

Igelboda

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



Kartan visar var i Nacka kommun området ligger liksom områdets läge i Saltsjöbaden

Planens syfte

Bebyggelsen i Igelboda har tillkommit över en lång tidsperiod. Därför finns många stads- och detaljplaner som reglerar olika delar av området och som tillkommit ända från början av 1900-talet fram till idag. Bakgrunden till det nya planförslaget 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 inom fastigheterna i området planstridiga. Detaljplanen syftar därför i första hand till att hantera de planstridigheter som uppkommit på grund av ändrad lagstiftning och därmed att möjliggöra för mindre ändringar på fastigheten som idag inte är möjliga. Ytterligare syften är att ge möjlighet för fastighetsägare att anordna fler kök/lägenheter inom fastigheten samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och större träd.

Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 21 januari 2014.
Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010: 900).

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Bebyggelseinventering av Igelboda, Nacka kommun -
Inventering av kulturbistoriskt värdefull bebyggelse och rekommendationer inför skydds- och varsambetsbestämmelser i detaljplan



Foton av KMV Forum

Innehåll

1. Sammanfattning.....	3
2. Förutsättningar	4
3. Planförslaget	8
4. Konsekvenser av planen.....	21
5. Så genomförs planen.....	23
6. Medverkande i planarbetet	24

I. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Planområdet är beläget i norra Saltsjöbaden och avgränsas i norr och väster av Skogsö naturreservat och i söder av Saltsjöbanan, Torsvägen och andra bostadsområden i Saltsjöbaden. Planområdet regleras idag av 13 stadsplaner och 3 detaljplaner som tillkommit under en lång tidsperiod. Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av privatägda villafastigheter, cirka 350 fastigheter över en stor geografisk yta.

Bakgrunden till det nya planförslaget 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 inom området planstridiga. Detaljplanen syftar därför i första hand till att hantera de planstridigheter som uppkommit på grund av ändrad lagstiftning och därmed möjliggöra för mindre ändringar på fastigheten som idag inte är möjliga. Ytterligare syften är att ge möjlighet att anordna fler kök/lägenheter inom fastigheten samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och större träd.

Den nya detaljplanen är inte tänkt att ge underlag för ytterligare bebyggelse i området utan ämnar att underlätta för den redan befintliga bebyggelsen. Bebyggelse som har tillkommit i laga ordning föreslås därför bli planenlig genom en generell bestämmelse. Vidare föreslås en utökad byggrätt om 15 kvadratmeter bruttoarea för hela planområdet utöver den byggrätt som överförs från respektive äldre stads- eller detaljplan. Den nya detaljplanen ger också möjlighet att inreda fler kök/lägenheter per villafastighet och att inreda hela vinden. Bestämmelser i äldre stads- och detaljplaner har tidigare begränsat möjligheten till detta. Även bestämmelser om tillåtet antal våningar 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 84 byggnader föreslås få varsamhets- och/eller skyddsbestämmelse. Även större ädellövträd och tall inom området föreslås skyddas.

Ett genomförande av detaljplanen förutsätter ett nytt upphävande av strandskyddet i de delar av området där strandskyddet återinträder när planen vinner laga kraft.

Målområden för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För denna detaljplan har följande målområden valts ut som prioriterade:

- En levande kulturmiljö - eftersom det i Igelboda finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som de äldre planerna inte skyddar.
- Effektiv mark- och resursanvändning - för att planförslaget föreslår en möjlighet till fler bostäder per fastighet, det vill säga en mer effektiv markanvändning som inte tar obebyggd mark i anspråk.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägförhållanden

Området Igelboda ligger i kommundelen Saltsjöbaden i Nacka kommuns sydöstra del. Planområdet gränsar i norr och väster till Skogsö naturreservat. I söder utgör Torsvägen och Saltsjöbanans spår en gräns, men flerfamiljsbostäderna norr om Torsvägen innefattas inte i planområdet. Planen omfattar cirka 0,5 kvadratkilometer (drygt 50 hektar) landareal. Större grönytor och vägar inom planområdet ägs av kommunen. Resterande fastigheter inom planområdet ägs av respektive husägare.



Kartan visar ett flygfoto över Igelboda med omnejd.

Översiktlig planering

En av Nacka kommuns fyra stadsbyggnadsstrategier, enligt översiktsplanen för Nacka (antagen 2012), är att ”utveckla Nackas lokala centra och deras omgivning”. Detta är den strategi som framförallt stödjer planens framtagande. I denna beskrivs hur viktiga de lokala centrumen är för kommunens utveckling. Bebyggelsen i Igelboda växte fram redan i slutet av 1800-talet, mellan järnvägsstationerna Igelboda och Neglinge, och utgör ett viktigt underlag till Saltsjöbadens centrum. De generella riktlinjerna för planering och byggande som finns i översiktsplanen är vägledande i hela kommunen. Här står till exempel att miljön ska vara trygg, säker och tillgänglig och att byggandet ska vara klimatsmart, energieffektivt och sunt. Det aktuella området omfattas av en bebyggelse som uppförts över en längre tidsperiod. Här finns ett utbyggt vägnät, små mötesplatser, god tillgång till natur och även bra kollektivtrafikförsörjning.

I översiktsplanen anges planområdet som ett område med gles blandad bebyggelse. Den nya detaljplanen är därför inte primärt tänkt att ge underlag för ytterligare bebyggelse, tanken är inte heller att tillåta bebyggelsen att växa i omfattning. Meningen är däremot att den nya detaljplanen ska bekräfta den bebyggelse som redan finns på platsen och i vissa fall ge möjlighet till tillbyggnader av befintliga hus. Dessutom ges möjlighet att inrymma fler lägenheter per villa. Den nya detaljplanen överensstämmer därför med översiktsplanens angivna markanvändning för området, och även dess strategier och intentioner i övrigt.

Kulturvärden enligt Plan- och bygglagen

I Nackas kulturmiljöprogram redovisas de kommunala kulturmiljöer som uppvisar *särskilt höga* kulturhistoriska värden. I det kapitel som behandlar villasamhällen vid järnvägen finns inte Igelboda specifikt angivet. Inom planområdet Igelboda finns dock kulturhistoriska värden som skall bevaras enligt plan- och bygglagen.

Igelbodas bebyggelsemiljöer speglar det tidiga Igelboda med dess ursprungliga karaktär. Områdets läge mellan Neglinge station, som var Saltsjöbanans centralpunkt med förråd, verkstad, lok- och vagns stall och knutpunkten Igelboda station, skapade förutsättningar för en bebyggelse för framförallt järnvägens personal. Idag kan fortfarande områdets tidigare karaktär av tjänstemanna- och medelklassområde avläsas. Tomterna i Igelboda är rymliga men inte så stora som i det centrala, äldre Saltsjöbaden. Sedan de första villorna uppfördes har området förtätats och byggts ut med tydliga årsringar, särskilt i de norra och västra delarna. En väl bevarad bebyggelsemiljö möjliggör områdets avläsbarhet.

Enligt Plan- och bygglagen skall kommunen vid planläggning skydda ett bebyggelseområdes särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. För att Igelbodas kulturhistoriska värden skall bevaras måste dessa således få stöd i detaljplanen.

Grönstruktur- och kustprogram

I Grönstrukturprogrammet för Nacka pekas Skogsö naturreservat, norr om Igelboda, ut som ett viktigt ströv- och utflyktsområde med höga naturvärden och utvecklingspotential för friluftslivet. Skogsö naturreservat gränsar i sin tur till Lännerstasundet i norr, och området mellan bebyggelsen i Igelboda och sundet har ett utökat strandskydd om 300 meter. I kustprogrammet för Nacka nämns att Lännerstasundet är en farled av riksintresse och att det rörliga friluftslivets intressen ska beaktas inom kustområdena. Det innebär bland annat att ingen ny fritidsbebyggelse får tillkomma utom som komplettering till befintlig bebyggelse. Planenhetens bedömning är att utpekade värden i grönstruktur- och kustprogrammen inte påverkas i och med planförslaget.

