

UTLÅTANDE

2016-09-02

Dnr KFKS 2013/646-214
Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

UTLÅTANDE

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

Sammanfattning

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.

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 har gjort många byggnader i området planstridiga. Detaljplanen 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 befintlig huvudbyggnad samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och större träd. Detaljplanen är ett resultat av ett politikerinitiativ att åtgärda omoderna detaljplaner. Området anses redan vara fullt utbyggt och detaljplanen innebär inga ändringar av allmänna anläggningar.

Detaljplanen innebär att bebyggelse som har tillkommit i laga ordning blir planenlig. Vidare föreslås en utökad byggrätt om 15 kvadratmeter bruttoarea för hela planområdet. Byggrätten blir möjlig att utnyttja för fastigheter där nuvarande byggrätt inte 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 (fastighetsindelingsbestämmelser) inom området upphävs. Mellan åren 1925 och 1972 tillkom totalt 74 fastighetsplaner i området för att dela in kvarter i fastigheter. Fastighetsplanerna fyller inte längre någon funktion när området är utbyggt utan utgör snarare ett hinder för fastighetsägare att utföra mindre fastighetsregleringar. En lista över de fastighetsplaner 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. Länsstyrelsen har också haft synpunkter på hur strandskyddet som upphävs bör hanteras i planhandlingarna. Trafikförvaltningens yttrande innehöll samma frågor beträffande buller.

Synpunkter i granskningen har föranlett följande 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 mer omfattande beskrivning 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 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 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 sophämtningsfordon saknas.

Bakgrund

Beslut om att ställa ut detaljplanen för granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 17 februari 2016, § 39. Granskningstiden pågick sedan mellan 17 mars och 3 maj 2016, totalt drygt 6 veckor. Granskningsperioden förlängdes under pågående granskning mot bakgrund av uppkomna fel i planbestämmelserna *e*₂ och *e*₅,

utnyttjandegradsbestämmelser som var otydligt formulerade och hade getts fel text. Felen rättades till, alla fastighetsägare och remissinstanser underrättades och granskningsperioden förlängdes till 3 maj. Synpunkterna som inkom under samrådsskedet har redovisats och bemötts i en samrådsredogörelse som upprättades den 29 januari 2016. Tre samrådsyttranden angavs felaktigt i redogörelsen att de inkom efter samrådstillfällets slut. I detta utlåtande styrks att synpunkterna inkom i rätt tid.

Inkomna synpunkter

Totalt inkom 23 yttranden varav 12 från fastighetsägare.

Följande remissinstanser avstår från att lämna synpunkter på planförslaget:
Boverket, Naturvårdsverket.

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget:
Fortum Värme, Nacka Energi, Stockholms läns museum, Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun, Saltsjöbadens hembygdsförening.

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget:
Länsstyrelsen, trafikförvaltningen, natur- och trafiknämnden i Nacka kommun, Nacka Miljövårdsråd.

Synpunkter har inkommit från ägarna till 12 av planområdets cirka 350 fastigheter. Dessa är Igelboda 2:1 (m.fl.), 7:22, 8:16, 10:4, 10:11, 12:19, 14:11, 20:4, 35:7, 37:18, 39:3 och 39:8.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. **Länsstyrelsen** bedömer, under nu kända förhållanden, 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.

Buller - Länsstyrelsen instämmer i trafikförvaltningens yttrande att planhandlingarna behöver kompletteras med påverkan på planområdet i form av buller från Saltsjöbanan innan dess att planen antas och instämmer i att det bör framgå vilken bullerutredning som använts som underlag för planförslaget. Länsstyrelsen anser även att utredningen bör bifogas handlingarna. I bullerutredningen behöver både ekvivalenta och maximalnivåer beskrivas. Även risken för hjulskrik behöver utredas och beskrivas. Länsstyrelsen påpekar att trafikförvaltningen har angett att det förekommer verksamhet på Saltsjöbanan som kan generera störande buller, så som spårunderhåll nattetid. Länsstyrelsen instämmer i att detta behöver beskrivas.

Gällande påverkan från stomljud och/eller vibrationer instämmer länsstyrelsen även med trafikförvaltningen om att detta bör regleras på plankartan med de planbestämmelser som förvaltningen föreslår i sitt yttrande att byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stomljudsnivå ej överskrider 30 dB(A) vid tågpassage i sovrum och att vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s

vid tågpassage. Länsstyrelsen anser i övrigt att avstegsfall A, som tillämpas i planförslaget är acceptabelt.

