



BILAGA 2

SLUTRAPPORT

Projektavslut för planprojekt detaljplan för Igelboda

2017-04-27

Thomas Magnusson

KFKS 2013/646-214

Sammanfattning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden anslog under 2013 särskilda medel för att planenheten skulle se över gamla planer som mist sin aktualitet och som kunde innebära onödiga hinder för fastighetsägare vid bygglovsansökan. En inventering av äldre planer genomfördes i bland annat Saltsjöbaden. Planenheten föreslog att upprätta en ny detaljplan för ett relativt stort område i Igelboda.



Planområdet inom röd linje. Den lilla kartan visar områdets läge i Nacka kommun.

Startpromemorian för detaljplanen för Igelboda antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 21 januari 2014 § 8. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 14 november 2016 § 288 och vann laga kraft den 15 december 2016. Projektets mål uppfylldes och de frågor som skulle studeras under planarbetet hanterades. Många fastighetsägare kommer i och med detaljplanen att kunna genomföra mindre ändringar på fastigheterna som tidigare inte var möjliga. Detaljplanen skulle kunna leda till att cirka 65 nya bostäder tillskapas inom befintliga villafastigheter till år 2030.

Projektets initiala tidplan försenades med cirka ett år. Kostnaderna för planarbetet uppgick till 1,72 miljoner kronor. Kostnaderna överskred projektets initiala budget, 800 000 kronor. Kostnaderna finansieras (till viss del) över tid genom planavgifter då om- och tillbyggnaderna görs på fastigheterna. En allmän park har tillskapats inom projektet men innebär inga förändrade driftkostnader.

Planenheten bedömer att förseningen och den överskridna budgeten bland annat beror på att planenheten valde att ta fram en ny detaljplan istället för ett tillägg/ändring av befintliga planer och att området omfattade cirka 330 fastigheter. Planenheten har i och med arbetet med detaljplanen för Igelboda fått en bättre uppfattning om kostnader förknippade med planer av denna karaktär. Det ger en bra måttstock för framtida planprojekt med liknande syften. Geografisk avgränsning och val av förfarande (ny plan eller ändring) får stor inverkan på projektets komplexitet och kostnad.

Innehållsförteckning

1	Projektets syfte och mål.....	4
1.1	Syfte och mål	4
1.2	Bakgrund och process	4
2	Utfall i förhållande till mål och ekonomi	5
2.1	Uppfyllelse av projektmål.....	5
2.2	Projektets ekonomi.....	6
2.3	Nyckeltal och mått.....	7
2.3.1	Processen	7
2.3.2	Levererat projektresultat.....	7
2.3.3	Kostnader.....	7
2.3.4	Intäkter.....	7
3	Slutsatser och förslag på förbättringar	7

I Projektets syfte och mål

I.1 Syfte och mål

Projektets syfte och mål fastställdes i start-PM som antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 21 januari 2014 § 8.

Enligt start-PM var syftet med projektet att hantera planstridigheter som uppkommit på grund av ny lagstiftning samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla miljöer genom att upprätta en ny detaljplan för området. Dessutom var tanken att se om det inom vissa fastigheter kunde tillåtas flera lägenheter i befintliga villor.

Enligt start-PM var målet med projektet att se till att befintliga byggnader inom området blir planenliga och omfattas av liknande förhållanden för att på så vis underlätta i en eventuell bygglovsprövning. I start-PM ställdes också flera frågor som skulle studeras under planarbetet:

- Utökad byggrätt och hur byggrätten fördelas mellan komplement- och huvudbyggnad
- Bebyggelsens höjd
- Avstånd till tomtgräns
- Fastighetsplaner/tomtindelingsplaner
- Skydd av värdefulla träd

I.2 Bakgrund och process

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden anslog under 2013 särskilda medel för att planenheten skulle se över gamla planer som mist sin aktualitet och som innebär onödiga hinder för fastighetsägare vid bygglovsansökan. Då det inte är rationellt att göra en planändring för en fastighet i taget med tanke på den omfattande process som ett planarbete innebär var tanken att se över och åtgärda omoderna planer för ett större, sammanhängande område. Planenheten föreslog att upprätta en ny detaljplan för ett relativt stort område i Igelboda som omfattas av omoderna detaljplaner. Igelboda är ett område i norra Saltsjöbaden mellan Skogsö naturreservat, Saltsjöbanan, Stockholmsvägen och Moränviken. Området består framförallt av befintliga enfamiljshus, cirka 330 stycken.

Detaljplanen vann laga kraft den 15 december 2016. Det syfte och de mål som sattes upp inom projektet hade uppfyllts (se ”2.1”). Den initialt uppskattade tidplanen för projektet försenades dock med cirka ett år (se ”2.3.1”). Projektets initialt uppskattade budget överskreds (se ”2.2”). Att tidplanen försenades och budgeten överskreds har flera orsaker. Mot bakgrund av hur planarbetet kom att bedrivas var den initiala budgetuppskattningen vid start-pm troligen för lågt satt.