Andra projekt/beslut som berör planen

År 2013 fattade landstingsfullmäktige ett inriktningsbeslut om upprustning av Saltsjöbanan. Trafikförvaltningen ämnar se över Saltsjöbanan ur tillgänglighetssynpunkt. Igelboda station

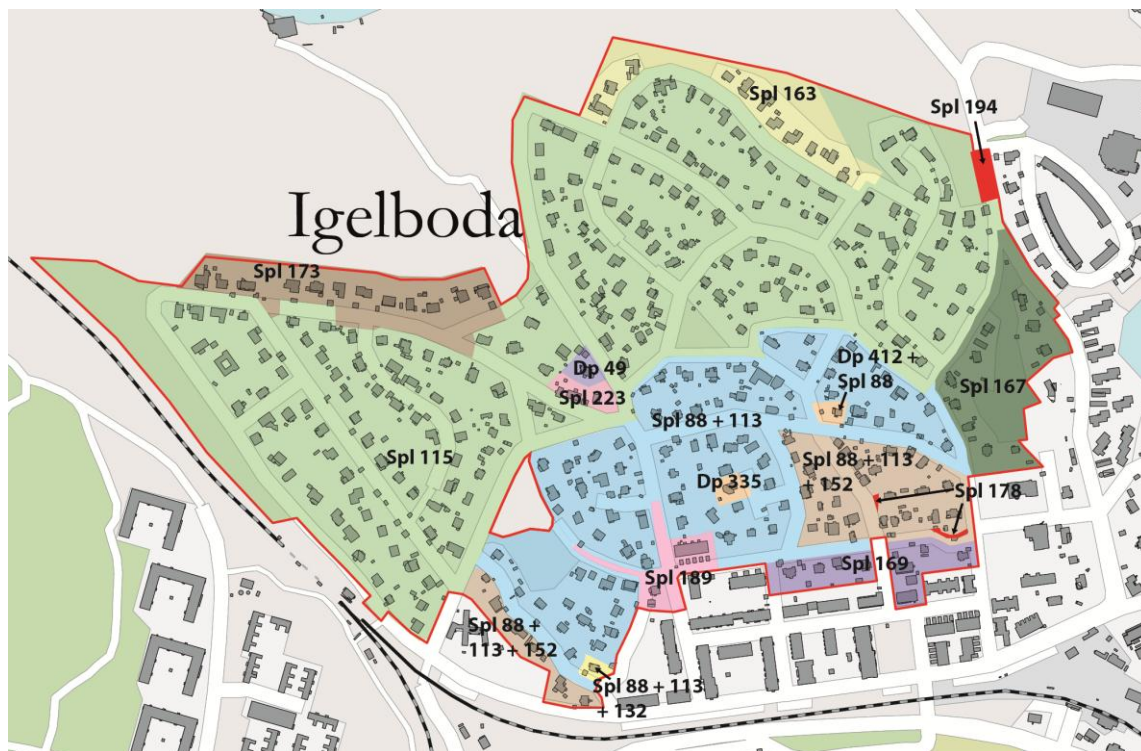
ligger precis utanför planområdets sydvästra gräns. Stationshuset från 1913 är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram. Utanför planområdets sydöstra hörn ligger Neglinge station. Både Igelboda station och Neglinge station innefattas i upprustningsprojektet.

För närliggande Saltsjöbadens Centrum med omnejd pågår ett programarbete som går ut på att pröva förutsättningarna för att utveckla Saltsjöbadens centrum till en mer attraktiv och levande miljö med bostäder, arbetsplatser och service. Saltsjöbadens centrum är Igelbodas närmaste lokala centrum och viktigt att beakta i relation till denna detaljplan.

Planarbetet för Solsidan söder om Saltsjöbadens centrum är också relevant då det har initierats av samma anledning som detta planarbete. Syftet med planen i Solsidan är att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, ta bort begränsning av antalet tillåtna lägenheter per villafastighet samt hantera planstridigheter som uppkommit på grund av ny lagstiftning.

Detaljplaner

Området regleras av flera olika detaljplaner som tillkommit under en lång tidsperiod: stadsplanerna 88, 113, 115, 132, 152, 163, 167, 169, 173, 178, 189, 194, 223 liksom detaljplanerna 49, 335 och 412. Kartan nedan visar planområdet och vilka fastigheter som omfattas av respektive gällande stadsplan (Spl) eller detaljplan (Dp).



Kartan visar planområdets utbredning (röd linje) och de stads- och detaljplaner som reglerar området idag.

Flera av de ovan nämnda planerna reglerar inte specifikt bebyggelsens utformning. Dessa är stadsplanerna 88, 132, 152, 178 och 194. Bestämmelser i stadsplan 88 som reglerade

bebyggelsens utformning, placering etcetera har till stor del ersatts av bestämmelser i nyare planer. Stadsplanerna 132 och 152 tillkom i syfte att medge mindre tomter. Stadsplan 178 tillkom för att ge möjlighet att bredda vägen och förbättra siktförhållanden på två platser i sydöstra planområdet. Stadsplan 194 reglerar endast en mindre del gatumark i det nya planförslaget nordöstra hörn.

En del av den största friytan/parkmarken inom området är undantaget från det nya planförslaget. För detta område gäller stadsplan 302 som anger att det på marken kan anläggas förskola, en möjlighet som bör bevaras.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

I Miljöbalken klassas hela skärgårdsområdet längs Upplands och Södermanlands kuster som riksintresse för sina samlade natur- och kulturvärden. I och med närheten till kusten anses Igelboda beröras av detta riksintresse för kust och skärgård. Norra delarna av planområdet tangerar Skogsö naturreservat som är av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Strax utanför planområdet i söder finns även riksintresse för kommunikationer i form av Saltsjöbanan. I närheten av planområdet finns riksintresse för kommunikationer också i form av farled (Baggensstaket-Baggensfjärden). Delar av planområdet är dessutom av lokalt intresse för kulturmiljövården. Planförslaget bedöms inte påverka riksintressena negativt.

Området idag

Igelboda utgörs av friliggande småhusbebyggelse med inslag av grupphus, där de senare dock framförallt ligger utanför planområdets gräns i söder. Från söder sluttar terrängen i planområdet svagt uppåt mot gränsen för Skogsö naturreservat som tar vid i norr. Inom planområdet finns ett antal kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Många av byggnaderna är välbevarade villor av egnahemskaraktär som speglar den tjänstemannastatus som genom åren vuxit fram i området. Vidare finns ett antal villor i nationalromantisk stil med inslag av jugend som skiljer sig något från övriga hus i Igelboda vad gäller storlek och arkitektonisk utformning. Precis utanför planområdets sydöstra hörn ligger Neglinge skola med årskurser F-5, ett välbevarat sten- och trähus som byggdes för Stockholmsutställningen år 1897.

Större delen av planområdet utgörs av privata fastigheter men ett par större grönytor och parker finns utspridda inom området. Ett antal bredare vägar löper genom Igelboda där bilar i motsatta riktningar lätt kan mötas. De flesta vägarna är dock smala, vilket uppmuntrar till låga hastigheter och hänsynstagande i trafiken. Välskötta trädalléer återfinns längs framförallt Odenvägen och Vasavägen. Villatomterna i planområdet är av olika karaktär, där vissa har höga häckar direkt mot vägen och andra tomter är utformade med en mer öppen karaktär. Igelbodas närmaste lokala centrum är Saltsjöbaden centrum, beläget någon kilometer sydväst om planområdet.

3. Planförslaget

Detaljplanen syftar i första hand till att hantera de planstridigheter som uppkommit på grund av ändrad lagstiftning och därför möjliggöra för mindre ändringar på fastigheten som idag inte är möjliga. Ytterligare syften är att ge möjlighet för fastighetsägare att anordna fler kök/lägenheter inom fastigheten samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och större träd.