Strandskydd - Länsstyrelsen anser att upphävandet av strandskydd bör markeras på plankartan och att det särskilda skälet anges i den administrativa bestämmelsen på plankartan. Motivering till upphävandet bör stå i planbeskrivningen.

Planenhetens kommentar.

Buller - Planbeskrivningen har utvecklats avseende buller. I kapitlet "Förutsättningar" har buller getts en egen rubrik och en beskrivning av hur Saltsjöbanan påverkar planområdet. I kapitlet "Planförslaget" har texten under rubriken "Buller" utvecklats. Ett Buller-PM har bifogats planhandlingarna som redogör för ekvivalenta och maximala ljudnivåer och risken för hjulskrik. Planbestämmelser har införts avseende stomljud och vibrationsnivå i enlighet länsstyrelsens yttrande. Bestämmelserna blir främst aktuella för några fastigheter närmast Saltsjöbanan vid nybyggnation.

Strandskydd – Det är endast delar av två bostadsfastigheter och en liten del gatumark som berörs av ett återinträtt strandskydd. Allt strandskydd som återinträder inom planområdet föreslås upphävas. Den administrativa bestämmelsen har förtydligats så att formuleringen lyder "*Strandskydd upphävs inom hela planområdet. Se planbeskrivningen sida 25.*". Bedömningen är att prioritera läsbarheten för de bestämmelser som har framtida verkan, varför inte plankartan tillfogas skraffering eller administrativ gräns. Planbeskrivningen har tillfogats ett utsnitt från plankartan som visar det återinträdande strandskyddets omfattning. I planbeskrivningen framgår också sedan tidigare det särskilda skälet och motivering.

2. **Trafikförvaltningen** anser att det behövs förtydliganden avseende buller, stomljud och vibrationer i både planbeskrivning och plankarta innan dess att planen antas. Inom ramen för Program Slussen och projektet Saltsjöbanans upprustning genomför trafikförvaltningen omfattande bullerskyddsåtgärder avseende befintliga bostäder utmed Saltsjöbanan. Målsättningen är att innehålla de riktvärden som anges som mål i det regionala trafikförsörjningsprogrammet vilka överensstämmer med riktvärden i Infrastrukturpropositionen.

Trafikförvaltningen anser att informationen i planbeskrivningen om påverkan på planområdet i form av buller från Saltsjöbanan bör kompletteras. Det bör tydligt framgå vilken bullerutredning som beskrivningen baseras på och denna ska redovisa ekvivalenta och maximalnivåer. Risken för hjulskrik behöver utredas och beskrivas. Förvaltningen menar vidare att planbeskrivningen på ett tydligare sätt måste beskriva den verksamhet som bedrivs på Saltsjöbanan. Till exempel spårunderhåll sker nattetid vilket i sig genererar störande buller. Detta bör också beskrivas i planbeskrivningen. Planbeskrivningen bör tydligt redogöra för vilken lagstiftning som utgör grunden till planbestämmelserna. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillämpas vid nybyggnation av bostäder. Den föreslagna planbestämmelsen överensstämmer inte med denna förordning.

Vid byggnation inom 30 meter från spår finns risk för stomljud och/eller vibrationer. Eftersom stomljud och vibrationer inte regleras på annat sätt är det särskilt viktigt att plankartan kompletteras med följande planbestämmelser som

reglerar detta: "Byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stomljudsnivå i sovrum ej överskrider 30 dB(A) vid tågpassage" och "Byggnader ska grundläggas och utformas så komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid tågpassage."

Planenhetens kommentar. Vad gäller vilken lagstiftning som utgör grunden till planbestämmelserna så tillämpas inte förordning om trafikbuller (2015:216) eftersom planarbetet är påbörjat innan förordningen trädde i kraft. I övrigt har planbeskrivning och plankarta justerats i enlighet med trafikförvaltningens förslag, se planenhetens kommentar till länsstyrelsens synpunkter angående buller.

3. **Natur- och trafiknämnden** noterar att en större yta som tidigare uteslutits ur planen nu tillkommit som parkmark. Det får inga konsekvenser för Natur- och trafiknämnden då området redan idag sköts som parkmark.

