

## STARTPROMEMORIA

### Igelboda

Dnr KFKS 2013/646-214

## Igelboda

Detaljplan för Igelboda, Igelboda 2:1 med flera fastigheter i kommundelen Saltsjöbaden, Nacka kommun



Kartan visar var i Nacka kommun området ligger liksom områdets läge i Saltsjöbaden

## I 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 bygg rätt 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.

## **2 Syfte och mål**

### **2.1 Projektets Syfte**

Bebyggelsen i Igelboda har tillkommit över en lång tidsperiod. Här finns därför flera detaljplaner som reglerar olika delar av området. Detaljplanerna spänner dessutom över flera år, ända från början av 1900-talet till början av 2000-talet. 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.

### **2.2 Projektets Mål**

Projektets mål är att se till att fastigheterna inom området blir planenliga och omfattas av liknande förhållanden för att på så vis underlätta i en eventuell bygglovprövning.

### **2.3 Projektets bakgrund & behov**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har anslagit särskilda medel för att planenheten ska se över gamla planer som mist sin aktualitet eller innebär problem i samband med bygglovgivning.

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.

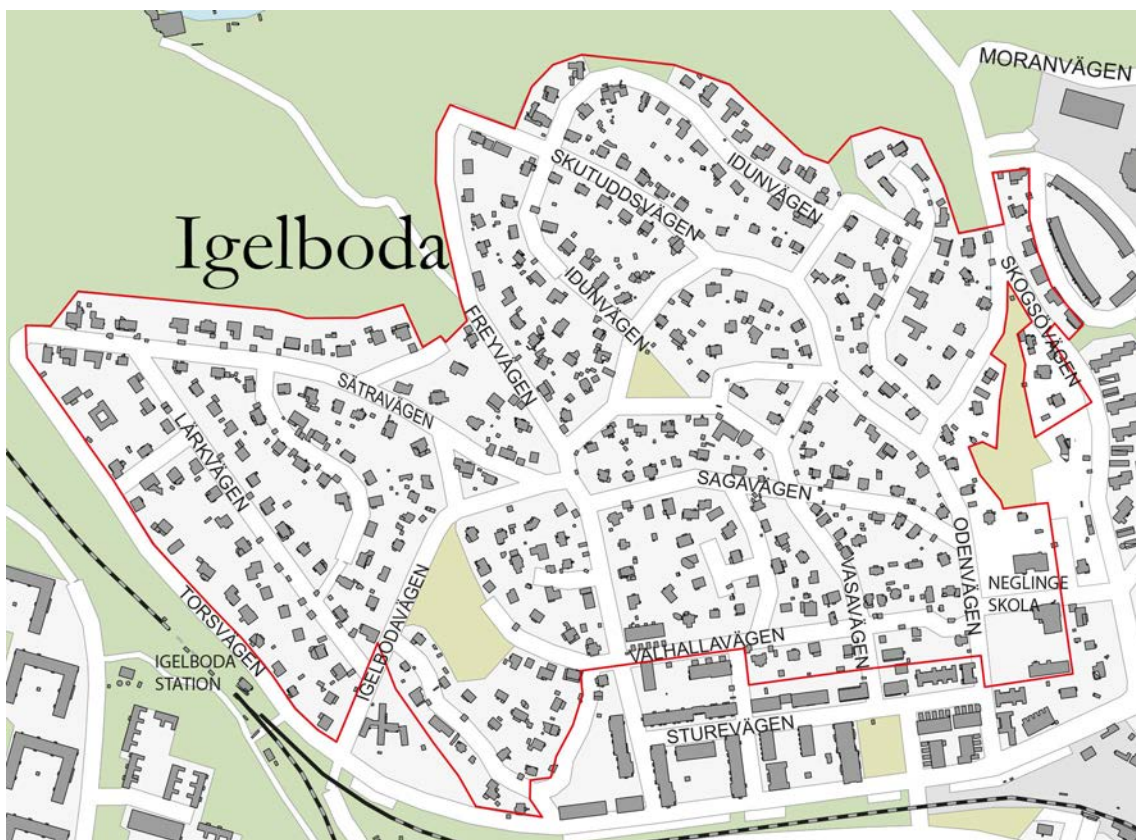
Det område som ska behandlas ligger nordost om Igelboda station, från Torsvägen i väster till Skogsövägen i öster och från Idunvägen i norr till Valhallavägen i söder, och omfattar cirka 330 fastigheter. Området omfattar även Neglinge skola.