Detaljplanen innebär att:

- En generell bestämmelse införs som gör bebyggelse i området som tillkommit i laga ordning planenlig.
- Byggrätter och byggnadshöjder överförs från de 16 stads- och/eller detaljplanerna som idag reglerar området. Utöver detta tillkommer en utökad byggrätt om 15 kvadratmeter bruttoarea för hela planområdet. Den tillkommande byggrätten blir möjlig att utnyttja för fastigheter där inte byggrätten redan överskridits med mer än 15 kvadratmeter byggnadsarea (BYA).
- Interiöra begränsningar för tillåtet antal kök/lägenheter per villafastighet, inredning av vind och tillåtet antal våningar tas bort. Det innebär att det blir möjligt att inreda fler kök/lägenheter per villafastighet, att inreda hela vinden samt att bebyggelsens höjd endast regleras med byggnadshöjd och inte längre i antal våningar.
- För majoriteten av fastigheterna (över 300 fastigheter) lättas bestämmelsen för bebyggelsens avstånd till tomtgräns. Tidigare har 6 meter varit gällande och det nya planförslaget föreslår 4,5 meter. Några fastigheter har redan 4,5 meter enligt nu gällande plan.
- Samtliga fastighets- och tomtindelingsplaner inom området upphävs. De reglerar idag hur kvarteren och tomterna i området får utformas men då Igelboda idag anses vara fullt utbyggt utgör de ett hinder för mindre fastighetsregleringar.
- Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse skyddas. 84 byggnader (cirka 24 procent av fastigheterna inom planområdet) föreslås få varsamhetsbestämmelse och/eller skyddsbestämmelse. Samtliga 84 byggnader föreslås få varsamhetsbestämmelsen k , 33 av de 84 byggnaderna föreslås få skyddsbestämmelsen q_1 och 30 av de 84 byggnaderna föreslås få skyddsbestämmelsen q_2 . För beskrivning av vad varsamhets- och skyddsbestämmelser innebär se sida 17. En byggnad som föreslås få varsamhets- och/eller skyddsbestämmelse får alltså antingen k , kq_1 eller kq_2 . Fastigheter där byggnader fått bestämmelse q_1 eller q_2 undantas från i övrigt bygglovsbefriande åtgärder enligt Plan- och bygglagen 9 kap 4 d § första stycket, gällande vad som avses i 4a § -4c § ("Attefallsreformen").
- Större ädellövträd och tall med en stamdiameter överstigande 0,3 meter mätt 1,3 meter ovan mark skyddas.

Nedan följer en förklaring till ovanstående punkter. Efter detta hanteras övriga frågor till följd av planen.

Hantering av planstridiga byggnader

En generell bestämmelse införs för hela planområdet i syfte att komma till rätta med byggnader som tillkommit i laga ordning men som inte överensstämmer med bestämmelser i planförslaget. Bestämmelsen innebär att dessa byggnader ska ses som planenliga och lyder:

Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vunnit laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planenliga. Dessa byggnader får byggas till med samma byggnadshöjd och våningsantal som befintlig byggnad, givet att byggrätt kvarstår och ska då anses planenliga. Sådana byggnader får även återuppföras vid brand eller annan skada.

Bakgrunden till den uppkomna situationen är att det enligt äldre lagstiftning fanns en möjlighet att i samband med bygglov bevilja dispens om ”särskilda skäl” förelåg, något som inte är möjligt enligt nuvarande plan- och bygglag. Vid bygglovgivning för mindre åtgärder uppstår därmed problem om exempelvis en byggnad ligger närmare tomtgräns än vad planen tillåter. Då kan fastighetsägaren inte bygga till även om det finns byggrätt kvar. I förslaget blir denna byggnad planenlig och byggrätten kan därmed utnyttjas. Ett annat exempel är en byggnad som fått dispens att byggas högre än vad planen medgivit. En sådan byggnad blir i det nya planförslaget planenlig och eventuell tillbyggnad, om byggrätt kvarstår, får uppföras till samma byggnadshöjd och nockhöjd som det ursprungliga huset. Vid brand eller svåra skador så som omfattande fuktskador eller hussvamp får byggnad och tillbyggnad återuppföras till ursprunglig storlek, höjd och utformning.

Byggrätt och byggnadshöjd

De äldre stads- och detaljplanerna som idag gäller i området skiljer sig åt vad gäller tillåten byggrätt och byggnadshöjd. Byggrätter och byggnadshöjd (areal och höjd) i de äldre planerna överförs till detta planförslag 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 den byggrätt som överförts från respektive äldre stads- eller detaljplan ger planförslaget en tillkommande byggrätt om 15 kvadratmeter bruttoarea i hela planområdet. Den tillkommande byggrätten om 15 kvadratmeter blir möjlig att utnyttja för fastigheter där inte redan byggrätten har överskridits med mer än 15 kvadratmeter byggnadsarea (BYA). Tabellen nedan visar tre exempel på hur fastigheter kan påverkas av den nya detaljplanens bestämmelser avseende byggrätt:

Fastighet	Redan utnyttjad byggrätt (BYA)	Byggrätt enligt äldre stads- eller detaljplan	Byggrätt med den nya detaljplanen	Kan utnyttja den utökade byggrätten	Kommentar
Fastighet X	118 m ² BYA	120 m ² BYA	120 m ² BYA + 15 m ² BTA	Ja	Har 17 m ² kvarstående byggrätt att utnyttja, varav 2 m ² BYA och 15 m ² BTA
Fastighet Y	157 m ² BYA	150 m ² BYA	150 m ² BYA + 15 m ² BTA	Ja	Kan utnyttja byggrätt upp till 165, det vill säga ytterligare 8 m ² BTA
Fastighet Z	180 m ² BYA	160 m ² BYA	160 m ² BYA + 15 m ² BTA	Nej	Har redan överstigit den ursprungliga byggrätten med mer än 15 m ² BTA

I äldre planer används ofta begreppet *areal*. Detta begrepp används inte längre vid detaljplaneläggning och det nya planförslaget tolkar areal som *byggnadsarea*, den area som byggnaden upptar på marken utan hänsyn till antal våningar och höjd.

Den tillkommande byggrätten om 15 kvadratmeter anges som bruttoarea, vilket är de mätvärda utrymmena av våningsplanen. Den tillkommande byggrätten kan alltså fördelas på antingen ett eller flera våningsplan. Den sammanlagda arean för tillbyggnaden får vara högst 15 kvadratmeter.

I äldre planer används också begreppet *höjd*. Detta begrepp används inte heller längre vid detaljplaneläggning och i det nya planförslaget anges istället *byggnadshöjd* (för definition, se Plan- och byggförordningen 1 kap 3§).

Hantering av interiöra begränsningar

Antal tillåtna kök/lägenheter per fastighet

Bestämmelser i gällande stads- och detaljplaner begränsar för majoriteten av fastigheterna inom området antalet tillåtna kök/lägenheter per villa. Dessa bestämmelser föreslås tas bort så att det inte finns någon begränsning för antal kök/lägenheter. Detta görs för att skapa ett flexibelt boende med möjlighet att inrymma fler lägenheter per villafastighet.

Inredning av vind

Bestämmelser i gällande stads- och detaljplaner begränsar för majoriteten av fastigheterna också möjligheten att inreda vind. I vissa fall har vind fått inredas till en tredjedel, i vissa fall inte alls. Dessa bestämmelser föreslås tas bort så att det inte finns någon begränsning för inredning av vind inom planområdet.

Våningsantal

Tidigare har byggnaderna inom planområdet reglerats av tillåtet antal våningar. Planförslaget föreslår att begränsningar i våningsantal tas bort och att byggnadernas höjd endast regleras

genom byggnadshöjd. Då regler om vad som räknas som en våning har ändrats genom åren underlättar denna ändring för tolkning och hantering av bygglovsärenden.