Det påpekas att vid slutet av Idegransvägen (mellan vändplan och Freyvägen) har planförslaget justerats från gatumark till naturmark, i linje med hur platserna används. Plankartan följer dock inte avgränsningen av befintlig vändplan, vilket innebär att delar av vändplanen skulle rivas och ersättas av naturmark. Detta verkar inte ändamålsenligt eller ekonomiskt försvarbart. Att ersätta vändplanen med naturmark, skulle innebära stor risk för att bilar ändå skulle behöva vända och då delvis köra upp i naturmarken. Naturmarken i planförslaget föreslås bli utökad med ca 600 kvm. Ökade driftkostnader för detta är marginella.

Natur- och trafiknämnden konstaterar att det efter en detaljplan är gjord kan vara mycket svårt att anvisa en plats för sophämtning. Om kommunen ska anvisa annan plats för lämnande av hushållsavfall måste kommunen ha rådighet över platsen innan kommunen kan anvisa den. Fastighetsägare som motsäger sig en sådan lösning kan driva det här som en separat process. Att förankra i samband med en ändring av detaljplan är mer logiskt. Istället fastställs nu via detaljplanen en idag ur arbetsmiljösynpunkt oacceptabel lösning vilket innebär att sophämtning kan utebli.

Planenhetens kommentar. Markanvändningen vid vändplanen Idegransvägen har justerats så att gränsen mellan naturmark och gatumark följer befintlig vändplan. Cirka 80 kvadratmeter naturmark ändras till gatumark i linje med hur platsen används. Vad gäller sophämtning har planbeskrivningen tillfogats en mening att om vändmöjligheter saknas för sophämtningsfordon kan sophämtning ske på allmän plats, där kommunen har rådighet.

Inkomna synpunkter från föreningar

4. **Nacka Miljövårdsråd** konstaterar att granskningsförslaget har förbättrats på flera punkter efter samrådet. Positiva förbättringar av planen har skett genom att planförfattarna lyssnat till remissinstanserna och fastighetsägarna speciellt vad gäller tydligheten kring tillkommande byggrätt och att "ängen" nu ingår i planen som parkmark. Att bullerfrågorna nu har behandlats är också positivt.

Planens syften - Nacka miljövårdsråd ser i huvudsak positivt på de utgångspunkter kommunen har och de lösningar som planen föreslår. Syftena är dock snäva.

Administrativ effektivitet är överordnat annan hänsyn. Den inventering som gjorts av bebyggelsen utgör bra stöd för fastighetsägarna och kommunens tjänstemän vid den framtida utvecklingen av området. Att planen möjliggör tillskott av smålägenheter är speciellt positivt.

Trafiksäkerhet - Kommunen har valt att inte ta med trafiksäkerhetsfrågan i planarbetet och anser att trafikbelastningen är låg och kommer att bara marginellt öka genom den ökade byggrätt som flertalet fastigheter får. Nacka Miljövårdsråd har uppmärksammat den trafikfarliga flervägs korsning som finns centralt i området och efterlyst ett helhetsperspektiv där barnperspektivet ingår. Planförslaget ser snävt på trafiksäkerheten. Kopplingen till framtida verksamhet i Skutviken är exempelvis tydlig men behandlas inte. Endast begränsad verksamhet i Skutviken är förenlig med god trafiksäkerhet i Igelboda. Naturreservatet sätter också gränser för omfattningen.

Tydlighet - Planförslaget klargör nu bättre vad ägare till 350 fastigheter kan göra på sina tomter. Ibland får en fastighetsägare både bygga till på sina hus enligt planen och därutöver utföra ”Attefallsåtgärder”. Planförslaget utgår från byggrätterna i ett stort antal detaljplaner och dessa byggrätter utökas också delvis. Nacka Miljövårdsråd har påpekat att planförslaget skapar förväntningar som i många fall inte kan uppfyllas eftersom den kuperade terrängen inte medger biluppställning etc. Kommunens svåra uppgift att förklara vad som verkligen är möjligt har förbättrats. Lämplighetsbedömningar kommer dock att få göras både för åtgärder som kräver bygglov och sådana som inte kräver detta. Planhandlingarna har nu förtydligas vilket är positivt för alla parter.