Områdets storlek och äldre planers olikheter

Planområdets storlek (cirka 330 fastigheter) bidrog till att utredningsarbetet drog ut på tiden. I området gällde 18 äldre stads- och detaljplaner och 74 fastighetsplaner/fastighetsindelingsbestämmelser från 1900-talets början till 2000-talets början. Planenheten föreslog att ta fram en ny detaljplan istället för en

ändring/tillägg till de redan gällande planerna i området. Detta framförallt eftersom en ändring/tillägg hade inneburit att många fastigheter skulle omfattas av flera olika planer. En ny detaljplan innebär en tydlig och mer lättolkad förutsättning för fastighetsägare och vid bygglovshantering.

Arbetet med att ta fram en helt ny detaljplan kräver dock en mer noggrann analys än vad en ändring av detaljplan gör. För att inte inskränka fastighetsägarnas befintliga rättigheter krävdes också omfattande analys av de många äldre planerna och hur dess bestämmelser skulle överföras till en ny plan. För att få framdrift i projektet behövde planenheten tillsätta en del resurser till projektet.

Oförutsedda utredningar och kommunikation

Planering i befintliga ”färdigbyggda” miljöer kan vara komplext. Samma lagrum gäller som vid planering för nybyggnation. Under planarbetet krävde remissinstanser att en bullerutredning skulle tas fram som visar Saltsjöbanans påverkan på planområdet och vice versa. I och med att inte detaljplanen föreslog någon större förändring av bebyggelsen blev detta en svår fråga att hantera i planarbetet. Andra exempel är återinträdande av strandskydd och dagvattenfrågor, frågor som behövde hanteras inom planen mot bakgrund av valet att upprätta en helt ny detaljplan och inte ett tillägg/ändring.

Vid upprättande av ny detaljplan ska även ett områdes bebyggelsevärden ses över. Arbetet med att kartlägga bebyggelsevärden inom planen blev mer omfattande än vad den initiala budgeten tog höjd för. Planområdet nämns inte specifikt i kommunens kulturmiljöprogram men en tidig inventering visade att där finns många bebyggelsevärden att beakta vid planering. Mot bakgrund av områdets bebyggelsehistoriska värden togs en större bebyggelseinventering fram (en kostnad om cirka 150 000 kronor).

Mycket arbete bestod också i att förklara nyttan av planen för fastighetsägare och för projektgruppen att förstå konsekvenserna av att inte utreda vissa frågor under planarbetet. Ett exempel är frågan om fastigheternas gränser som inte utreddes under planarbetet. Detta i syfte att minimera kostnaderna för projektet. För att förstå konsekvenserna av att inte utreda gränserna fanns behovet att hitta andra lösningar för att hantera frågan.

2 Utfall i förhållande till mål och ekonomi

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Detaljplanen för Igelboda vann laga kraft den 15 december 2016. Detaljplanen har möjliggjort att bebyggelse inom planområdet som uppkommit i laga ordning ses som planenlig vid bygglovsprövning. Detaljplanen skyddar kulturhistoriskt värdefull bebyggelse genom skydds- och varsamhetsbestämmelser för sammanlagt 83 byggnader. Till planhandlingarna hör en bebyggelseinventering till stöd för fastighetsägare och handläggare vid bygglovsansökan. Detaljplanen möjliggör också för fler lägenheter/kök inom fastigheterna.

I start-PM angavs att flera frågor skulle studeras under planarbetet. Detaljplanen möjliggör en utökad byggrätt om 15 kvadratmeter bruttoarea för samtliga fastigheter. Den utökade byggrätten blir möjlig att utnyttja för fastigheter där inte nuvarande byggrätt redan överskridits med mer än 15 kvadratmeter. Detaljplanen reglerar inte antalet våningar men bibehåller området ursprungliga byggnadshöjder. Fastigheterna kan bebyggas något närmare tomtgräns än tidigare. Samtliga fastighetsplaner/fastighetsindelningsbestämmelser inom området upphävs. Dessa planer fyllde inte längre någon funktion när området är utbyggt utan har snarare utgjort hinder för mindre fastighetsregleringar. Större ädellövträd och tallar inom området skyddas. Således har projektets uttryckta mål uppfyllts och de frågor som skulle studeras under planarbetet hanterats.

Detaljplanen syftade inte till att tillskapa några allmänna anläggningar. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade dock den 2016-02-17 § 39 att ett större grönområde i området skulle införlivas i planområdet och planläggas som parkmark. Dåvarande markvändning var allmänt ändamål i syfte att kunna uppföra en förskola vid platsen. Området hade förblivit obebyggt och skötts som parkmark, vilket inte medför några förändrade kostnader för kommunen.

En grov uppskattning är att detaljplanen kommer att leda till cirka 65 stycken nya bostäder fram till år 2030. Siffran bygger på ett antal antaganden, exempelvis hur många lägenheter som kan rymmas inom en normalstor byggrätt i planområdet och hur många bygglov som kan antas sökas inom området. De flesta utbyggnaderna/ombyggnationerna som förväntas ske i området antas inte medföra nya bostäder. Detaljplanen överklagades inte trots den stora mängden sakägare, vilket indikerar att planen var efterlängtd och hade positiva konsekvenser för många av områdets fastighetsägare.