Placering på tomt

I stadsplanerna 113, 115 och 167, som reglerar majoriteten av fastigheterna i området (cirka 300 fastigheter), har bebyggelsens placering på tomten reglerats av en bestämmelse som anger att det ska vara minst 6 meter mellan bebyggelse och tomtgräns. Det nya planförslaget föreslår att minsta avstånd till tomtgräns för bebyggelse inom hela planområdet ska vara 4,5 meter. Det innebär en lättnad om 1,5 meter för majoriteten av fastigheterna inom området. För några planer har 4,5 meter redan varit gällande och för ytterligare några planer har det inte funnits något angivet metertal för minsta avstånd till tomtgräns, var på byggnadsstadgan i en eventuell bygglovsprövning anger som utgångspunkt 4,5 meter. För fastigheter som reglerats av dessa planer blir det alltså ingen skillnad från nuvarande situation förutom att planen tydliggör bebyggelsens avstånd till tomtgräns.

Punktprickad mark, mark där byggnad inte får uppföras, finns idag i vissa äldre stads- och detaljplaner på fastigheternas tomter ut mot gator och allmänna platser i området. I det nya planförslaget införs en remsa om 6 meter prickad mark från allmän plats (det vill säga framförallt gator) inom hela planområdet. Detta görs dels för att säkerställa åtkomst för befintliga underjordiska ledningar som i vissa fall är dragna i dessa lägen, men också av trafiksäkerhetsskäl och siktlinjer för förbipasserande och bilar som angör garage inne på fastigheter. Befintliga byggnader som helt eller delvis hamnar inom punktprickad mark ska dock, om uppförda i laga ordning, anses vara planenliga (se rubriken ”Hantering av planstridiga byggnader”).

Några få fastigheter har i äldre planer reglerats av omfattande punktprickad mark på stora delar av fastigheten. Eftersom dessa fastigheter också har bestämmelser för tillåten byggrätt anses den omfattande prickade marken i flera fall vara överflödigt och tas bort i den nya detaljplanen. På ett fåtal platser är dock bedömningen att den omfattande punktprickade marken runt fastigheten bör finnas kvar. Framförallt gäller detta i planområdets norra delar mot Skogsö naturreservat för att övergången mellan naturreservatet och bebyggelsen ska ske gradvis och naturligt. Det gäller också för fastigheterna Igelboda 37:19-37:23 utmed Valhallavägen. Dessa fastigheter utgör tillsammans en sammanbyggd radhuslänga och föreslås att fortsatt omgärdas av omfattande punktprickad mark då längans sammantagna helhetsintryck bör bevaras. Även för Igelboda torp på fastighet Igelboda 10:11 föreslås punktprickad mark runt hela byggnaden på grund av dess kulturhistoriska betydelse.

Läsinstruktioner till tabell och karta (nästa sida)

Tabellen och kartan på nästa sida är en vägledning för att kunna se skillnaden mellan nu gällande bestämmelser i de äldre stads- och detaljplanerna i området och de nya bestämmelserna i planförslaget. Tabellen och kartan är färgkodade så att den färg som syns till vänster i tabellen för en specifik plan är samma färg som finns inom det område i kartan där den specifika planen idag gäller. Tabellen är uppdelad så att de vågräta raderna visar varje äldre plans förhållande till den nya detaljplanen. Varje vit rad är bestämmelser från de äldre planerna och varje grå rad visar det nya planförslagets bestämmelser.

Rader utan värde (-) innebär antingen att detta inte har reglerats i den äldre detaljplanen eller att det inte regleras i den nya detaljplanen.

- Ingen angiven byggrätt för komplementbyggnad innebär att en sådan räknas in i den totala byggrätten för fastigheten.
- Ingen bestämmelse för höjd på komplementbyggnad har inneburit att lämplighetsprövning har avgjort hur hög komplementbyggnaden får vara.
- Inget värde för antal våningar, möjlighet att inreda vind och antal lägenheter per fastighet innebär att detta inte regleras av den nya detaljplanen.
- Inget värde för bebyggelsens minsta avstånd till tomtgräns innebär att prövning sker mot Byggnadsstadgan. Byggnadsstadgan anger som standard 4,5 meter.

I de fall en fotnot finns på raden finns ett förtydligande under tabellen. Med byggrätt åsyftas byggnadsarea (BYA) om ingenting annat anges (bruttoarea förkortas BTA). Med höjd åsyftas byggnadshöjd om ingenting annat anges.

Exempel

Fastighet X regleras idag av stadsplan 113. Fastigheten får bebyggas till 1/10 av tomtytan och komplementbyggnad får vara högst 40 kvadratmeter. Byggnadshöjd för huvudbyggnad är högst 8 meter och för komplementbyggnad 3 meter. Med det nya förslaget fortsätter dessa bestämmelser att gälla. Fastighet X får i och med det nya förslaget även en tillkommande byggrätt om 15 kvadratmeter bruttoarea.

Enligt stadsplan 113 får huset på fastighet X ha högst 2 våningar men i det nya förslaget finns ingen begränsning för antal våningar. Enligt stadsplan 113 får 1/3 av vinden inredas men i det nya förslaget får hela vinden inredas. Enligt stadsplan 113 får endast ett kök/en lägenhet finnas på fastigheten men i det nya förslaget finns ingen begränsning för antalet kök/lägenheter. Enligt stadsplan 113 ska avståndet till tomtgräns vara minst 6 meter men i det nya förslaget ska avståndet vara minst 4,5 meter.

GÄLLANDE PLAN		BYGGRÄTT			BYGGNADSHÖJD		VÅNINGANTAL & INTERIÖR			PLACERING
Planens namn/nummer (antal berörda fastigheter)		Huvudbyggnad	Komplementbyggnad	Tillkommande byggrätt	Huvudbyggnad	Komplementbyggnad	Våningsantal	Möjlighet att inreda vind	Antal lägenheter per fastighet	Bebyggelsens avstånd till tomtgräns
Spl 223 (2)	Äldre plan	160 kvm BYA	40 kvm		4,4/7,6 m	3 m	1 och 2	-	1	-
	Ny plan	160 kvm BYA	40 kvm	15 kvm BTA	4,4/7,6 m	3 m	-	-	-	4,5 m
Dp 49 (1)	Äldre plan	160 kvm BYA	46 kvm		7,6 m	3 m	2	-	2	-
	Ny plan	160 kvm BYA	46 kvm	15 kvm BTA	7,6 m	3 m	-	-	-	4,5 m
Spl 115 (185)	Äldre plan	1/10 av tomt ¹	-		8 m	3 m	2	1/3 får inredas	1	6 meter
	Ny plan	1/10 av tomt ¹	-	15 kvm BTA	8 m	3 m	-	-	-	4,5 m
Spl 173 (12)	Äldre plan	120 kvm BYA ²	30 kvm		7,5 m	-	2	-	1	-
	Ny plan	120 kvm BYA ²	30 kvm	15 kvm BTA	7,5 m	3 m	-	-	-	4,5 m
Spl 113 (106)	Äldre plan	1/10 av tomt	40 kvm		8 m	3 m	2	1/3 får inredas	1	6 meter
	Ny plan	1/10 av tomt	40 kvm	15 kvm BTA	8 m	3 m	-	-	-	4,5 m
Spl 163 (11)	Äldre plan	140 kvm BYA	-		5 m/7,5 m	-	1	1/3 får inredas	2	-
	Ny plan	140 kvm BYA	-	15 kvm BTA	5 m/7,5 m	3 m	-	-	-	4,5 m
Spl 169 (8)	Äldre plan	1/6 av tomt ³	15 kvm		7,6 m/10,5 m	3 m	2 och 3	-	-	-
	Ny plan	1/6 av tomt ³	15 kvm	15 kvm BTA	7,6 m/10,5 m	3 m	-	-	-	4,5 m
Spl 167 (12)	Äldre plan	1/7 av tomt	-		7,6 m	-	2	-	2	6 m
	Ny plan	1/7 av tomt	-	15 kvm BTA	7,6 m	3 m	-	-	-	4,5 m
Dp 412 (1)	Äldre plan	100 kvm BYA	30 kvm ⁵		6 m	4 m nockh.	2	-	-	4,5 m
	Ny plan	100 kvm BYA	30 kvm ⁵	15 kvm BTA	6 m	3 m	-	-	-	4,5 m
Dp 335 (1)	Äldre plan	140 kvm BYA	-		6 m	-	2	-	-	Prickmark ⁶
	Ny plan	140 kvm BYA	-	15 kvm BTA	6 m	3 m	-	-	-	4,5 m
Spl 189 (6)	Äldre plan	1/6 av tomt ⁴	-		7,5 m	2,5 m	2	Får inte inredas	2	Prickmark ⁶
	Ny plan	1/6 av tomt ⁴	-	15 kvm BTA	7,5 m	3 m	-	-	-	4,5 m ⁶