En centralt belägen park - En äldre plan som angett barnstugeverksamhet har efter samrådet ändrats till parkmark. Här finns en mötesplats vilket är viktigt i Igelboda.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar Nacka Miljövårdsråds synpunkter. Vad gäller trafiksäkerhet tydliggör detaljplanen vad som är allmän plats gata. Inom allmän plats gata är trafiksäkerhetsmässiga åtgärder möjliga även om detaljplanen i sig inte innebär några genomförandeåtgärder/ändringar. Åtgärder inom allmän plats är inte del av planens syfte. Kommunens trafikenhet har delgetts synpunkten.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

1. **Ägare till fastighet Igelboda 2:1 m.fl., Nacka kommun,** lämnar genom Fastighetsutvecklingsenheten ett yttrande över planförslaget. Fastighetsägaren önskar att markanvändningen justeras på flera mindre platser, endast kommunal mark, bland annat utifrån hur ytorna redan används idag:
 - Fastighet Igelboda 2:13 – Bör inte vara planläggas som kvartersmark.
 - Fastigheterna Igelboda 2:14, Igelboda 32:4 och del av Igelboda 32:7 – Har föreslagits bli kvartersmark, vilket kan medföra att dess grannfastigheter kan förvärva marken. Detta har inte påtalats i planhandlingarna.
 - Delar av fastighet Igelboda 2:1 – Över infarter till angränsande fastigheter Igelboda 16:8, 36:1, 36:10 och 37:10 föreslås markanvändning bli park eller natur. Det är inte lämpligt att fastighetsägarna angör sina fastigheter från park

eller naturmark utifrån vad som får anläggas på sådan yta och hur den sköts. Dessa platser på fastighet Igelboda 2:1 bör planläggas som allmän plats gata. Det påpekas också att begreppet tomt inte bör användas om det är storlek på en fastighet och fastighetsindelningen som önskas regleras (ordet tomt används både på plankartan och i planbeskrivningen). När det gäller möjlighet till vägbreddning ger denna bestämmelse enbart möjlighet för kommunen att få en särskild rätt, det vill säga servitut, på området och berörd fastighetsägare behöver inte avstå mark.

Planenhetens kommentar: Gränserna har justerats vid de platser som pekats ut. Samtliga justeringar överensstämmer med hur platserna redan används. Markanvändningen var felaktigt angiven i granskningshandlingarna. Justeringarna sker på kommunal mark.

- På fastighet Igelboda 2:13 justeras cirka 90 kvadratmeter från kvartersmark bostäder till allmän plats gata.
- Vid fastigheterna Igelboda 2:14, Igelboda 32:4 och del av Igelboda 32:7 justeras plangränsen så att planförslaget inte längre omfattar dessa ytor. Planområdets omfattning minskar därför med sammanlagt cirka 90 kvadratmeter.
- Invid fastighet Igelboda 16:8 justeras cirka 170 kvadratmeter från allmän plats natur till allmän plats gata.
- Invid fastighet Igelboda 36:10 justeras cirka 20 kvadratmeter från allmän plats parkmark till allmän plats gatumark.
- Invid fastighet Igelboda 37:11 justeras cirka 70 kvadratmeter från allmän plats naturmark till allmän plats gatumark.
- Invid fastigheter Igelboda 36:1 och 35:2 justeras cirka 600 kvadratmeter från allmän plats parkmark till allmän plats gatumark.

Planhandlingarna har justerats angående begreppen tomt/fastighet. Fastighetsstorlek är vad som har åsyftats. Justeringarna har skett i bland annat formuleringen till bestämmelsen e_2 , den generella storleksbestämmelsen och i stycket "Minsta tomtstorlek". Planbeskrivningen har förtydligats avseende möjligheten till vägbreddning vid Igelboda 40:22.

2. **Ägarna till fastigheten Igelboda 7:22** önskar ha möjlighet att i framtiden bygga en ramp för att huset ska vara tillgängligt. Vid fasadrenovering vill ägarna kunna köpa material till normalkostnadspris och önskar att detaljplanen möjliggör uppförande av ytterligare kök och nya fönster.

Planenhetens kommentar: Fastighetsägarna bör kontakta bygglovsenheten i frågan om ramp. Rampers höjd och utformning har betydelse om de är bygglovspliktiga eller inte. Rampens konstruktion har också betydelse för om det ses som påverkande på byggnadsskyddet. Bestämmelsen g styr inte fasadputsens sammansättning, det viktiga är dess karaktär och uttryck. Eventuella ombyggnationer utifrån vad den nya detaljplanen medger prövas i varje enskilt fall efter att detaljplanen har vunnit laga kraft och när fastighetsägare söker bygglov. Planförslaget medger flera lägenheter/kök inom fastigheten.

