

2016-09-22

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2013/646-214  
Normalt planförfarande

Kommunstyrelsen

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

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

### **Sammanfattning**

Förslaget till detaljplan omfattar cirka 350 fastigheter i Igelboda. Planförslaget syftar till att hantera de planstridigheter som uppkommit på grund av ändrad lagstiftning och därmed möjliggöra för mindre ändringar på fastigheterna som idag inte är möjliga. Ytterligare syften är att ge möjlighet för fastighetsägare att anordna fler lägenheter inom den befintliga huvudbyggnaden samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och större träd.

Bebyggelse som har tillkommit i laga ordning blir planenlig. En utökad byggrätt om 15 kvadratmeter tillkommer i hela området och blir möjlig att utnyttja om inte fastighetens byggrätt redan överskridits med mer än 15 kvadratmeter. Det blir möjligt att inreda fler lägenheter per fastighet. 83 byggnader skyddas genom varsamhets- och/eller skyddsbestämmelse. Större ädellövträd och tall skyddas. Samtliga fastighetsplaner/fastighetsindelingsbestämmelser i området upphävs, vilket framförallt innebär att ändringar av fastighetsgränser är möjliga.

### **Ärendet**

Planområdet är beläget i norra Saltsjöbaden och gränsar i norr och väster till Skogsö naturreservat, i öster till Skogsövägen och i söder till Saltsjöbanan, Torsvägen och flerfamiljshusen norr om Torsvägen. Planen omfattar drygt 50 hektar landareal och cirka 350 privatägda fastigheter. Grönytor och vägar ägs av kommunen. Inom planområdet gäller idag 15 stadsplaner och 3 detaljplaner, daterade från 1900-talets början fram till idag.

Planförslaget syftar till att hantera de planstridigheter som uppkommit på grund av ändrad lagstiftning och därmed möjliggöra för mindre ändringar på fastigheterna som idag inte är möjliga. Ytterligare syften är att ge möjlighet för fastighetsägare att anordna fler lägenheter inom den befintliga huvudbyggnaden samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och större träd.



Planförslaget innebär att bebyggelse som har tillkommit i laga ordning föreslås bli planenlig. Vidare föreslås en utökad byggrätt om 15 kvadratmeter bruttoarea för hela planområdet. Den utökade byggrätten blir möjlig att utnyttja för fastigheter där inte nuvarande byggrätt redan överskridits med mer än 15 kvadratmeter. Tillåtet antal lägenheter per villafastighet regleras inte i den nya detaljplanen, inte heller inredning av vind eller tillåtet antal våningar. Att detta inte längre regleras innebär att fler lägenheter kan inredas i befintlig villa/huvudbyggnad och omvandlas till små flerbostadshus. 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. En kulturhistorisk inventering ligger till grund för förslaget och 83 byggnader föreslås få varsamhets- och/eller skyddsbestämmelse. Även större ädellövträd och tall inom området föreslås skyddas.

Samtliga fastighetsplaner inom området upphävs (fastighetsplaner gäller numera som fastighetsindelingsbestämmelser enligt 4 kap. 18 § plan- och bygglagen). Mellan åren 1925 och 1972 tillkom totalt 74 fastighetsplaner i området för att dela in kvarter i fastigheter. Dessa planer fyller inte någon funktion när området är utbyggt utan utgör snarare ett hinder för fastighetsägare att utföra mindre fastighetsregleringar. Fastigheternas minsta storlek regleras istället. En lista över de fastighetsplaner/fastighetsindelingsbestämmelser som upphävs finns i planbeskrivningen.

Samråd om detaljplanen hölls i augusti och september 2015. För detta har en samrådsredogörelse upprättats. Granskning av detaljplanen pågick 17 mars till 3 maj 2016. Granskningsperioden förlängdes under pågående granskning mot bakgrund av uppkomna fel i formuleringarna av två planbestämmelser. Under hela granskningsperioden inkom bland annat länsstyrelsen, trafikförvaltningen och 12 fastighetsägare med synpunkter. Länsstyrelsen bedömde, att det finns risk för att föreslagen utformning av planen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa. Detta med hänsyn till att det ännu inte är tydligt redovisat hur planområdet påverkas av buller från Saltsjöbanan. Länsstyrelsens har också haft synpunkter på hur strandskyddet som upphävs bör hanteras i planhandlingarna. Trafikförvaltningens yttrande innehöll samma frågor beträffande buller.