¹ Om tomten är större än 2000 kvm får ytterligare en byggnad om 50 kvm uppföras

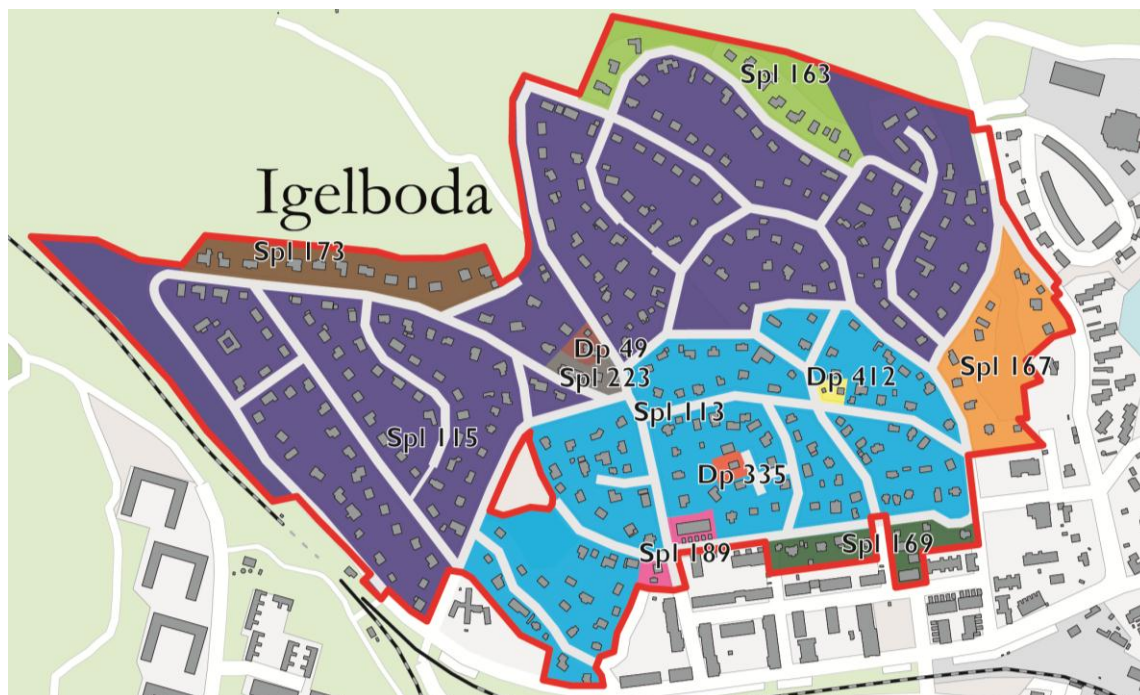
² Om byggnad är uppförd i endast en våning får fastigheten bebyggas till 1/5

³ Byggnads bottenyta får inte överstiga 200 kvm

⁴ 1/6 av tomt gäller för friliggande bus. Radbus regleras av omfattande prickmark

⁵ Altan om 15 kvm får uppföras

⁶ Har reglerats av omfattande prickmark. Radbussen regleras fortsatt av prickmark



Kartan visar planområdet i röd linje och de äldre stads- och detaljplaner som reglerar bebyggelsen inom området idag. Samma färger finns i tabellen ovan för respektive äldre.

Fastighetsplaner

I området finns ett stort antal fastighetsplaner med tomtindelningar. De har tillkommit för att olika kvarter skulle kunna indelas i fastigheter. Planenhetens bedömning är att fastighetsplanerna inte längre fyller någon funktion vid ett redan utbyggt område så som Igelboda, utan snarare utgör ett hinder för fastighetsägare att utföra mindre fastighetsregleringar. Därför upphävs fastighetsplanerna inom planområdet genom en administrativ bestämmelse. Fortfarande regleras fastigheternas minsta tomtstorlek av en generell bestämmelse. Följande fastighets- och tomtindelningsplaner föreslås upphävas:

Fastighetsbeteckning	Fastighetsplan/ tomtindelning	Akt
Igelboda 3:1, 3:2, 3:3	Tomtindelning: Iskarlen	0182K-4/1961
Igelboda 4:1, 4:2, 4:3, 4:4, 4:5, 4:6, 4:7	Tomtindelning: Isblomman	0182K-3/1961
Igelboda 5:1, 5:2	Tomtindelning: Iglon	0182K-2/1961
Igelboda 6:1, 6:2, 6:3, 6:4, 6:6, 6:8, 6:9, 6:10, 6:11, 6:12, 6:13	Tomtindelning: Ilgodset	0182K-2/1946, 0182K- 105/1947, 0182K-47/1963
Igelboda 7:1, 7:2, 7:3, 7:4, 7:5, 7:6, 7:7, 7:8, 7:9, 7:10, 7:11, 7:12, 7:13, 7:15, 7:17, 7:18, 7:19, 7:20, 7:21, 7:22, 7:23, 7:24, 7:25	Tomtindelning: Inspektoren	0182K-4/1939, 0182K- 97/1947
Igelboda 8:2, 8:3, 8:4, 8:5, 8:6, 8:10, 8:11, 8:12, 8:13, 8:14, 8:15, 8:16, 8:17, 8:19, 8:20, 8:21, 8:22	Tomtindelning: Ilexpressen	0182K-2/1940, 0182K- 1/1942, 0182K-6/1947, 0182K-3/1948, 0182K- 15/1970
Igelboda 9:4, 9:6, 9:7, 9:8, 9:9, 9:10, 9:11, 9:12, 9:13, 9:14, 9:15, 9:16, 9:17, 9:18, 9:19, 9:20, 9:21, 9:22, 9:27, 9:24, 9:25, 9:26, 9:28, 9:29	Tomtindelning: Ibis	0182K-31/1939, 0182K- 11/1943, 0182K- 106/1947, 0182K-40/1966
Igelboda 10:2, 10:3, 10:4	Tomtindelning: Idegranen, Ibis	0182K-10/1937
Igelboda 10:7, 10:8, 10:9, 10:10, 10:11, 10:12	Tomtindelning: Idegranen	0182K-6/1961, 0182K- 33/1971, 0182K-2/1972
Igelboda 11:1, 11:2	Tomtindelning: Igelkotten	0182K-5/1937
Igelboda 12:1, 12:2, 12:3, 12:4, 12:5, 12:6, 12:7, 12:8, 12:9, 12:10, 12:11, 12:13, 12:14, 12:15, 12:16, 12:17, 12:18, 12:19, 12:20, 12:21, 12:22, 12:23, 12:24	Tomtindelning: Idun	0182K-14/1937, 0182K- 11/1946
Igelboda 13:1, 13:2, 13:3	Tomtindelning: Isbiten	0182K-89/1953
Igelboda 14:1	Tomtindelning: Idealet	0182K-9/1937
Igelboda 14:2, 14:3, 14:4, 14:5, 14:6, 14:7, 14:8, 14:9, 14:10, 14:11, 14:12, 15:4, 15:7, 15:8, 15:9, 15:11, 15:12, 15:13, 15:14, 15:15, 15:16, 15:18, 15:20, 15:22, 15:23, 15:27	Tomtindelning: Ingenjören, idealet	0182K-94/1947
Igelboda 15:5, 15:6, 15:30	Tomtindelning: Ingenjören	0182K-30/1943, 0182K- 128/1965
Igelboda 15:28, 15:29	Fastighetsplan: Ingenjören	0182K-93/2
Igelboda 16:1, 16:2, 16:3, 16:4, 16:5, 16:6, 16:7, 16:8	Tomtindelning: Isberget	0182K-90/1953
Igelboda 17:1, 17:4, 17:5, 17:6, 17:7, 17:8, 17:9, 17:10, 17:11, 17:12, 17:13, 17:17, 17:15, 17:16	Tomtindelning: Intendenten	0182K-4/1937, 0182K- 18/1943, 0182K-6/1945, 0182K-95/28