3. **Ägare till fastigheten Igelboda 8:16** påpekar att plankartan visar ett växthus som står placerat på fastighet Igelboda 8:16. I verkligheten står växthuset grannfastigheten och tillhör fastighet Igelboda 8:14.

Planenhetens kommentar: Plankartan visar en stödmur/uppbyggnad på fastighet Igelboda 8:16. Växthuset framgår inte av kartunderlaget på fastighet Igelboda 8:14 eftersom kommunens kartunderlag inte är uppdaterat vid platsen. I planbeskrivningen anges att plankartan kan innehålla smärre felaktigheter. Frågan bedöms sakna betydelse för detaljplanens genomförande och därför justeras inte plankartan.

4. **Ägare till fastigheten Igelboda 10:4** anser att detaljplanen behöver granskas enligt likabehandlingsprincipen i kommunallagen. Det anses inte acceptabelt att inskränka villaägares möjligheter att få bygga till. Genom åren har kommunen beviljat bygglov i stor utsträckning. Fastighetsägaren menar att det syns tydligt att vissa tomter är bebyggda med upp till 25 % av tomtytan, i områden där godkänd storlek skulle varit 10 % av tomtytan. Detaljplanen anses hindra de som inte byggt ut i tid från samma tillstånd och detaljplanen innebär en särbehandling utan saklig grund. Den tillkommande bygggrätten bör vara de nämnda 20 % - 25 %, som under åren godtagits. Fastighetsägaren tillägger att villaägare som tidigare fått dispenser har gynnats ekonomiskt, och planförslaget motsvarar inte detta.

Planenhetens kommentar: Den nya detaljplanen syftar inte till att ersätta/kompensera den flexibilitet som tidigare bygglovslagstiftning medgav. En ytterligare bygg rätt om 15 kvadratmeter för samtliga fastigheter bedöms tillräckligt för att åstadkomma del av planens syfte; att inte utgöra hinder för fastighetsägarna och att möjliggöra för mindre ändringar. Den nya detaljplanen är inte främst tänkt att ge underlag för ytterligare bebyggelse i området. Se också svar om bygg rätt till fastighetsägare Igelboda 12:19, 14:11 och 39:3.

5. **Ägare till fastigheten Igelboda 10:11** motsätter sig skyddsbestämmelsen *q* för matkällaren/muren/grunden på fastigheten då byggnaden är i så dåligt skick att omfattande arbeten behöver göras. Bild bifogas.

Planenhetens kommentar: Skyddsbestämmelsen *q* har efter granskningen tagits bort för matkällaren/muren/grunden på fastighet Igelboda 10:11.

6. **Ägare till fastigheten Igelboda 12:13** lämnade ett yttrande i rätt tid under samrådstiden. Yttrandet angavs i samrådsredogörelsen felaktigt att det inkommit efter samrådstidens slut. Med anledning av detta redovisas yttrandet även i detta granskningsutlåtande. Fastighetsägaren ansåg att en säkerhetsmarginal/ny skogsvårdspolicy bör upprättas för ytor mellan väg och naturreservat för att harmonisera skogsskötseln så att skötsel inom naturreservatet sker på olika sätt beroende av närheten till bebyggelse. Detta för att bland annat säkerställa sikt, säkerhet, trivsel och ljusinsläpp.

Planenhetens kommentar: Planenheten vidhåller bemötandet från samrådsredogörelsen daterad 2016-01-29. Bedömning är att synpunkten inte är en planfråga utan en skötselfråga och synpunkten har delgetts kommunens park- och naturenhet.

7. **Ägarna till fastigheten Igelboda 12:19** anser att området som idag regleras av stadsplan 115 (bestämmelse *e*₃) borde ha samma bygg rätt som området för stadsplan 163 (*e*₆). Detta dels för att de två områden anses hänga ihop och dels för att möta de krav som ställs på byggnader idag. Vidare anses att det bör finnas möjlighet till

komplementbyggnad på 40 kvadratmeter inom e_3 -området, vilket andra fastigheter inom planområdet ges möjlighet till. Fastighetsägaren önskar också ha möjligheten till att fälla större träd för att grenar inte ska falla ner, få in ljus, sköta träden mot grannfastigheter och för att släppa upp nya träd. Den föreslagna bestämmelsen anses leda till svårigheter med detta.

