

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

2016-01-29

Dnr KFKS 2013/646-214

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

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

#### **Sammanfattning**

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 ingår inte. Planen omfattar drygt 50 hektar landareal och cirka 350 fastigheter. Grönytor och vägar ägs av kommunen. Resterande fastigheter ägs av respektive husägare. Inom planområdet gäller idag 14 stadsplaner och 3 detaljplaner, daterade från 1900-talets början fram till idag.

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 många byggnader i området planstridiga. Detaljplanen syftar därför 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 för fastighetsägare att anordna fler kök/lägenheter inom fastigheten samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och större träd. Detaljplanen är ett resultat av ett politikerinitiativ kring omoderna detaljplaner. Området anses redan vara fullt utbyggt och detaljplanen innebär inga ändringar av allmänna anläggningar.

Bebyggelse som har tillkommit i laga ordning föreslås bli planenlig. Vidare föreslås en utökad byggrätt om 15 kvadratmeter bruttoarea för hela planområdet. Interiöra begränsningar för tillåtet antal kök/lägenheter per villafastighet, möjligheten att inreda vind samt tillåtet antal våningsantal föreslås tas bort. Fastigheterna 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 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 pekar 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 i samrådshandlingarna uteslöts ur planen. Detta eftersom marken är planlagd för allmänt ändamål och medger uppförande av en förskola, en byggrätt som bedömdes vara 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 också 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 deras fastighet. Ett antal synpunkter framkom också under de två ”Öppna hus” som hölls under samrådsperioden.

Synpunkter 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 bestämmelse 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 av planens fastighetsägare att förvärva cirka 80 m<sup>2</sup> mark från kommunen, i linje med hur fastigheten har använts i många år.

Vidare har den äng som ligger i området och som uteslöts ur samrådshandlingarna införlivats i detaljplanen mot bakgrund av fastighetsägares synpunkter och miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut den 17 februari 2016 § 39. Ytan, som är cirka 3700 kvadratmeter stor, föreslås markanvändning parkmark i linje med hur platsen används idag. Det innebär att byggrätten till förskola/daghem på platsen försvinner. Att planområdet utökas innebär ingen förändring vad gäller sakägarkretsen, eftersom ytan helt omgärdas av områden som innefattas i det nya planförslaget.

## Bakgrund

Planchefen beslutade den 5 juni 2015 att skicka ut förslaget på samråd. Samrådstiden pågick i fem veckor, från den 24 augusti till den 27 september 2015. Två Öppet hus-möten hölls under samrådsperioden och totalt kom cirka 30 personer på de två mötena.

## Inkomna synpunkter

Totalt inkom 31 yttranden varav 20 från fastighetsägare.

Följande remissinstanser avstår från att lämna synpunkter på planförslaget

- Boverket
- Naturvårdsverket

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Fortum Värme
- Vattenfall
- Kultur- och fritidsnämnden

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Trafikförvaltningen
- Nacka Energi
- Nacka Miljövårdsråd
- Skanova
- Natur- och trafiknämnden
- Länsstyrelsen

Synpunkter har även inkommit från ägarna till 20 av planområdets cirka 350 fastigheter. Dessa är Igelboda 7:19, 9:18, 9:19, 10:11, 12:13, 15:6, 20:4, 23:15, 32:1, 33:2, 33:16, 35:2, 35:3, 35:7, 36:1, 36:3, 36:6, 36:8, 36:10 och 40:22.

## Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

### Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. **Trafikförvaltningen** anser att detaljplanen ska beskriva de bullerstörningar som trafiken på Saltsjöbanan medför och ange vilka åtgärder som är behövliga för att innehålla riktvärden för trafikbuller för bostäder. Plankartan behöver kompletteras med riktvärden. För bebyggelse nära spårtrafik ska trafikbullerriktvärden från Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 och Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMS 2014:13) tillämpas.

**Planenhetens kommentar.** Plankartan har tillfogats störningsbestämmelser med riktvärden för trafikbuller och buller inomhus. Planbeskrivningen har tillfogats en beskrivning av bullerkällor i området. Planenheten förutsätter att befintlig bebyggelse som störs av buller från Saltsjöbanan innefattas i Trafikförvaltningens pågående åtgärdsplan för bullerstörda fastigheter.

2. **Länsstyrelsen**

*Buller* - Länsstyrelsen instämmer i Trafikförvaltningens yttrande 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.

*Kulturmiljö* - Länsstyrelsen invänder mot  $q_2$ -bestämmelsens formulering som inte är formulerad som en skyddsbestämmelse utan endast pekar ut det kulturhistoriska värdet. Texten skulle kunna flyttas till  $k$ -bestämmelsen och inleda denna. Det är väsentligt för området att kulturhistoriskt värdefulla byggnader förses med skyddsföreskrifter så att de inte förvanskas genom de möjligheter som planen nu möjliggör.