Igelboda	18:1, 18:2, 18:3, 18:4, 18:5, 18:6, 18:7, 18:8, 18:9, 18:10, 18:11, 18:12, 18:13	Tomtindelning: Isbjörn	0182K-32/1926, 0182K-19/1927, 0182K-49/1960
Igelboda	19:1, 19:2, 19:3, 20:1, 20:2, 20:3, 20:4, 20:5	Tomtindelning: Iris	0182K-8/1931, 0182K-27/1943
Igelboda	20:6, 20:7, 20:8, 20:13, 20:14, 20:15	Tomtindelning: Ingenting	0182K-21/1948, 0182K-2/1953
Igelboda	21:1, 21:2, 21:3, 21:4, 21:5, 21:6, 21:7, 21:8, 21:9, 21:10, 21:11, 21:12, 21:13	Tomtindelning: Italien	0182K-7/1937, 0182K-8/1945
Igelboda	22:1, 22:2, 22:3, 22:4, 22:5, 22:6, 22:7, 22:8, 22:9, 22:10, 22:11, 22:12, 22:13, 22:14, 22:15, 22:16, 22:17, 22:18, 22:19	Tomtindelning: Istappen	0182K-3/1952
Igelboda	23:5, 23:11, 23:12, 23:14, 23:15, 23:16, 23:17, 23:19, 23:6	Tomtindelning: Institutet	0182K-26/1957, 0182K-15/1930
Igelboda	24:1	Tomtindelning: Insprängningen	0182K-27/1957
Igelboda	24:16, 24:17	Fastighetsplan: Insprängningen	0182K-89/100
Igelboda	32:1, 32:3, 32:5, 32:6, 32:10, 32:8, 32:9	Tomtindelning: Isis	0182K-36/1926, 0182K-11/1945, 0182K-22/1956, 0182K-37/1968
Igelboda	33:1, 33:2, 33:3, 33:4, 33:5, 33:6, 33:7, 33:8, 33:9, 33:10, 33:11, 33:12, 33:15, 33:16	Tomtindelning: Idrotten	0182K-49/1927, 0182K-19/1943, 0182K-17/1946, 0182K-12/1971
Igelboda	34:1	Tomtindelning: Island	0182K-122/1965
Igelboda	35:2, 35:3, 35:4, 35:5, 35:6, 35:7	Tomtindelning: Igeln	0182K-4/1942, 0182K-15/1945
Igelboda	36:1, 36:3, 36:4, 36:5, 36:6, 36:8, 36:9, 36:10, 36:11	Tomtindelning: Irland	0182K-1/1925, 0182K-18/1927, 0182K-18/1957
Igelboda	37:2, 37:3, 37:4, 37:6, 37:7, 37:8, 37:9, 37:10, 37:11, 37:12, 37:13, 37:14, 37:15, 37:16, 37:17, 37:18, 37:19, 37:20, 37:21, 37:22, 37:23	Tomtindelning: Inlandet	0182K-50/1927, 0182K-33/1926, 0182K-5/1943, 0182K-116/1947, 0182K-25/1965
Igelboda	38:2, 38:3	Tomtindelning: Intäkten	0182K-6/1943
Igelboda	39:1, 39:2, 39:3, 39:4, 39:5, 39:6, 39:7, 39:8, 39:9	Tomtindelning: Ingegård	0182K-25/1926. 0182K-12/1950
Igelboda	40:1, 40:3, 40:4, 40:5, 40:6, 40:8, 40:9, 40:11, 40:12, 40:13, 40:14, 40:15, 40:16, 40:20, 40:21, 40:22, 40:23	Tomtindelning: Idogheten	0182K-24/1963
Igelboda	42:4, 42:5, 42:6, 42:7	Tomtindelning: Industrien	0182K-48/1957
Igelboda	45:2, 45:3, 45:4, 45:5	Tomtindelning: Irrblosset	0182K-117/1962

Minsta tomtstorlek

Minsta tomtstorlek inom hela planområdet föreslås vara 1000 kvadratmeter. Befintliga tomter som är mindre än 1000 kvadratmeter ska ses som planenliga. För några få fastigheter har minsta tomtstorlek tidigare varit 800 respektive 900 kvadratmeter. Dessa tomter är i det nya planförslaget planenliga. Bestämmelsen om minsta tomtstorlek innebär ingen större förändring för befintliga fastigheter men i och med att fastighets- och tomtindelningsplanerna upphävs får fastighetsägare i området en större frihet vad gäller markreglering granntomter emellan.

Skydd för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Planområdet Igelboda är ett område av lokalt kulturhistoriskt intresse som utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö som inte får förvanskas. En inventering av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i området har gjorts. Denna ligger till grund för planförslaget. Inventeringen genomfördes under 2014 och 2015 på plats i Igelboda. Alla byggnader inom planområdet har betraktats för att utreda behov av skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser på fastigheten. Bedömningen har endast gjorts exteriört. Inventeringen innehåller bilder på skyddsvärda objekt liksom byggnadsår, arkitekt, byggnadens huvudsakliga karaktärsegenskaper liksom förslag på skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser. Innan inventeringen startade meddelades fastighetsägarna att inventeringen skulle äga rum.

För Igelboda föreslås tre olika skydds- och varsamhetsbestämmelser (8kap 13 §, 8:17§, PBL)

- ***k* - Underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. Eventuell tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck (8 kap17§)**

Planbestämmelsen är en precisering av de generella varsamhetskrav som egentligen gäller för alla byggnader. Ändringar av en byggnad ska enligt plan- och bygglagen (PBL) alltid utföras varsamt. Hänsyn ska tas till byggnadens karaktärsdrag och dess tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Bestämmelsen är lämplig för kulturhistoriskt värdefulla byggnader där särskilda värdebärande egenskaper ska hanteras varsamt. Det innebär att skadat material eller byggnadsdelar kan bytas ut, men att de ska ersättas av likvärdiga material eller delar, på att sådant vis att byggnadens karaktär bevaras.

- ***q₁* - Särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap 13 § PBL som inte får förvanskas. Byggnaden får inte rivas.**

Byggnader, bebyggelseområden och allmänna platser som anses vara särskilt värda att bevara har ett förstärkt skydd. Dessa får inte förvanskas. För att en byggnad ska betraktas som särskilt värdefull krävs det att byggnadens värde är så stort att dess bevarande kan sägas utgöra ett allmänt intresse. Byggnaden kan vara representativ för ett tidigare samhälleligt eller estetiskt ideal, ge en god uppfattning om tidigare sociala villkor eller haft betydelse ur historisk, arkitektonisk, kulturhistorisk synpunkt.

- ***q₂* - Byggnad med kulturhistoriskt värde som har betydelse för en särskilt värdefull helhetsmiljö**

Förvanskningförbudet enligt 8 kap 13§ PBL gäller inte bara enskilda byggnader, utan även bebyggelsemiljöer som representerar olika tidsepoker eller något karaktäristiskt från skilda sociala miljöer. *q₂*-bestämmelsen omfattar enskilda byggnader som i sig kanske inte är så värdefulla men som blir det genom samhörigheten i en grupp, ett kvarter, en fasadräcka eller liknande.