Planenhetens kommentar: Byggrätterna 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. Samtliga fastigheter medges utöver det en utökad byggrätt om 15 kvadratmeter bruttoarea. Avsikten är inte att göra avsteg från detta förhållningssätt genom att ge större byggrätt till en viss del av planområdet. Se också svar om byggrätt till fastighetsägare Igelboda 10:4, 14:11 och 39:3.

Bestämmelsen om marklov innebär lovprövning, inte förbud mot att ta ner träd. Vid lovprövning görs en bedömning av de skäl för trädfällning som beskrivits, trädets värde och eventuella skaderisker. Därefter görs en avvägning mellan enskilt och allmänt intresse. I det enskilda intresset finns flera aspekter, bland annat ljusinsläpp och att träd växer för tätt. Fastighetsägare kan också sköta om sina träd och göra nödvändiga beskärningar utan lov. På Nacka kommuns hemsida www.nacka.se går att läsa mer om träd på privat mark.

8. **Ägare till fastigheten Igelboda 14:11** anser att planen bör medge 15 kvadratmeter byggrätt för alla fastigheter, som kan utnyttjas oberoende av hur de är bebyggda idag. Tomterna anses stora varför det inte skulle påverka karaktären i området.

Fastighetsägaren menar vidare att det generella kravet på ansökan om lov för fällning av tall och ädellövträd är långtgående inskränkning i fastighetsägarens frihetsgrader och inte kan vara förenligt med effektiv kommunalförvaltning. Det anses vara upp till respektive fastighetsägare att avgöra. Det bör i så fall också ställas krav på att områdets karaktär inte får förändras genom igenväxning. Det finns ett mycket litet antal skyddsvärda och unika träd som möjligen kan vara föremål för tillstånd vid eventuell fällning. Fastighetsägaren undrar hur många stora träd som kan tillåtas i ett område utan att det påverkar gatubilden.

Planenhetens kommentar: Planbestämmelser ska hålla över tid och vara generella. Byggrätten relateras därför till fastigheternas storlek eller till en viss utbredning på marken, och inte till hur varje enskild fastighet i nuläget faktiskt är bebyggd. Den tillkommande byggrätten kan därför utnyttjas olika, ibland inte alls. Byggrätterna 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. Den nya detaljplanen är inte främst tänkt att ge underlag för ytterligare bebyggelse i området. Se också svar till fastighetsägare Igelboda 10:4, 12:19 och 39:3.

Att skydda träd är ett av detaljplanens syften, och ett politiskt beslut. Igelboda utgör ett viktigt spridningssamband för barrskogslevande arter. Även ädellövträd är viktiga för många arters fortlevnad varför bestämmelsen kvarstår. Detaljplanen reglerar större träd som har ett värde för landskapsbilden, den kulturhistoriska miljön och den biologiska mångfalden.

Fastighetsägare kan göra nödvändiga beskrivningar utan lov. Det finns inte behov av att reglera mindre växtlighet och sly. På allmän plats ansvarar kommunen för underhåll.

9. **Ägare till fastigheten Igelboda 20:4** lämnade ett yttrande under samrådstiden. Yttrandet angavs i samrådsredogörelsen att det inkommit efter samrådstidens slut, men kommunen bekräftar härmed att det har kommit in i rätt tid. Med anledning av detta redovisas yttrandet även i detta granskningsutlåtande.

I yttrandet under samrådet informerade fastighetsägarna 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 båda byggnaderna nu föreslås bli planenliga. Fastighetsägarna vill att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ska stryka villkoret att garaget måste rivas.

Även inom granskningsperioden inkom synpunkter från fastighetsägarna. De påtalar att de under samrådsperioden inkom med yttrande i rätt tid och att samrådsredogörelsen ska rättas i det avseendet. Lag om beräkning av lagstadgad tid bifogas synpunkten. Tillhörande yttrandet inkom även en skrivelse från en arkitekt som är av samma åsikt som fastighetsägarna.