*Naturmiljö* - I västra och nordöstra delen omfattar det föreslagna planområdet delar av Skogsö naturreservat. Länsstyrelsen anser att en justering av planområdet mot reservatsgränsen skulle kunna göras eftersom reservatet redan har ett områdesskydd. Istället för att ersätta äldre planer med en ny detaljplan i reservatsområdet kan de äldre planerna istället upphävas. Det kan noteras att planområdet i sydost delvis berör en skyddsvärd trädmiljö enligt Länsstyrelsens kartering. Planbeskrivningens definition av riskträd bör kompletteras med att det gäller träd som riskerar att skada egendom eller människor.

**Planenhetens kommentar.**

*Buller* - Se kommentar till Trafikförvaltningen.

*Kulturmiljö* - Planens varsamhets- och skyddsbestämmelser har ändrats.

Varsamhetsbestämmelsen  $k$  kvarstår som i samrådsförslaget men benämns som  $k_1$ .

Bestämmelsen  $q_2$  ersätts av bestämmelsen  $k_2$  som anger, utöver det som anges i  $k_1$ -

bestämmelsen, att byggnaderna har betydelse för en särskilt värdefull helhetsmiljö och

undantas bygglovsbefriade åtgärder enligt Plan- och bygglagen 9 kap 4 d § första stycket,

gällande vad som avses i 4a-4c §§ ("Attefallsreformen"). Skyddsbestämmelsen  $q_1$  byts mot  $q$  och förtydligas kring undantagande av bygglovsbefriade åtgärder likt  $k_2$ -bestämmelsen.

*Naturmiljö* - Planenheten håller med om att gränsen mot naturreservatet skulle kunna justeras, och de äldre detaljplanerna inom reservatet i samband med det upphävas. Samtidigt anser planenheten att det saknar betydelse om delar av reservatsområdet även omfattas av detaljplanelagd naturmark, så som redan är fallet idag. Naturreservatsskyddet står oavsett överst i hierarkin. Att detaljplanen medger natur i en remsa mellan kvartersmark och planområdesgräns kan också ha en pedagogisk fördel i att boende har kunskap om marken intill. Planenheten har därför valt att behålla samma planområdesgräns som i samrådet. För att tydliggöra situationen har plankartan kompletterats med en illustrationslinje för naturreservatets gräns. Vidare förutsätter planenheten att den skyddsvärda trädmiljön som Länsstyrelsen åsyftar är en allé. Planbeskrivningen beskriver sedan tidigare ställningstagandet kring alléer och det biotopskydd de redan skyddas av. Definitionen av riskträd har reviderats enligt Länsstyrelsens yttrande.

3. **Natur- och Trafiknämnden** påpekar att vändmöjlighet för sophämtningsfordon idag saknas vid Dvärgstigen (norra och södra), Vasavägen (vid nr 10), Friggastigen och Idunvägen. Om ingen vändmöjlighet eller genomfart anordnas ska yta för gemensam avfallshantering anordnas vid skaftvägens början. Konsekvensen av att vändmöjlighet saknas blir backande sopfordon, vilket inte är tillåtet av arbetsmiljöskäl, eller utebliven sophämtning.

**Planenhetens kommentar.** Detaljplanen är ett resultat av ett politikerinitiativ i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden för att modernisera omoderna detaljplaner. Området anses redan vara fullt utbyggt och detaljplanen innebär inga genomförandeåtgärder i form av ändringar av allmänna anläggningar. Projektet finansieras genom planavgifter. På sikt kommer kommunen att få intäkter för arbetet i form av planavgifter då om- och tillbyggnader ska göras på de olika fastigheterna. Projektet har därför varken ekonomiska medel för anordnande av allmän plats eller för expropriering av mark i de områden som Natur- och trafiknämnden pekar ut. Planenhetens bedömning är att lösning med gemensam avfallshantering vid skaftvägarnas början inte är en planfråga men att planen inte omöjliggör en sådan lösning.

## Inkomna synpunkter från föreningar

1. **Nacka Miljövårdsråd** anser att flervägs korsningen centralt i området är trafikfarlig och bör hanteras i planarbetet. De tillägger att planen har ett fastighets- och bygglovs perspektiv men att barnperspektivet saknas. Miljövårdsrådet anser att bedömningen att planen saknar allmänintresse kan behöva omprövas.

Vidare anser Nacka Miljövårdsråd att planhandlingarna behöver förtydligas gällande vad som verkligen är möjligt för en fastighetsägare att göra. Den kuperade terrängen medger inte alltid biluppställning etc. Lämplighetsbedömningar görs både av åtgärder som kräver bygglov och sådana som inte kräver detta. Kommunen har här en svår uppgift att förklara vad som är möjligt. Start-PM för planarbetet är tydligare än planbeskrivningen vad gäller möjligheterna för fler lägenheter/kök per fastighet.