Moderniseringen av detaljplaner innebär att byggrättens storlek i vissa fall utökas för att inrymma den bebyggelse som uppkommit under årens lopp. Byggrätter som inte ryms i den nya planen ska göras planenliga om de getts bygglov i laga ordning. Dessutom finns en möjlighet att fundera över hushöjderna i området. I flera fall har även bebyggelsen placerats närmare tomtgräns eller med ett mindre avstånd mellan husen än vad den underliggande planen medger. Det finns även möjlighet att fundera över om fler lägenheter kan tillåtas på vissa fastigheter. Vidare bör även särskilt värdefull miljö och bebyggelse ges en kulturhistorisk skyddsbestämmelse i en ny detaljplan. Vissa träd kan även komma att skyddas i en ny detaljplan.

## 3 Förutsättningar

### 3.1 Projektområdets preliminära avgränsning/ läge

Igelboda är ett villasamhälle med bebyggelse som tillkommit under en lång period av år, ända från slutet av 1800-talet och fram till våra dagar. Karaktäristiskt för Igelboda är det kuperade landskapet och de slingrande villagatorna med hus av varierande storlek och karaktär. I Igelboda finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse men i de äldre planerna finns inget skydd för områdets kulturvärden. Här finns också gamla alléer och flera stora tallar och ekar. Den norra delen av planområdet gränsar till Skogsö naturreservat och den del som vetter mot Skutviken.



Områdets preliminära avgränsning, röd linje

Det område som kommer att 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 samt Neglinge skola.

### 3.2 Historik

År 1890 köpte Knut Wallenberg cirka 1000 hektar mark från Erstavikens fideikommiss-egendom för att anlägga en modern badort och villastad vid Baggensfjärden. I området ingick även Neglinge och Skogsö. Befolkningen uppgick då till cirka 70 personer. Arkitekten Hugo Rahm fick i uppdrag att upprätta en stadsplan för området. Han förespråkade det naturliga plansystemet där vägar och tomter följde terrängen. Det område som först skulle

bebyggas var Neglingeön och Baggensudden. 1891 startades byggandet av saltsjöbanan och redan 1893 kunde banan invigas. Neglinge station blev banans centralpunkt då verkstad, förråd och lok- och vagnstall förlades här. Här uppfördes tidigt även bostadshus för järnvägens personal och några villor för järnvägens högre tjänstemän. I början av 1900-talet var Neglingeön i det närmaste färdigexploaterad och villor började uppföras i de centrala delarna av Tattby och Igelboda. (Nacka och Saltsjöbaden, 1910; Saltsjöbadens historia, Gunnar Lindberg, 1959)

I boken ”På andra sidan järnvägen” (Amelie Tham, 2001) beskrivs området mellan Igelboda station och Neglingebron vid artonhundratalets slut som ett nybyggarsamhälle med slingrande grusvägar och en kraftigt ökande befolkning. Här fanns flera olika bostadshus men även olika typer av affärer - speceriaffärer, fiskhandlare, mejeri, bagerier, järnhandel, skoaffärer med mera. I området bodde den arbetarbefolkning som kommit till Saltsjöbaden för att hjälpa till att bygga det nya samhälle som Knut Wallenberg grundat. ”Ryktet gick bland arbetare och hantverkare om Saltsjöbaden som ett Klondyke. Här fanns inte guld, men det fanns jobb”. (s.16) Till följd av befolkningsökningen växte också behovet av skolor. Neglingeskolan uppfördes 1898, den hade då varit med på Stockholmsutställningen året innan för att visa på en typskola för landsbygden. Redan 1912 uppfördes ytterligare en skolbyggnad. Andra världskrigets slut medförde ännu ett uppsving i byggnationen i området, framförallt omfattades området vid Igelboda station.

### **3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer**

#### **3.3.1 Översiktsplanen**

Den nya detaljplanen för nordöstra Igelboda är inte primärt tänkt att ge underlag för ytterligare bebyggelse, tanken är inte heller att tillåta bebyggelsen att växa i omfång. Meningen är däremot att den nya detaljplanen ska bekräfta den bebyggelse som redan finns på platsen och i vissa fall ge möjlighet till tillbyggnader av befintliga hus. Dessutom finns möjlighet att se över om man på vissa fastigheter kan tillåta flera lägenheter.

I översiktsplanen anges området närmast saltsjöbanan som ett område med medeltät stadsbebyggelse och övriga Igelboda som ett område med gles blandad bebyggelse. Den nya detaljplanen kommer därför att överensstämja med den angivna markanvändningen i översiktsplanen. Projektet strider inte heller mot någon av översiktsplanens strategier.

I översiktsplanen för Nacka (antagen 2012) beskrivs fyra stadsbyggnadsstrategier som visar den huvudsakliga inriktningen för kommunens utveckling:

- Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön.
- Kompletta transportsystem med tunnelbana till Nacka.
- Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivning.
- Planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen.