Planenhetens kommentar. Fastighetsägarnas yttrande inkom i rätt tid under samrådsperioden. Planenheten bedömer att det inte är nödvändigt att i efterhand rätta samrådshandlingen. I skedet granskning, som planförslaget nu befinner sig i, skrivs detta utlåtande som har samma funktion för granskningsfasen som samrådsredogörelsen har för samrådsfasen. Fastighetsägarnas samrådsyttrande tas därför, tillsammans med fastighetsägarnas granskningssynpunkter, upp i detta granskningsutlåtande vilken skriftligen styrker att samrådsredogörelsen innehöll felaktig information. Vad gäller det villkorade bygglovet vidhåller planenheten bedömningen från bemötandet i samrådsredogörelsen, att ett beslut i nämnd inte kan ändras genom detaljplanen. Fastighetsägaren uppmanas att ta kontakt med bygglovsenheten i frågan.

10. **Ägarna till fastigheten Igelboda 35:7** anser att bebyggelseinventeringen och de varsamhets- och skyddsbestämmelser som planen föreslår motverkar planens syfte, innebär påtagliga inskränkningar, går emot regeringens och riksdagens mål, sänder fel signaler och inte står i proportion till att området inte finns utpekad i kommunens kulturmiljöprogram. Inventeringen och bestämmelserna anses inte harmonisera med översiktsplan eller kulturmiljöprogram och strider mot översiktsplanens syfte att ge en förutsägbarhet för medborgarna.

Fastighetsägarna anser inte att det finns skäl att k-märka huvudbyggnaden då bebyggelseinventeringen innehåller en mängd sakfel om bland annat husets kulörer, ytskikt, material, dörrar och fönster samt att byggnaden är om- och tillbyggd i flera omgångar (i bilaga framgår specifika synpunkter på inventeringen). De riktlinjer som plan- och bygglagen anger för varsamhet anses tillräckliga. Inventeringen anses inte nå upp till vägledning och mallar från Boverket och Riksantikvarieämbetet då det inte går att utläsa vad som är värt att bevara och varför. Fastighetsägarna oroas av att miljö- och klimatvärden underordnas kulturvärden och att varsamhets- och

skyddsbestämmelser omöjliggör ombyggnad av huset i enlighet med dagens miljö- och klimatstandard och till en rimlig kostnad.

Planenhetens kommentar. Varsamhetsbestämmelsen k_1 har efter granskningen tagits bort för huvudbyggnaden på fastigheten. Byggnaden omfattas dock av samma lagstiftning, 8 kap. 17 § plan- och bygglagen. Värdefulla byggnader har i samband med bygglovsansökningar alltid prövats enligt denna paragraf. När skydds- och varsamhetsbestämmelser anges i detaljplan så framgår information om hur ärenden kommer att hanteras. Enligt plan- och bygglagen skall kommunen vid planläggning skydda ett bebyggelseområdes särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Inventeringen föreslås kvarstå utan revidering. Utpekade värdebärare utgör underlag i samband med bygglovsprövning. Vad gäller kulör, grund, form, material och utförande så är detta del av byggnadsbeskrivningen, konstateranden vid tidpunkten för inventeringen, och inte utpekat som värdebärare.

För punkterna som inleder fastighetsägarens yttrande, se samrådsredogörelsen daterad 2016-01-29. För punkter om översiktsplanen: Översiktsplanen anger att detaljplaneläggning vid behov föregås av antikvariska förstudier och att skydds- och varsamhetsbestämmelser bör införas för kulturvärden som saknar planskydd (sida 60). Framtagna dokument av Boverket och Riksantikvarieämbetet är att läsa som handledningar och mallar. Kommunen granskar utförande och kvalitet i utredningar under planarbetet. Åtgärder för att beakta krav på miljö- och klimataspekter behöver inte stå i strid med varsamhetskravet. Miljömässiga aspekter underordnas inte kulturmiljövärden i lagen.

11. **Ägare till fastigheten Igelboda 36:1** lämnade ett yttrande i rätt tid under samrådstitiden. Yttrandet angavs i samrådsredogörelsen felaktigt att det inkommit efter samrådstitidens slut. Med anledning av detta redovisas yttrandet även i detta granskningsutlåtande. Fastighetsägaren ansåg att den äng, som i samrådet hade uteslutits ur planområdet, bör klassas som parkmark och bevaras.

Planenhetens kommentar. Mot bakgrund av flera fastighetsägares synpunkter beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 17 februari 2016 § 39 att ytan ska införlivas i detaljplanen och planläggas som parkmark. Till granskningen införlivades ängen i planen och föreslogs markanvändning parkmark (se samrådsredogörelsen, 2016-01-19).