Slutligen påpekas att planen utesluter platsen på dagens äng där gällande plan anger barnstuga/förskola. Vid en eventuell framtida exploatering blir trafiksäkerhetsfrågan viktig samtidigt som det omgivande områdets villakaraktär måste bevaras.

**Planenhetens kommentar.** Igelboda anses redan vara fullt utbyggt vad gäller vägar. De ytor för allmän plats gatumark som planen anger förtydligar dock inom vilka ytor det finns möjlighet till förändring av gatustrukturen. Planenheten har delgett synpunkten om flervägs korsningen till trafiknheten. Planbeskrivningen har dock tillfogats ett stycke om konsekvenser för barn. Sett utifrån detaljplanens syften – att göra planstridiga byggnader planenliga, möjliggöra för fler lägenheter per villa samt skydda värdefull bebyggelse och natur – anser planenheten att den inte är av allmänt intresse.

Precis som Miljövrådsrådet skriver innebär inte byggrätter angivna i detaljplan per automatik att byggrätten är genomförbar. I varje enskilt fall prövas lämpligheten i fastighetsägarens önskade åtgärder. Planbeskrivningens funktion är inte att belysa varje enskild fastighetsägares situation, utan ska ta ett helhetsgrepp för området. Dokumentet har förtydligats att lämplighetsprövning vid bygglovsansökan i varje enskilt fall avgör vad som är möjligt att ändra på fastigheten, exempelvis hur många lägenheter en fastighet kan inrymma. Se även kommentar till fastighetsägare Igelboda 15:6.

Efter samråd och inkomna synpunkter har ytan vid ängen införlivats i planen och föreslås markanvändning parkmark. Således försvinner byggrätten till barnstuga/förskola. Se också kommentar till fastighetsägaren Igelboda 9:19.

2. **Skanova** har flera markförlagda teleanläggningar och luftledningar inom detaljplaneområdet som försörjer befintliga byggnader samt byggnader utanför detaljplaneområdet. De önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

**Planenhetens kommentar.** Planförslaget innebär inga genomförandeåtgärder i form av ombyggnader av allmänna anläggningar så som gator och parker. Vid förändringar på den enskilda fastigheten är detta en fråga för bygglovsskedet.

3. **Nacka Energi** uppmärksammar att en elnätstation på Freyvägen intill fastighet 10:12 saknas och önskar att planen kompletteras med ett E-område för byggnaden.

**Planenhetens kommentar.** Plankartan har kompletterats med den information som fattades i samrådshandlingarna och anger markanvändning teknisk anläggning vid stationen.

## Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

1. **Ägare till fastigheten Igelboda 7:19** motsätter sig införandet av marklov för större tallar och ädellövträd och hänvisar till att det inte finns marklovskrav för trädfällning i området idag vilket inte fått till följd att det råder brist på stora tallar och ädellövträd. Fastighetsägaren menar att det därför inte finns något behov av reglering i området. Bestämmelsen anses vara klåfingrig och fastighetsägaren pekar på att det kommer att krävas resurser för att bevilja marklov. Eftersom marklov för trädfällning är avgiftsfri så är det skattebetalarnas pengar som bekostar handläggningen. Det är resurser som fastighetsägaren menar bör läggas på annat.

*Planenhetens kommentar:* Att skydda träd är ett av detaljplanens syften, och ett politiskt beslut. Som påpekas i planbeskrivningen utgör också området Igelboda ett viktigt spridningssamband för barrskogslevande arter varför planenhetens och park- och naturenhetens bedömning är att bestämmelsen om marklov för större ädellövträd och tall bör kvarstå. Den administrativa bestämmelsen om marklov har kompletterats gällande vilken storlek på ädellövträd och tall som avses, något som inte framgick av samrådshandlingen. Planenheten vill poängtera att liknande bestämmelser föreslås i flertalet andra pågående och nyligen antagna detaljplaner av liknande karaktär runt om i kommunen, se planer för Sydöstra Kummelnäs, Sydöstra Lännersta och Dalvägen-Gustavsviksvägen.

2. **Ägarna till fastigheten Igelboda 9:18** ansökte under 2015 om att få bygga på en del av huset med ytterligare en våning. Ansökan avslogs då det befintliga huset visade sig vara planstridigt efter ett beviljat bygglov med dispens under 80-talet. Fastighetsägarna har förhoppningar om att detta får en lösning i den nya detaljplanen så att önskad tillbyggnad kan ske.