Den stadsbyggnadsstrategi som framförallt stödjer planens framtagande är den tredje strategin. I denna beskrivs de viktigaste lokala centrumerna för kommunens utveckling. Bebyggelsen i Igelboda växte fram redan i slutet av 1800-talet, mellan järnvägsstationerna Igelboda och

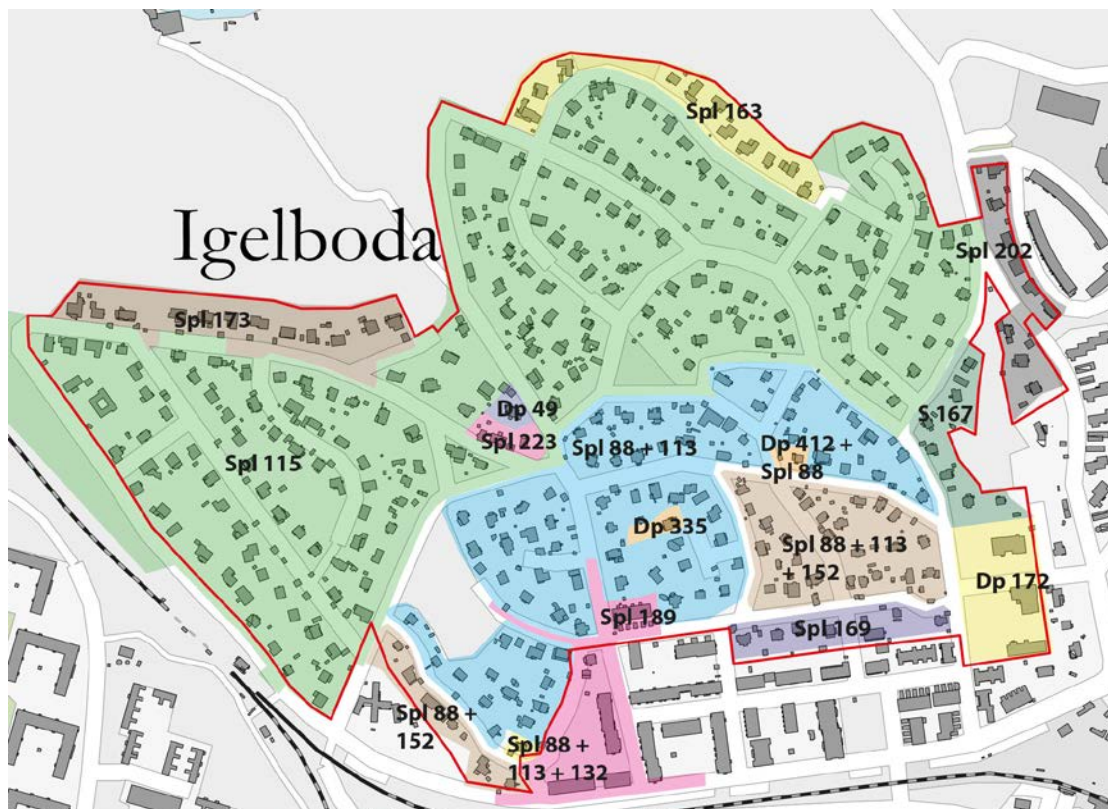
Neglinge och utgör ett viktigt underlag till Saltsjöbadens centrum. De generella riktlinjerna för planering och byggande som finns i översiktsplanen är vägledande i hela kommunen. Här står till exempel att miljön ska vara trygg, säker och tillgänglig och att byggandet ska vara klimatsmart, energieffektivt och sunt. Det aktuella området omfattas av en bebyggelse som uppförts över en längre tidsperiod. Här finns ett utbyggt vägnät, små mötesplatser, god tillgång till natur och även bra kollektivtrafikförsörjning.

### 3.3.2 Strandskydd

En liten del av det tänkta planområdet ligger inom strandskyddat område. Det strandskydd som gällde inom området innan planen trädde ikraft återinförs när en ny plan tas fram. Innan den nya detaljplanen börjar gälla kommer dock kommunen föreslå att strandskyddet upphävs inom sådan mark som redan är bebyggd och därmed ianspråktagen.

### 3.3.3 Befintliga detaljplaner

Området regleras av flera olika detaljplaner som tillkommit under en lång tidsperiod: stadsplanerna 88, 113, 115, 132, 152, 163, 167, 169, 173, 189, 202, 223 liksom detaljplanerna 49, 172, 335 samt 412.