12. **Ägare till fastigheten Igelboda 37:18** påpekar att många nyliga inbrott i bilar har ökat behovet av att uppföra garage på fastigheten. Fastighetsägarna meddelar att de tidigare har fått avslag för att bygga garage och hoppas att detaljplanen medger möjlighet till detta.

Planenhetens kommentar. Tillbyggnader prövas i varje enskilt fall efter att detaljplanen har vunnit laga kraft och när fastighetsägare söker bygglov. För den aktuella fastigheten föreslås en total byggnadsarea om högst 1/10 av fastighetens yta plus ytterligare 15 kvm bruttoarea. Prickmark, mark där byggnad inte får uppföras, föreslås gälla sex meter in på alla fastigheter i planen mot angränsande allmän gata.

13. **Ägare till fastigheten Igelboda 39:3** ställer sig frågande till varför olika byggrätter används inom området, om intentionen är att skapa orättvisor. Fastighetsägaren

påpekar att den egna fastighetens byggrätt skiljer sig väsentligt från grannens. Fastighetsägarna anser att det är skamligt av kommunen att göra sådan åtskillnad tomter emellan och att samma byggrätt bör gälla inom hela planområdet. En motivering med grund i områdets historiska framväxt anses inte tillräcklig, och att bygglovsenheten är de som avgör hur fastigheter bebyggs.

Planenhetens kommentar: Som fastighetsägaren påpekar varierar byggrätterna. Skillnaderna gäller idag och har gällt sedan de ursprungliga planerna togs fram. Byggrätterna i de äldre planerna överförs till denna detaljplan för att samma förhållanden som tidigare varit gällande ska fortsätta gälla fastigheterna emellan och för att de bedömningar som legat till grund för bestämmelserna i området avseende byggrätt och tillåten höjd ska fortsätta att respekteras. Till detta medges 15 kvadratmeter ytterligare byggrätt bruttoarea inom hela planområdet. Intentionen är varken att göra avsteg från förhållningssättet genom att ändra byggrätten för specifika fastigheter eller att ändra byggrätten inom hela området. Samma byggrätt i hela området innebär antingen en inskränkning för vissa fastigheter eller möjlighet till omfattande nybyggnation i området, vilket inte är förenligt med planens syfte. Se också svar till fastighetsägare Igelboda 10:4, 12:19 och 14:11.

14. **Ägare till fastigheten Igelboda 39:8** anser att det inte framkommer motiv till varför förslaget tillåter fler lägenheter per fastighet eller en konsekvensbeskrivning av förslaget. Förslaget bör förkastas eftersom fastigheterna är för små för att innehålla fler lägenheter, bland annat mot bakgrund av de krav som ställs på utrymme för bilparkering. Områdets vägnät tolererar inte gatuparkering. Förslaget anses öka trängseln och osäkerheten för lekande barn. Kollektivtrafiken anses bli hårdare belastad, brandrisken öka till följd av fler boende och framkomligheten försämras för utryckningsfordon. Fler kök/lägenheter per fastighet gynnar grupper med starka särintressen, exempelvis de som vill inhysa au pair, som upplåter fastigheter för uthyrning eller som omvandlar fastigheter till bostadsrättsföreningar. De som har behov av ytterligare boarea får så genom planens övriga bestämmelser.

Planenhetens kommentar: I uppdraget från miljö- och stadsbyggnadsnämnden ingick att möjliggöra för fler lägenheter inom befintliga fastigheter. Många fastigheter är små vilket gör det svårt att inrymma fler bostäder. Mängden lägenheter begränsas av byggrätten, parkeringsmöjligheter, att förslaget ska passa in i området och uppfylla byggregler. Attefallshus får endast uppföras på fastigheter med en- och tvåbostadshus. Bedömningen är att dessa aspekter får till följd att fastigheterna inte kan inrymma fler än ett fåtal lägenheter vilket innebär en marginell påverkan på trafiken och trafiksäkerhetsmässiga risker, belastning på kollektivtrafik och risken för brand. Detaljplanen är ett led i att åstadkomma fler bostäder i hela kommunen, utifrån de mål och ambitioner som kommunen har satt upp.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Thomas Magnusson
Planarkitekt