sina fastigheter, bland annat inrymma fler lägenheter inom befintlig villa och i vissa fall bygga till/om och bygga närmare tomtgränsen. Detaljplanen överklagades inte heller trots många sakägare. Kostnaderna för planarbetet uppgår till 1,72 miljoner kr och föreslås direktavskrivas i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år.

Ärendet

Planprojektet Detaljplan för Igelboda är nu klart för att avslutas. En slutrapport har upprättats, se bilaga 2.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden anslog under 2013 särskilda medel för att planenheten ska se över gamla planer som mist sin aktualitet och som kan innebära onödiga hinder för fastighetsägare. Planenheten föreslog att upprätta en ny detaljplan för Igelboda i norra Saltsjöbaden. Området består av cirka 330 fastigheter.

Detaljplanen vann laga kraft den 15 december 2016 och överklagades inte trots den omfattande mängden sakägare. Detaljplanen möjliggjorde att bebyggelse inom området som uppkommit i laga ordning ses som planenlig. Den innebär vidare att fastigheter kan inrymma ytterligare bostadslägenheter och en utökad byggrätt om 15 kvadratmeter

bruttoarea för samtliga fastigheter. Detaljplanen skyddar kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och större träd. Fastigheterna kan bebyggas närmare tomtgräns än tidigare. Samtliga fastighetsindelingsbestämmelser inom området upphävs som en följd av planen. Således har projektets mål uppfyllts och de frågor som skulle studeras under planarbetet hanterats. Detaljplanen syftade inte till att tillskapa några allmänna anläggningar. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade dock den 2016-02-17, § 39, att ett större grönområde i området skulle införlivas i planområdet och planläggas som parkmark. Detta medför inte några förändrade kostnader för kommunen.

Planenheten har i och med arbetet med detaljplanen för Igelboda fått en bättre uppfattning om kostnader förknippade med planer av denna karaktär. Geografisk avgränsning och val av förfarande (ny plan eller ändring) får stor inverkan på projektets komplexitet, tidplan och kostnad. För att genom en ny detaljplan i ett stort och ”färdigbyggt” område skapa lättolkade och bra förutsättningar för fastighetsägare krävs en arbetsgrupp och en tät dialog med bygglovenheten. Lärdomarna kan leda till bättre kostnadsuppskattningar i tidigt skede. I längden bidrar detaljplanen förhoppningsvis till färre ”frimärksplaner” i området och en tydlighet för fastighetsägare vad som gäller för deras respektive fastigheter.

Projektet föreslogs finansieras över kommunstyrelsens driftkonto för planavgifter. Vid start-PM bedömdes kostnaderna för planarbetet bli cirka 800 000 kronor. Projektet bedömdes således gå med cirka 800 000 kronor i underskott på kort sikt men finansieras av planavgifter över tid. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft uppgår kostnaderna för planprojektet till 1,72 miljoner kronor. Det innebär att den budget som uppskattades vid start-PM överskridits. Projektets initialt uppskattade tidplan försenades också med cirka ett år. Att budgeten överskridits och tidplanen förskjutits har flera orsaker; valet att ta fram en ny detaljplan istället för en ändring/tillägg till äldre planer, områdets storlek, de äldre planernas olikheter, oförutsedda utredningar och kommunikation. Mot bakgrund av hur planarbetet kom att bedrivas var den initiala budgetuppskattningen vid start-PM troligen för lågt satt.

Kostnaderna för planarbetet uppgår till 1,72 miljoner kronor och föreslås direktavskrivas i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år.

Bilagor

- 1: Ärendeöversikt, karta
- 2: Slutrapport

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Thomas Magnusson
Planarkitekt