

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Startpromemoria för detaljplan för Igelboda (Igelboda 2:1 med flera fastigheter), Saltsjöbaden, Nacka kommun**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

### **Sammanfattning**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har under 2013 anslagit särskilda medel för att planenheten ska se över gamla planer som mist sin aktualitet. En inventering av äldre planer har genomförts bland annat i Saltsjöbaden. Med anledning av inventeringen föreslås att planenheten upprättar en ny detaljplan för ett relativt stort område i Igelboda som just omfattas av sådana omoderna detaljplaner. Dessa omoderna planer har fått till följd att flera fastigheter blivit planstridiga trots att utbyggnader gjorts i laga ordning. Enligt dagens regelverk kan inte sådana förhållanden såsom överskriden bygggrätt eller då huvudbyggnaden placerats för nära tomtgräns ses som en liten avvikelse vid bygglovprövning och bygglov kan därför inte medges även om kommunen egentligen anser att en lämplig markanvändning föreligger.

Då det inte är rationellt att göra en planändring för en fastighet i taget med tanke på den omfattande process som ett planarbete innebär är tanken därför att i detta arbete se över och åtgärda dessa omoderna planer för ett större, sammanhängande område.

### **Ärendet**

Under sommaren 2012 genomfördes en övergripande inventering av äldre planer i Boo och i Saltsjöbaden. Under sommaren 2013 inventerades äldre planer i delar av Igelboda och Solsidan mer noggrant. Arbetet har lett till en ökad förståelse för i vilka områden det kan fungera att göra enkla tillägg till gällande planer och i vilka områden det kan behövas helt nya detaljplaner. För Igelboda föreslås en modernisering genom en helt ny detaljplan.



Det område som ska behandlas ligger nordost om Igelboda station, från Torsvägen i väster till Skogsövägen i öster och från Idunvägen i norr till Valhallavägen i söder, och omfattar cirka 330 fastigheter. Området omfattar även Neglinge skola.

Bebyggelsen i Igelboda har tillkommit över en lång period av år, ända från början av 1900-talet och fram till våra dagar. Här finns också flera detaljplaner som reglerar olika delar av området. Idag uppstår problem vid bygglovgivning även för mindre åtgärder om en fastighet har en byggrätt som kraftigt överstiger den byggrätt som är tillåten enligt den gamla planen. Fastigheten är redan från början planstridig även om den tillkommit i laga ordning. Enligt äldre lagstiftning fanns det en möjlighet att i samband med bygglov bevilja dispens men enligt den nuvarande plan- och bygglagen är detta inte längre möjligt. Tanken är därför att rätta till problemet med en ny detaljplan. Syftet med projektet är 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 är tanken att se över om man inom vissa lämpliga fastigheter kan tillåta flera lägenheter i villor.

Detaljplaneförslaget bedöms sakna allmänintresse. Det strider inte heller mot översiktsplanen och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Planarbetet kommer att genomföras med ett normalt planförfarande. Förhållandena i området kommer att bibehållas, bland annat kommer kommunen även fortsättningsvis att vara huvudman för allmänna anläggningar.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Kommunen är beställare av projektet och kommer att finansiera upprättandet av en ny detaljplan för området. Projektet finansieras genom planavgifter. Planarbetet antas inte medföra några genomförandeåtgärder i form av ändringar av gator eller dylikt. Några kostnader för allmänna anläggningar bör därför inte heller uppstå. Kostnaderna för projektledning, upprättande av grundkarta och ny detaljplan bedöms bli cirka 800 000 kronor. På sikt kommer kommunen att få intäkter för arbetet i form av planavgifter då om- och tillbyggnader ska göras på de olika fastigheterna. Dessutom finns möjlighet att i vissa fall tillåta flera lägenheter i en fastighet. Projektet föreslås därför finansieras över kommunstyrelsens driftkonto för planavgifter. Projektet bedöms således gå med cirka 800 000 kronor i underskott på kort sikt men finansieras av planavgifter över tid.

## **Bilagor**

Startpromemoria

Andreas Totschnig  
Planchef

Lena Nordenlöw  
Planarkitekt

## Översikt för detaljplan för Igelboda, Igelboda 2:1 med flera fastigheter, Saltsjöbaden, Nacka kommuns kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM, tillstyrkan	2013-12-11	MSN	
	Start-PM		KSSU	KSSU har delegation att anta start-PM om detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.
	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut (alternativt MSN)
	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
	Detaljplan, granskning		MSN	
	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
	Detaljplan, antagande		KF	
	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	I nuläget planeras ingen utbyggnad av kommunala anläggningar.
	Utbyggnads-PM		KSSU	Eventuellt
	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
	Projektavslut		KS	