*Planenhetens kommentar:* Planens syfte är att komma tillrätta med de planstridiga byggnader som finns i området så att fastighetsägare kan söka bygglov för att utnyttja sin byggrätts utbredning på mark och i höjd. Byggnader som nu är planstridiga på grund av överskriden byggnadsarea (fotavtryck på marken) är ett exempel på byggnader som med planförslaget blir planenliga i deras nuvarande form/storlek. Detaljplaneförslaget vidhåller den byggnadshöjd som redan gäller i området men som fastighetsägaren inte kunnat utnyttja på grund av det överskridna fotavtrycket som byggnaden har på marken. Fastighetsägarens önskade påbyggnad bör efter laga kraft-vunnen detaljplan kunna prövas i en bygglovsprocess med de förutsättningarna.

3. **Ägarna till fastigheten Igelboda 9:19** anser att ängen måste bevaras och skyddas genom att parkmark ändras till att bli ett skyddat naturområde. De hänvisar till och bifogar en tidigare konversation med kommunen där de fått besked att marken är olämplig för bebyggelse ur geologiska aspekter.

*Planenhetens kommentar:* Flera fastighetsägare har liknande synpunkter som ägarna till fastighet Igelboda 9:19. Argumenten som framförts är bland annat att ytan ska vara olämplig att bebygga av marktekniska och trafikmässiga skäl, att platsen är en samlingspunkt för boende och barn, att den bidrar till områdets karaktär och att planerna på en förskola tidigare möttes av stora protester. Planenhetens bedömning i samrådet var att de planmässiga förutsättningarna vid ängen bör kvarstå, bland annat eftersom att närliggande

Saltsjöbadens centrum på sikt ska utvecklas med många nya bostäder vilket kräver fler förskoleplatser i närområdet. Bedömningen var också att det är viktigt att eventuella förskolor ska kunna placeras nära bostäderna och att det råder brist på mark planlagd för allmänt ändamål i kommunen. Ett uteslutande av ytan medför inte heller automatiskt att ytan kommer att bebyggas i närtid eller som en följd av detaljplanen.

Mot bakgrund av fastighetsägarnas synpunkter beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 17 februari 2016 § 39 att ytan ska införlivas i detaljplanen och planläggas som parkmark. En konsekvens av att ytan planläggs som park blir att byggrätten till barnstuga/förskola försvinner. Det försvårar situationen när ett behov av ny förskola eller annan anläggning för allmänt ändamål uppstår. En långsiktig konsekvens kan bli att boende i och runt Igelboda får längre mellan hem och förskola. Att cirka 3700 kvadratmeter mark får planstöd som park bedöms positivt ur rekreativ och miljömässig synpunkt även om ytan redan används som park idag.

4. **Ägarna till fastigheten Igelboda 10:11** anför att i förslaget har fastighetens torp och mur/matkällare *q*-märkts och hela tomten har prickats. Muren är grund för det bostadshus som tidigare fanns, när detta hus revs byggdes ett lusthus för att skydda grunden mot regn. När de 2006 fick lov att restaurera torpet revs lusthuset som var angripet av skadeinsekter. Fastighetsägarna önskar nu förlänga torpet med ett sovrum mot norr, det vill säga en förlängning in mot tomten och inte mot gatan, samt bygga ett mycket lågt tak över matkällaren som skydd.

**Planenhetens kommentar.** De byggrätter som detaljplanen medger inom hela området är samma som gäller idag för alla fastigheter i området. Intentionen är inte att göra avsteg från det förhållningssättet genom att ändra byggrätten för specifika fastigheter. Enligt nu gällande plan för fastigheten regleras torpbyggnaden av den prickmark som omger byggnaden och inte av fastighetens övriga byggrätt. Således gäller för fastigheten redan ett undantag från de generella byggrätterna i området, eftersom dess plan på sätt och vis redan medger dubbla byggrätter. Detta med anledning av den ursprungliga torpbyggnadens kulturhistoriska värde. Att förlänga torpbyggnaden skulle kräva att prickmarkens omfattning minskas ytterligare. Prickmarkens omfattning har redan föreslagits minska väsentligt på fastigheten. Om prickmarkens omfattning minskas och planen skulle tillåta en förlängning av torpet måste fastigheten därtill få en ny, tillskapad byggrätt, vilket innebär ett avsteg från förhållningssättet om att överföra byggrätterna i hela området från nu gällande planer. Planenheten vidhåller därför att prickmark fortsatt bör reglera torpbyggnadens omfattning och att en förlängning av byggnaden därför inte är förenlig med planens intentioner. Grunden för matkällaren som föreslås rivningsförbud är placerad på den del av tomten som omfattas av byggrätten (e<sub>1</sub>e<sub>12</sub>). För att bygga ovanpå grunden hänvisar planenheten fastighetsägaren att ta kontakt med bygglovsenheten på Nacka kommun.