Sammanlagt har 84 byggnader föreslagits få antingen k , k och q_1 eller k och q_2 . Bestämmelserna avser huvudbyggnaden på fastigheten om inget annat anges. Fastigheter med skyddsbestämmelserna q_1 och q_2 är särskilt värdefulla enligt PBL 8:13 och ska därför uteslutas från lovfria åtgärder enligt Plan- och bygglagen 9 kap 4 d § första stycket, gällande vad som avses i 4a § -4c § ("Attefallsreformen"). Detta innebär att för de berörda fastigheterna krävs bygglov för att uppföra komplementbostadshus/ komplementbyggnader (så kallade "Attefallshus"), takkupor, tillbyggnad om 15 kvadratmeter samt inreda en ytterligare bostad i ett enbostadshus.

Nedan följer en lista på de fastigheter där byggnader har föreslagits varsamhets- och/eller skyddsbestämmelser. Se även rapporten "Bebyggelseinventering av Igelboda, Nacka kommun - Inventering av kulturbeskyddat värdefull bebyggelse och rekommendationer inför skydds- och varsamhetsbestämmelser i detaljplan", för bilder och motivering.

Följande 21 fastigheter har fått bestämmelsen k .

Igelboda 7:4	Igelboda 9:9	Igelboda 20:5	Igelboda 35:3	Igelboda 37:23
Igelboda 7:17	Igelboda 12:20	Igelboda 22:8	Igelboda 37:19	
Igelboda 8:20	Igelboda 13:3	Igelboda 22:9	Igelboda 37:20	
Igelboda 9:6	Igelboda 14:12	Igelboda 22:11	Igelboda 37:21	
Igelboda 9:7	Igelboda 17:7	Igelboda 32:6	Igelboda 37:22	

Följande 33 fastigheter har fått bestämmelserna k , q_1

Igelboda 7:22	Igelboda 18:7	Igelboda 22:7	Igelboda 33:8	Igelboda 40:1
Igelboda 9:19	Igelboda 20:2	Igelboda 23:5	Igelboda 34:1	Igelboda 40:22
Igelboda 10:9	Igelboda 20:6	Igelboda 23:6	Igelboda 35:2	Igelboda 42:4
Igelboda 10:11*	Igelboda 21:7	Igelboda 23:11	Igelboda 36:11	Igelboda 45:2
Igelboda 10:12	Igelboda 22:4	Igelboda 23:12	Igelboda 38:3	Igelboda 45:3
Igelboda 11:2	Igelboda 22:5	Igelboda 24:17	Igelboda 39:4	
Igelboda 17:13	Igelboda 22:6	Igelboda 32:1	Igelboda 39:6	

*åsyftar jordkällaren tillhörande Igelboda torp

Följande 30 fastigheter har fått bestämmelserna k , q_2 .

Igelboda 9:20	Igelboda 18:2	Igelboda 18:13	Igelboda 23:15	Igelboda 40:4
Igelboda 9:21	Igelboda 18:4	Igelboda 19:1	Igelboda 23:19	Igelboda 40:5
Igelboda 10:2	Igelboda 18:6	Igelboda 19:2	Igelboda 35:7	Igelboda 40:6
Igelboda 10:11*	Igelboda 18:8	Igelboda 20:1	Igelboda 36:8	Igelboda 40:12
Igelboda 12:7	Igelboda 18:9	Igelboda 20:7	Igelboda 37:8	Igelboda 40:23
Igelboda 12:8	Igelboda 18:11	Igelboda 23:14	Igelboda 39:5	Igelboda 45:5

*åsyftar gäststugan Igelboda torp

Fornlämning

Inom planområdet på kvartersmark och inom den privatägda fastigheten Igelboda 10:3 finns en dokumenterad fornlämning (en härd). Fornlämningar är skyddade i Kulturmiljölagen (KML) och får inte skadas eller rubbas utan Länsstyrelsens tillstånd. I lagen anges vad som är en fast fornlämning, vilken utbredning en sådan har och hur tillståndsprövningen går till. Länsstyrelsen beslutar om fornlämningar.

Mark och vegetation

Igelboda utgör ett viktigt område för spridningsvägarna för barrskogslevande arter. Tallar, men även ädellövträd, är viktiga för många arters fortlevnad. En generell skyddsbestämmelse har införts för att skydda värdefull vegetation. Träden som är skyddade i detaljplanen har ett värde för landskapsbilden, för den kulturhistoriska miljön, för biologisk mångfald och/eller för att skapa ett ekologiskt hållbart område. Syftet är att bevara och utveckla de värden som finns. Bestämmelsen anger att träden inte får fällas och avser tallar och ädellövträd med en stamdiameter överstigande 30 centimeter i diameter, mätt 1,3 meter upp på stammen. Ädellövträd är alm, ask, avenbok, bok, ek, körsbär, lind och lönn. Även kastanj omfattas av bestämmelsen. Riskträd får fällas efter lovprövning. Ett riskträd är ett träd som till exempel riskerar att falla, fälla grenar eller större partier av kronan.

Vid ansökan om marklov för att fälla ett träd som omfattas av den generella bestämmelsen bedöms trädets värde och eventuella skaderisker. En avvägning mellan enskilt och allmänt intresse görs. Generellt bedöms träden efter kondition, storlek och relation till normal livslängd för aktuellt trädslag. Vissa träd som ädellövträd och tall har ofta förutsättningar att leva många hundra år. Det kan finnas andra skäl att fälla enstaka träd, som att till exempel ge möjlighet att ordna sin tomt. Riktlinjer finns framtagna av Nacka kommun som stöd för bedömning av ansökan om marklov för trädfällning.

Vidare finns ett antal sammanhängande alléer i Igelboda som sköts av kommunens park- och naturenhet. Alléer skyddas genom biotopskydd varför det är planenhetens och park- och naturenhetens bedömning att ingen särskild skyddsbestämmelse avseende alléerna behöver innefattas i planförslaget. Befintliga grönytor och parker inom planområdet bevaras och bekräftas enligt det nya planförslaget.

Teknisk försörjning

En inventering har gjorts av nuvarande underjordiska ledningar i planområdet. Detta för att mark där ledningar går fortsatt ska vara tillgängliga för underhåll med mera. Inventeringen visade att de flesta allmänna ledningarna ligger inom allmän plats. På sex platser inom planområdet korsar befintliga underjordiska ledningar (främst dag-, spill- och vattenledningar) genom flera fastigheter och bedöms därför fylla ett allmänt intresse. För att säkerställa tillgängligheten till dessa ledningar har markreservat upprättats (se plankarta för u-områden).

Dagvatten

Vatten från planområdet avrinner främst mot vattenförekomsten Neglingemaren, men också mot Baggensfjärden och Lännerstasundet. Vattenmyndigheten har beslutat om vilken miljö kvalitet, så kallade miljö kvalitetsnormer, som vattenförekomsten ska klara. Miljö kvalitetsnormer för vatten uttrycks i ekologisk status ("hög", "god", "måttlig", "otillfredsställande" eller "dålig") samt kemisk status ("god" eller "uppnår ej god"). Miljö kvalitetsnormer för Neglingemaren ska ha en god ekologisk status till 2021 och god kemisk status till 2015. Neglingemarens har en otillfredsställande ekologisk status i dagsläget och uppnår inte heller en god kemisk status.



Kartan visar planområdet och vilka delar av planområdet som avrinner mot olika vattenförekomster.

Den största delen av planområdet avrinner mot Neglingemaren (blått område).

När den ekologiska statusen är sämre än god för en vattenförekomst måste åtgärder för att förbättra vattenkvaliteten genomföras inom vattenförekomstens avrinningsområde så att miljö kvalitetsnormerna ska uppnås.

Planförslaget innebär mindre möjligheter till utbyggnad av befintlig bebyggelse inom kvartersmark och möjligheten till fler lägenheter/kök per villafastighet. Således kan befolkningen inom planområdet komma att öka något i framtiden. För till- och ombyggnader inom kvartersmark införs en generell bestämmelse att dagvatten i första hand ska fördröjas och infiltreras innan eventuellt överskottsvatten ansluts till allmänna dagvattenledningar. På allmänna platser, parker och naturmark föreslås ingen förändring ske i den fysiska miljön gentemot dagens situation. Kommunen avser att vidta åtgärder utanför planområdet för att förbättra vattenkvaliteten i Neglingemaren dit huvuddelen av planområdet avrinner. Det är planenhetens och miljö enhetens bedömning att arbetet utanför planområdet får en positiv effekt för det dagvatten som avrinner från Igelboda.