Synpunkterna under granskningen har föranlett följande mindre justeringar av planförslaget:

- Plankartan har justerats med bestämmelser för maximal stomljuds- och vibrationsnivå vid grundläggning och utformning av nybyggnation. Bestämmelserna blir främst aktuella för några fastigheter närmast Saltsjöbanan vid nybyggnation.
- En kompletterande text har tillfogats planbeskrivningen för hur planområdet påverkas av buller från Saltsjöbanan. Ett buller-PM har bifogats handlingarna.
- På några platser på kommunala fastigheter har markanvändningen eller plangränsen justerats efter felaktigt angiven markanvändning i granskningsförslaget så att de överensstämmer med hur ytorna används idag:
  - På tre platser, sammanlagt cirka 320 kvadratmeter, har markanvändningen justerats från allmän plats natur till allmän plats gata.
  - På två platser, sammanlagt cirka 620 kvadratmeter, har markanvändningen justerats från allmän plats park till allmän plats gata.



- På en plats, sammanlagt cirka 90 kvadratmeter, har markanvändningen justerats från kvartersmark för bostäder till allmän plats gata.
- På tre platser, sammanlagt cirka 90 kvadratmeter, har plangränsen minskat i omfattning för att utesluta tre små kommunala fastigheter ur planområdet. Platserna var tidigare felaktigt angivna som kvartersmark för bostäder.
- En skyddsbestämmelse och en varsamhetsbestämmelse har efter respektive fastighetsägares synpunkter och vidare bedömning tagits bort.
- Text har justerats i planhandlingarna. Det gäller mindre förtydliganden avseende främst strandskydd, bestämmelser om utnyttjandegrad samt användningen av orden tomt och fastighet. En mening har också tillfogats planbeskrivningen om att sophämtning kan ske från allmän plats i de fall vändplan för sophämningsfordon saknas.

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

### **Fattade beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte den 11 december 2013, § 345, startpromemoria för projektet. Startpromemorian antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 21 januari 2014, § 8. Planchefen beslutade på delegation att skicka planförslaget på samråd den 5 juni 2015. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att ställa ut detaljplanen för granskning den 17 februari 2016, § 39, med ändringen att en äng i området ska ingå i planen och planläggas som park. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte detaljplanen inför antagande den 21 september 2016.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Nacka kommun har initierat projektet. Planförslaget kommer att finansieras genom planavgifter. På sikt kommer kommunen alltså att få intäkter i form av planavgifter då om- och tillbyggnader görs på fastigheterna inom planområdet. Planarbetet medför inte några större genomförandeåtgärder i form av ändringar av gator eller andra allmänna anläggningar. Planförslaget medger på en plats för en fastighetsägare att förvärva cirka 80 kvadratmeter mark från kommunen, i linje med hur fastigheten är utformad och har använts sedan många år tillbaka. På en mindre del av Valhallavägen bevaras möjligheten från en äldre stadsplan att bredda vägen för bättre siktförhållanden. Ett genomförande för att bredda vägen kräver att fastighet Igelboda 40:22 upplåter mark mot ersättning.

### **Konsekvenser för barn**

Markanvändning inom detaljplanen kvarstår så som den är planerad redan idag, förutom att den äng som idag är planlagd för förskola/barnstuga föreslås markanvändning park. Parken används av barn i området för lek vilket innebär att förändringen är positiv. Samtidigt försvinner möjligheten till att bygga en förskola på platsen. En förskola hade varit en naturlig samlingspunkt för barn och därför kan förändringen anses ha både positiva och negativa konsekvenser. Något större byggrätter, fler lägenheter per fastighet och skydd av kulturmiljö och träd bedöms inte påverka barn och ungdomar negativt. Att fastigheten



Igelboda 33:2 föreslås få förvärva cirka 80 kvadratmeter parkmark från kommunen innebär en teoretisk skillnad i storleken på lektytor för områdets barn. Eftersom ytan sedan länge är ianspråktagen av fastigheten kommer inte någon skillnad märkas vid platsen.

## Handlingar i ärendet

Denna tjänsteskrivelse

Utlåtande

Plankarta

Planbeskrivning

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

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

## Tidplan

Plansamråd	3:e kvartalet 2015
Granskning	1:a/2:a kvartalet 2016
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2016
Laga kraft	4:e kvartalet 2016*

*\* Tiden för eventuellt överklagande inte inräknad.*

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Thomas Magnusson  
Planarkitekt

## Översikt Igelboda, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM, tillstyrkan	2013-12-11	MSN	§ 345
✓	Start-PM antagande	2014-01-21	KSSU	§ 8
✓	Detaljplan, samråd	2015-06-05	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, granskning	2016-02-17	MSN	§ 39
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2016-09-21	MSN	
✓	Detaljplan, antagande		KF	