5. **Ägare till fastigheten Igelboda 15:6** anser att antalet lägenheter per fastighet ska begränsas till två och att eventuella nybyggnader ska vara av i området befintlig villakarakter. Med dessa begränsningar skyddas områdets karakter samtidigt som flerfamiljshus möjliggörs. Fastighetsägaren uttrycker en oro över att möjligheten att inrymma fler lägenheter per villafastighet öppnar upp för en okänslig exploatering om byggbolag köper upp fastigheter, river dem och ersätter dem med höga och för



området förfulande hus. Fastighetsägaren hänvisar till att så har skett på andra platser i Stockholmsområdet.

**Planenhetens kommentar:** I uppdraget från miljö- och stadsbyggnadsnämnden ingick att möjliggöra för fler lägenheter per fastighet. De byggrätter och byggnadshöjder som planförslaget föreslår är samma som redan gäller i området idag. I första hand begränsar byggrätten, byggnadsarea (fotavtryck på mark) och byggnadshöjden, hur många lägenheter som kan rymmas inom fastigheten. I ett scenario där en fastighetsägare önskar inrymma ett antal lägenheter på fastigheten görs en lämplighetsprövning. Till grund för varje enskild lämplighetsprövning ligger planen och bebyggelseinventeringen som är ett förtydligande av de generella varsamhetskrav som plan- och bygglagen anger för all bebyggelse. Prövningen tar exempelvis ställning till hur väl förslaget passar in i områdets karaktär. Vidare ska parkeringsplatser, med grund i kommunens parkeringsnorm, kunna rymmas och anordnas inom fastigheten för det antal lägenheter som önskas uppföras. Förslaget ska också uppfylla Boverkets byggregler för inomhusmiljö med krav på hur exempelvis kök, vardagsrum, sovrum och tillgängligt badrum anordnas. Det bör vidare nämnas att Attefallshus endast får uppföras på fastigheter med en- och tvåbostadshus.

Planenhetens och bygglovenhetens bedömning är att ovan nämnda aspekter får till följd att fastigheterna inte kan inrymma fler än ett fåtal lägenheter, varför det inte anses behövt att specifikt begränsa antalet lägenheter som får uppföras per fastighet. Planens syfte att skydda den kulturhistoriska bebyggelsen i området förtydligar och förstärker de ställningstaganden som görs vid enskilda lämplighetsprövningar när en fastighetsägare söker bygglov. Det skapar förutsättningar och verktyg för att bevara områdets karaktär.

6. **Ägaren till fastigheten Igelboda 32:1** påpekar att bebyggelseinventeringen innehåller felaktig information om specifika detaljer på byggnaden.

**Planenhetens kommentar:** Inventeringen har reviderats efter fastighetsägarens önskemål.

7. **Ägare till fastigheten Igelboda 33:2** anför att de, när de köpte sin fastighet under 2015, fick reda på att tomten inte överensstämmer med dess utseende och önskar därför få införliva den del av tomten som idag är belägen på kommunal mark.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten anser tillsammans med markenheten att fastighetsägarens förfrågan är befogad och ställer sig positiva till markregleringen. Fastigheten har nyttjats utanför den juridiska gränsen sedan långt tillbaka i tiden. Diskussioner med fastighetsägaren har föranlett att plankartan medger kvartersmark för bostadsändamål för den yta som fastighetsägaren åsyftar. Ytan omfattar cirka 81 m<sup>2</sup> och föreslås prickas i plankartan. Närliggande kommunal vattenledning gör att delar av ytan även föreslås markreservat för ledningsåtkomst i plankartan. När detaljplanen har vunnit laga kraft kan diskussioner inledas med markenheten om förvärvet.

8. **Ägarna till fastigheten Igelboda 33:16** anser att ängen har ett stort kulturhistoriskt, socialt och miljömässigt värde och måste bevaras. Den är en samlingspunkt för de boende och ger grannskapet karaktär.

**Planenhetens kommentar:** Se kommentar till fastighetsägare Igelboda 9:19.

9. **Ägarna till fastigheten Igelboda 35:2** anser att ängen är en självklar del av bebyggelsen och viktig för kulturmiljön och den bör således ingå i bebyggelseinventeringen och göras till parkmark i detaljplanen för att säkerställa att den bevaras. Det påpekas att tidigare planer på att bebygga ängen har mötts av protester och namninsamlingar från boende som motsätter sig förslaget.

*Planenhetens kommentar:* Se kommentar till fastighetsägare Igelboda 9:19.

10. **Ägare till fastigheten Igelboda 35:3** anser att detaljplanen bör bevara ängen så att den inte bebyggs. Den är en av få öppna grönytor som finns tillgängliga för allmänheten i området. Fastighetsägaren påpekar att ängen används av många barn och förskolor och att markförutsättningar gör platsen olämplig att bebygga.

*Planenhetens kommentar:* Se kommentar till fastighetsägare Igelboda 9:19.

11. **Ägarna till fastigheten Igelboda 35:7** påpekar att plankartan saknar en äldre tillbyggnad på huvudbyggnaden.