Trafik och parkering

Den nya detaljplanen ger inga förslag till ändring av gatumark i området. Vägnätet i Igelboda är väl utbyggt och är idag lågt belastat. Den eventuella trafikökning som kan bli till följd av planförslaget bedöms inte bli så stor att vägnätet behöver byggas om. Parkering ska lösas inom den egna fastigheten och det är av stor vikt att hänsyn tas till landskapsbild och naturvärden då eventuella nya parkeringsytor ska skapas. Detta för att bevara den vegetationsrika gatumiljön och de lummiga naturtomterna. Fastighetsägare ska ta kontakt med väg- och bygglovsenheterna på Nacka kommun innan fastigheten byggs om för att säkerställa att anslutningar och parkeringsytor utformas på ett lämpligt sätt.

Stadsplan 178 syftade till att möjliggöra för vägbreddning på två platser i området, en längs Vasavägen och en längs Valhallavägen. Platsen för vägbreddning vid Valhallavägen genomfördes aldrig men bedömningen är att möjligheten att bredda vägen ska finnas kvar, på grund av siktförhållanden för biltrafiken och underhåll av det smala vägpartiet. Därför överförs möjligheten till vägbreddning till det nya planförslaget, se karta nedan.



Kartan visar den relevanta delen av stadsplan 178 (vit linje). Planen genomfördes ursprungligen för att förbättra siktförhållanden vid den krokiga Valhallavägen. Planarbetets och vägenbetens bedömning är att denna möjlighet till breddning ska kvarstå i den nya detaljplanen.

Hållbarhet

De åtgärder som är aktuella för projektet är följande:

Hållbarhetsmålet ”En levande kulturmiljö”:

- Varsamhets- och skyddsbestämmelser samt rivningsförbud för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Igelboda.

Hållbarhetsmålet ”Effektiv mark- och resursanvändning”:

- Möjligheten till fler bostäder per fastighet, det vill säga en mer effektiv markanvändning som inte tar obebyggd mark i anspråk. I övrigt anses Igelboda redan fullt utbyggt.

4. Konsekvenser av planen

Stockholmsregionen växer och alla prognoser tyder på att denna utveckling kommer att fortsätta. Regionplanekontoret räknar i den regionala utvecklingsplanen (RUF 2010) med ett befolkningstillskott i regionen på mellan 300 000 och 500 000 personer till år 2030. I Nacka bör det därför finnas beredskap för en befolkningsökning om 30 000-45 000 personer under samma period. Planändringen i Igelboda är ett led i att uppfylla detta mål. På lång sikt kan planförslaget bidra till att flera villafastigheter blir bostäder för flera familjer. Byggnader som tillkommit i laga ordning, och som idag är planstridiga och hindras bygglov på grund av planstridigheten, får en generell bestämmelse som kan medföra att bygglov lättare kan ges.

En ytterligare konsekvens av planförslaget är att bebyggelse som är karaktäristisk för Igelboda, där en del hus är uppförda efter ritningar av framträdande arkitekter, kommer att få skyddsbestämmelser. Således får den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen skydd och bevaras.

Större ädellövträd och tallar som bidrar till den vegetationsrika miljön och utgör viktiga spridningsvägar för barrskogslevande arter i Igelboda skyddas från fällning. Den generella planbestämmelsen om att bebyggelsen i området blir planenlig kan tillsammans med den utökade byggrätten om 15 kvadratmeter bruttoarea och bygglovsbefriande åtgärder (Attefallsreformen) i längden påverka områdets karaktär. Vidare kan förslaget att tillåta fler lägenheter per villa i längden medföra ett större behov av parkeringsplatser i området, vilket skulle innebära att en del lummiga tomter med värdefulla träd till viss del försvinner till förmån för hårdgjorda ytor.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd idag. När en ny detaljplan vinner laga kraft återinträder dock strandskydd för kustnära områden (MB 7 kap 18g§). Inom planområdet återinträder strandskydd på delar av två privatägda fastigheter och gatumark som ligger inom 100 meter från strandlinjen vid Moränviken öster om planområdet. Området där strandskydd återinträder inom planområdet utgör cirka 1400 kvadratmeter. Planförslaget föreslår att det strandskydd som återinträder upphävs. Som särskilt skäl åberopas MB 7 kap 18c§ punkt 1 att området ”redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”. Motiveringen är att området idag är ianspråktaget, ursprungligen och främst för bostadsändamål. Strandskyddets syften bedöms inte påverkas vid ett upphävande enligt planen då det redan idag finns bebyggelse med upphävt strandskydd närmare Moränvikens strandlinje än vad planområdet sträcker sig.



Delar av planområdet syns till vänster, väster om den gröna linjen. I rött syns nuvarande strandskyddade områden. Inom det svartstreckade området återinträder strandskydd eftersom det är inom 100 meter från Moränviken. Det strandskydd som återinträder föreslås upphävas.

Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

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 genomförandeåtgärder i form av ändringar av gator eller dylikt.

Konsekvenser för fastighetsägare

Enskilda fastighetsägare svarar för genomförandet av detaljplanen, det vill säga för byggande inom den egna fastigheten.

Möjlighet till att bredda vägen för bättre siktförhållande och säkerhet vid Valhallavägen kvarstår (se karta ovan). Skulle denna breddning anses nödvändig att genomföra behöver således fastighet Igelboda 40:22 avstå delar av sin mark. Se Ekonomiska frågor/markinlösen/släntintrång under ”Så genomförs planen”.

5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. I det här fallet finns dock inte behov av några genomförandeåtgärder i och med att planförslaget endast syftar till att modernisera planbestämmelser och bekräfta redan befintlig bebyggelse i området. Under detta avsnitt beskrivs dock vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

Förslag till tidplan

Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

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

Genomförande av planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun är genom natur- och trafiknämnden huvudman för allmänna platser, det vill säga för skötsel av gatu- och park/naturmark samt eventuell utbyggnad inom planområdet. Några förändringar enligt denna detaljplan föreslås dock inte inom varken gatemark eller park/naturmark.

Fastighetsbildningsfrågor och beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Ansökan om markklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Ekonomiska frågor

Markinlösen/släntintrång

Möjligheten till vägbreddning enligt stadsplan 178 överförs och kvarstår i detta planförslag. Den fastighet som i och med planen i förlängningen kan få avstå mark för *allmän plats/gata/naturmark* har då rätt till kompensation. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelser med fastighetsägaren.

Plan- och bygglovsavgift

Kommunen använder sig av planavgifter enligt taxa för att finansiera arbetet med detaljplanen. Denna kostnad tas ut när bygglov enligt detaljplanen söks eftersom det är då fastighetsägaren använder sig av den nytta planen gett. Kommunen tar även ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

Fastighetsrättsliga avgifter

För styckning av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

6. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Lena Nordenlöw	planarkitekt	planenheten
Thomas Magnusson	planarkitekt	planenheten
Anna Ellare	planarkitekt	planenheten
Maria Legars	kommunantikvarie	planenheten
Angela Jonasson	tillförordnad planchef	planenheten
Therese Sjöberg	planarkitekt	planenheten
Per Sundin	bygglovhandläggare	bygglovsenheten
Marina Arnshav	biträdande bygglovschef	bygglovsenheten
Anna Ek	landskapsarkitekt	park- & naturenheten
Birgitta Held Paulie	miljöstrateg	miljöenheten

Övriga:

Johannes Kruusi	Antikvarisk konsult	KMV Forum
Mia Björckebaum	Uppdragsansvarig	KMV Forum

Planenheten

Angela Jonasson	Lena Nordenlöw	Thomas Magnusson
Tillförordnad planchef	Planarkitekt	Planarkitekt