Projektets initiala tidplan försenades med cirka ett år. Framförallt skedde förseningen mellan start-PM och samråd. Samråd genomfördes cirka ett år senare än vad som uppskattades vid start-PM (se 1.2 för de främsta orsaker). En försening skedde också med anledning av ett politiskt tilläggsbeslut som innebar att planområdet behövde utökas.

2.2 Projektets ekonomi

Kostnaderna för planprojektet uppgår till cirka 1,72 miljoner kronor och belastar kommunen. Kostnaderna gäller framtagandet av detaljplan med tillhörande utredningar. I projektets initieringsskede bedömdes kostnaderna för planarbetet bli cirka 800 000 kronor. Det innebär att den budget som uppskattades vid start-PM överskreds. Projektet föreslogs finansieras (till viss del) över tid genom kommunstyrelsens driftkonto för planavgifter. Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft får kommunen löpande intäkter för arbetet i form av planavgifter då om- och tillbyggnader görs på fastigheterna. Den ändrade användningen av en yta inom planområdet från allmänt ändamål till park leder inte till några förändrade kostnader för kommunen.

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

Vid start-PM angavs följande uppskattning av projektets tidplan:

Start-PM	kvartal 1, 2014
Samråd	kvartal 3-4, 2014
Granskning	kvartal 1-2, 2015
Antagande	kvartal 2-3, 2015
Laga kraft	kvartal 3-4, 2015

Projektets tidplan försenades dock med cirka ett år, framförallt skedde förseningen mellan start-PM och samråd:

Start-PM	kvartal 1, 2014	(2014-01-21)
Samråd	kvartal 3, 2015	(2015-08-24 - 2015-09-27)
Granskning	kvartal 1-2, 2016	(2016-03-17 – 2016-05-03)
Antagande	kvartal 4, 2016	(2016-11-14)
Laga kraft	kvartal 4, 2016	(2016-12-15)

2.3.2 Levererat projektresultat

Projektets resultat består av en detaljplan för Igelboda, en bebyggelseinventering över planområdet samt ett buller-pm.

2.3.3 Kostnader

Den 27 april 2017 uppgick planläggningskostnaden till totalt 1 721 052 kronor.

2.3.4 Intäkter

Projektet finansieras (till viss del) över tid genom planavgifter.

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

Det finns flera slutsatser att dra från erfarenheterna av detaljplanen för Igelboda. Det var första gången som planenheten tog ett större grepp på ett stort sammanhängande och ”färdigbyggt” område och tog fram en helt ny detaljplan. Planer för enskilda fastigheter är resurskrävande och kostsamma, även ibland för den enskilda fastighetsägaren som vill ha till en planändring för sin fastighet. I längden bidrar detaljplanen förhoppningsvis till att planenheten inte behöver hantera många små ärenden i området (”frimärksplaner”). Detaljplanen överklagades inte trots den omfattande mängden sakägare. Det indikerar att den var efterlängtd och innebar positiva konsekvenser för många av områdets fastighetsägare. Detaljplanen bidrar förhoppningsvis även till en tydlighet för fastighetsägare vad som gäller för deras respektive fastigheter och underlättar vid bygglovshantering.

Det är väldigt viktigt hur ett planområde avgränsas. Igelboda är ett stort område, cirka 330 fastigheter där 18 stads- och detaljplaner samt 74 fastighetsplaner var gällande, vilket ledde till mycket utredningsarbete. Vid ett liknande planarbete bör

övervägas mer noggrant om området ska omfatta färre gamla planer och fastigheter.

Avgörande för planarbetet är huruvida planen ska tas fram som en ändring av gällande planer eller en helt ny detaljplan. I fallet med Igelboda valdes att ta fram en helt ny detaljplan, framförallt eftersom ett tillägg/en ändring hade inneburit att många fastigheter skulle lyda under flera olika planer. En ny detaljplan innebär en mycket tydligare och mer lättolkad förutsättning för fastighetsägare och för bygglovsenheten. Arbetet med att ta fram en helt ny detaljplan kräver dock en mer noggrann analys än vad en ändring av detaljplan gör, exempelvis i sakfrågor som kulturmiljö, buller och trafik.

Planenheten har i och med arbetet med detaljplanen för Igelboda fått en bättre uppfattning om kostnader förknippade med planer av denna karaktär. Det ger en bra måttstock för framtida planprojekt med liknande syften. Geografisk avgränsning och val av förfarande (ny plan eller ändring) får stor inverkan på projektets komplexitet, tidplan och kostnad. För att genom en ny detaljplan i ett stort och ”färdigbyggt” område skapa lättolkade och bra förutsättningar för fastighetsägare krävs en arbetsgrupp och en tät dialog med bygglovsenheten. Lärdomarna kan leda till bättre kostnadsuppskattningar i tidigt skede.

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*