Fastighetsägarna anser att den kulturhistoriska inventeringen och de varsamhets- och skyddsbestämmelser som planen föreslår (1) motverkar planens syfte att inte utgöra hinder för fastighetsägare som vill göra mindre ändringar på sin fastighet, (2) innebär påtagliga inskränkningar för den enskilde småhusägaren, (3) går emot regeringens och riksdagens mål att stimulera och öka byggandet, (4) sänder signaler till fastighetsägare att förvanska så mycket som möjligt för att undvika k- och/eller q-märkningar och (5) inte står i proportion till det faktum att området inte finns specifikt utpekade i kommunens kulturmiljöprogram.

Fastighetsägarna menar att bebyggelseinventeringen innehåller en mängd sakfel om bland annat husets kulörer, ytskikt, material, dörrar och fönster. Mot bakgrund av detta anser inte fastighetsägarna att byggnaden uppfyller den bestämmelsemening som q2-bestämmelsen anger (felaktigheterna redovisas i bilaga till synpunkten). De motsätter sig också k-märkningen. Bestämmelserna anses konservera byggnaden och försvåra för fastighetsägarna att återställa olika detaljer till tidstypiska utseenden och att anpassa byggnaden till dagens standard vad gäller isolering och miljömässiga krav. Det påpekas även att om byggnaden skulle få en q-märkning så ser inte fastighetsägarna någon annan lösning än att sälja eller låta riva huset.

En fastighetsägare till Igelboda 35:7 anför även i separat skrivelse att ängen, som uteslutits ur planen, ska tas med och bevaras som ett öppet grönområde. Som motivering anges en mängd aktiviteter som ängen idag används för. Fastighetsägaren menar också att de k- och q-märkningar som föreslås i ängens närhet skapar incitament att även bevara grönområdet. Vidare hänvisas till kommunens utbildningsnämnds behovsprognos för förskole- och skolplatser 2016-2030 där fastighetsägaren anser att det tydligt framgår att inga förskoleplatser kommer att krävas i området. Det påpekas att det redan finns många förskolor i området, att en förskola vid platsen skapar trafikproblem och att förskolor bör placeras i närheten av bostäder. Vidare hänvisas till tidigare protester kring att

bebygga ängen. Fastighetsägaren anser att nuvarande detaljplan vid ängen bör upphävas och föreslår att området bör planläggas för friluftsidrott.

**Planenhetens kommentar.** Den äldre tillbyggnaden lagts till på plankartan.

Bakgrunden till varför detaljplanen tas fram är för att underlätta för fastighetsägare i området som vill göra mindre ändringar på sin fastighet. Det blir tillåtet att ha fler lägenheter/kök per villafastighet och den utökade bygggrätten om 15 kvadratmeter skapar flexibilitet. Den utökade bygggrätten gäller även för fastigheter med särskilt värdefulla byggnader, och fungerar på så sätt som en kompensation för att de ( $k_2$  och  $q$ ) undantas bygglovsbefriade åtgärder (Attefallsåtgärder). Planenheten vill påpeka att när en ny detaljplan tas fram för ett område ska områdets kulturhistoriska förutsättningar utredas, enligt plan- och bygglagen (2 kap 3, 6 §§). Detta gäller alla områden, inte bara de som finns utpekade i ett kulturmiljöprogram. Nackas första kulturmiljöprogram togs fram 1987 och Igelboda var en av de då utpekade miljöerna. I det äldre programmet utelämnades efterkrigstidens bebyggelse helt medan ett större urval av äldre kulturhistoriskt värdefulla miljöer togs med. Det nya programmet syftade till att få med även de yngre miljöerna. I och med detta prioriterades några av de äldre miljöerna bort. Kulturmiljöprogrammet redovisar de miljöer i kommunen som är *mest* värdefulla för kulturmiljövården, det är *ett urval och inte en fullständig redogörelse* av kommunens samtliga kulturvården i den fysiska miljön.

Efter fastighetsägarnas synpunkter och ytterligare antikvarisk bedömning föreslås byggnaden endast få varsamhetsbestämmelsen  $k_1$ , det vill säga samma bestämmelsemening som bestämmelsen  $k$  hade i samrådet. I samrådet föreslogs byggnaden få bestämmelsen  $q_2$  men efter fastighetsägarnas önskemål och antikvarisk bedömning anses inte byggnaden vara placerad i ett sådant område att bestämmelsen är motiverad. Se den reviderade bebyggelseinventeringen för motivering till  $k_1$ -bestämmelsen. Varsamhetsbestämmelsen  $k_1$  är en precisering och ett förtydligande av hur byggnaden även utan sådan bestämmelse skulle ha bedömts vid en eventuell lämplighetsprövning vid bygglovsansökan. Förtydligandet i detaljplanen anses underlätta och fungera som ett stöd för både fastighetsägare och bygglovshandläggare. Ett alternativ hade varit att fastighetsägare, nu eller i framtiden, inte varit medvetna om det kulturhistoriska värdet och att det hade kommit som en överraskning vid en framtida bygglovsansökan. Planenheten anser inte att varsamhetsbestämmelsen i sig innebär några inskränkningar för fastighetsägaren och att bestämmelsen bör kvarstå för att göra en framtida bygglovshantering mer förutsägbar.

Vad gäller synpunkten om ängen, se kommentar till fastighetsägare Igelboda 9:19.

12. **Ägare till fastigheten Igelboda 36:3** önskar ett förtydligande av vad som gäller vid påbyggnationer så att det inte uppstår missförstånd i att befintlig byggnad styr tillåtet våningsantal och/eller att det blir en begränsning utöver gällande byggnadshöjd.

**Planenhetens kommentar.** Bestämmelsen som inleds med ”Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning...” har efter samråd ändrats till ”Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen har vunnit laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planenliga. Sådana byggnader får även återuppföras vid brand eller annan skada”. Detta för att undvika att missförstånd uppstår. Förutsatt att befintlig byggnad har tillkommit i laga ordning så blir byggnaden

planenlig när detaljplanen vinner laga kraft. Förutsatt att byggrätt finns kvar att utnyttja på fastigheten, oavsett om det gäller i höjdded eller byggnadsarea enligt planbestämmelserna, så kan en bygglovsprocess med lämplighetsprövning inledas med de förutsättningarna.

13. **Ägare till fastigheten Igelboda 36:6** anser att antalet lägenheter/kök per fastighet bör begränsas till högst 2-3 per fastighet. Områdets karaktär skulle påtagligt förändras om flera enfamiljshus blev lägenheter. Därtill skulle trafiken påtagligt öka.

*Planenhetens kommentar:* Planenhetens bedömning är detaljplanen endast kan medföra en marginell ökning av biltrafiken i området. Ökningens omfattning är beroende av hur många fastighetsägare som vill och har möjlighet att inrymma ytterligare lägenheter på fastigheten. Ju fler boende, desto fler bilar. I övrigt, se kommentar till fastighetsägare 15:6.

14. **Ägare till fastigheten Igelboda 36:8** motsätter sig utökat antal lägenheter/kök per fastighet och möjligheten att inreda vind. Att byggnader i området ändrar funktion från villa till flerbostadshus anses oacceptabelt för de boende i området och för områdets karaktär. Fastighetsägaren anser också att planförslaget inte anger restriktioner för byggnadernas höjder och att ett förtydligande om att påbyggnad ”inte kommer att medges på annat sätt än i nu gällande plan att fastigheter förändras avseende antal våningar” bör tillfogas förslaget.

*Planenhetens kommentar:* För kommentar om möjligheten att inreda fler lägenheter per fastighet, se kommentar till fastighetsägare Igelboda 15:6. Vad gäller förslaget att tillåta inredning av vind så anser planenheten att detta inte påverkar omgivningen eftersom det framförallt är en fråga för interiören.

Byggnadernas höjder regleras genom tillåten byggnadshöjd. Byggnadshöjder finns för samtliga fastigheter i området. De höjder som föreslås är samma höjder som gällande stads- och detaljplaner i området redan medger. Skillnaden är att byggnader som varit planstridiga nu föreslås bli planenliga, vilket gör att fastigheter som tidigare inte kunnat utnyttja den tillåtna höjden nu kan söka bygglov för detta. Samma höjdbestämmelser gäller alltså redan idag, men vissa fastigheter hindras på grund av planstridighet. Att planförslaget inte reglerar byggnaderna genom tillåtet antal våningar underlättar vid bygglovshantering eftersom definitionen av vad som räknas som en våning har förändrats genom åren. I det politiska uppdraget ingick att underlätta för fastighetsägare med planstridiga byggnader. Att begränsa antalet våningar till hur fastigheterna faktiskt ser ut idag är därför inte förenligt med planens syfte. Planförslaget kan därför få till följd att vissa fastighetsägare kan få bygga på i höjdded men inte högre än de höjdbestämmelser som redan idag gäller för området.

15. **Ägarna till fastigheten Igelboda 36:10** anser att detaljplanen kommer att skapa välbehövlig flexibilitet för fastighetsägarna i området men att den bör korrigeras gällande ängen, som anses vara Igelbodas enda större öppna gröna yta. Ängen är väl använd och uppskattad av de boende. Barn använder platsen för många aktiviteter. Den ena delen av ängen är fortfarande avsatt för ett tänkt daghem men fastighetsägarna anser att hela ängen borde vara ett grönområde.

*Planenhetens kommentar:* Se kommentar till fastighetsägare Igelboda 9:19.

16. **Ägarna till fastigheten Igelboda 40:22** motsätter sig klassificeringen rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse för värdebärande byggnadsdelar. Inventeringen bygger på felaktiga fakta och klassificeringen innebär inskränkningar i möjligheterna att förfoga över fastigheten på det sätt som framtiden kan komma att kräva. Felaktigheter i byggnadsinventeringen gäller till exempel fönster, dörrar och entré. Huset är ombyggt och tillbyggt med ny fasad och nya snickeriet. Fastighetsägarna bifogar bilder på huset och hur det såg ut vid besiktning 1999.

**Planenhetens kommentar:** Fastighetsägarnas synpunkter och det bildmaterial som bifogats synpunkten har föranlett att planenheten reviderat bedömningen att byggnaden ska föreslås rivningsförbud. Byggnaden har ändrats så pass att rivningsförbudsförslaget har tagits bort. Planenhetens bedömning kvarstår dock att byggnaden har ett kulturhistoriskt värde för helhetsmiljön. Med anledning av de förändringar som skett efter samråd vad gäller planens varsamhets- och skyddsbestämmelser (se kommentar till Länsstyrelsen) så föreslår planenheten att byggnaden istället får varsamhetsbestämmelse  $k_2$ . Följden blir att byggnaden inte längre föreslås rivningsförbud. Precis som föreslogs i samrådet kvarstår att fastigheten undantas från bygglovsbefriade åtgärder enligt Plan- och bygglagen 9 kap 4 d § första stycket, gällande vad som avses i 4a-4c §§ ("Attefallsreformen"). För en vidare förklaring av vad varsamhetsbestämmelsen innebär, se kommentar till fastighetsägare Igelboda 35:7. Bestämmelsen fungerar främst som ett förtydligande inför en eventuell bygglovsprocess.

### Synpunkter inkomna efter samrådstitidens utgång

1. **Ägare till fastigheten Igelboda 12:13** anser att prickmark ska finnas även på Skogsö naturreservat som ligger på andra sidan vägen från fastigheten sett. Detta för att bland annat säkerställa bibehållen sikt och säkerhet, mer trivsel och ljusinsläpp. Fastighetsägaren anser att det bör upprättas en policy för att harmonisera skogsskötseln så att skötsel inom naturreservatet sker på olika sätt beroende av närheten till bebyggelse. En säkerhetsmarginal och ny skogsvårdspolicy bör definieras för ytor mellan väg och naturreservat.

**Planenhetens kommentar:** Bestämmelser om prickmark reglerar möjligheten att begränsa var det får byggas eller begränsa det som får byggas. Prickmark används på kvartermark för att åstadkomma god sikt och parkering och för att säkerställa att inte ledningar överbyggs. Prickmark används inte på allmänna platser som gator, parker eller natur. Att mark prickas innebär inte skötselskyldigheter för exempelvis växtlighet. Bedömning är därför att synpunkten inte är en planfråga. Den har delgetts kommunens park- och naturenhet.

2. **Ägare till fastigheten Igelboda 20:4** informerar om att det bygglov som medgavs för bostadshuset på fastigheten 2011 är villkorat med att garaget på fastigheten ska rivas. Både bostadshus och garage är uppförda i laga ordning. Fastighetsägarna vill behålla garaget och påpekar att planförslaget nu föreslår att båda byggnaderna ska bli planenliga. Fastighetsägarna vill därför att Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ska stryka villkoret att garaget måste rivas från beslutet 2011.

**Planenhetens kommentar:** Planförslaget föreslår att byggnaderna som uppkommit i laga ordning ska bli planenliga, precis som fastighetsägarna påpekar. Beslut i nämnd kan inte ändras genom detaljplanen. Fastighetsägarna uppmanas att ta kontakt med bygglovsenheten för att se hur planförslaget och det politiska villkorade beslutet står mot varandra.

3. **Ägare till fastigheten Igelboda 23:15** påpekar att de fått fel adress i inventeringen.

**Planenhetens kommentar:** Bebyggelseinventeringen har reviderats med rätt information.

4. **Ägare till fastigheten Igelboda 36:1** anser att ängen bör klassas som parkmark och bevaras. Det finns få öppna ytor inom Igelboda varför de som finns är viktiga för områdets karaktär och för spontan idrott och lek. Fastighetsägaren menar att en förskola på platsen kan leda till trafikmässiga och geotekniska problem, och att tidigare politiska diskussioner och allmänhet varit eniga om ängens bevarande. Ett införlivande av ängen skulle vara i enlighet med planens syfte att inte ge underlag för ny bebyggelse, en levande kulturmiljö och effektiv mark- och resursanvändning.

**Planenhetens kommentar:** Se kommentar till fastighetsägare Igelboda 9:19.

Planenheten

Nina Åman  
Planchef

Lena Nordenlöw  
Projektledare

Thomas Magnusson  
Planarkitekt