*Kartan visar områdets utbredning (röd linje) och de detaljplaner som reglerar fastigheterna*

Några av de bestämmelser som finns i de olika planerna:

#### Stadsplan 88

- Inte större sammanhängande fasadlängd än 40 meter

- Minsta tomtstorlek: 1000 kvadratmeter
- Avstånd till tomtgräns minst 4,5 meter
- Avstånd till gata minst 6 meter
- Byggrätt: en fjärdedel av tomten
- Byggnadshöjd max 10 meter
- Högst två våningar samt källare

### **Stadsplan 113**

- Byggrätt: en tiondel av tomtarean vid fristående byggnad och en fjärdedel vid kopplad huvudbyggnad
- Minsta tomtstorlek 1000 kvadratmeter
- Byggnad över 6 meter minsta avstånd från tomtgräns 6 meter
- Byggnad under 6 meter minsta avstånd från tomtgräns 4,5 meter (mot granntomt)
- Minsta avstånd från gatan 6 meter
- Om tomt är större än 3000 kvadratmeter får ytterligare en huvudbyggnad uppföras
- 2 våningar ej högre än 8 meter på huvudbyggnad
- Gårdsbyggnad om max 40 kvadratmeter får inredas för bostadsändamål
- Gårdsbyggnad ej högre än 3 meter
- Endast ett kök i huvudbyggnad. Flera kök kan medges för arbetarbostäder

### **Stadsplan 115**

- Byggrätt: en tiondel av tomtarean
- Minsta tomtstorlek: 1000 kvadratmeter
- Om tomt är över 2000 kvadratmeter får ytterligare friliggande bostadshus uppföras om högst 50 kvadratmeter
- Avstånd till tomtgräns minst 6 meter men om flera byggnader planeras i ett sammanhang kan byggnad uppföras närmare grannens tomtgräns dock med minsta avstånd om 12 meter mellan byggnaderna
- Byggnadshöjd max 8 meter för två våningar

### **Stadsplan 132**

- Ändring av stadsplan 88 för att medge minsta tomtstorlek om 800 kvadratmeter

### **Stadsplan 152**

- Ändring av stadsplan 88 för att medge mindre tomtstorlek än 1000 kvadratmeter för sådana stadsägare som redan är bebyggda

### **Stadsplan 163**

- Byggrätt: 140 kvadratmeter för huvudbyggnad två våningar, undantag ges för en våning och en bostadslägenhet (men inte hur mycket)

- Minsta tomtstorlek: 1000 kvadratmeter
- Två våningar - 7,5 meter maxhöjd
- 1 våning - 5 meter maxhöjd
- En huvudbyggnad med högst två bostadslägenheter

#### **Stadsplan 167**

- Byggrätt: en sjundedel av tomten
- Minsta tomtstorlek: 1000 kvadratmeter
- Avstånd till tomtgräns 6 meter
- En våning - 3,5 meter högsta byggnadshöjd
- Två våningar - 7,6 meter högsta byggnadshöjd

#### **Stadsplan 169**

- Byggrätt: högst en sjättedel får bebyggas, byggnadens bottenvåning får ej överstiga 200 kvadratmeter
- Minsta tomtstorlek: 900 kvadratmeter
- En våning - 3 meter högsta byggnadshöjd
- Två våningar - 7,6 meter högsta byggnadshöjd
- Tre våningar - 10,5 meter högsta byggnadshöjd

#### **Stadsplan 173**

- Byggrätt: 120 kvadratmeter huvudbyggnad
- Minsta tomtstorlek: 1000 kvadratmeter
- För huvudbyggnad med en våning gäller en femtedels byggrätt
- Högst en bostadslägenhet
- Garage inräknas inte (ej större än 30 kvadratmeter)
- Byggnadshöjd max 7,5 meter för två våningar

#### **Stadsplan 189**

- Byggrätt: en sjättedel av tomten
- Minsta tomtstorlek: 800 kvadratmeter
- Två våningar – 7,5 meter byggnadshöjd
- Tre våningar – 10 meter byggnadshöjd

#### **Stadsplan 202**

- Byggrätt: en femtedel av tomt får bebyggas
- Minsta tomtstorlek: 750 kvadratmeter
- Avstånd till tomtgräns: 9 meter från gräns mot granntomt på motsatta sidan
- Två våningar - maxhöjd 7 meter

### **Stadsplan 223**

- Byggrätt: 160 kvadratmeter för huvudbyggnad och 40 kvadratmeter för komplementbyggnad
- En våning - 4,4 meter höjd på huvudbyggnad
- Två våningar - 7,6 meter maxhöjd på huvudbyggnad
- Endast en bostadslägenhet i huvudbyggnad

### **Detaljplan 49 (gäller för Igelboda 10:10)**

- Fastighetsplanen har upphört att gälla
- Bygglov för om- och tillbyggnad för lägenheter i var sin del av huvudbyggnad
- Ändring för att dela upp i två lägenheter, även möjlighet att dela upp i två fastigheter

### **Detaljplan 172**

- Syftet är att bilda en fastighet av två tomter
- Säkerställa gångpassage genom området
- Komplettering av en byggnad i en våning
- Reglera byggrätt med hänsyn till kulturhistoriska värden: den äldre skolbyggnaden har fått beteckningen ”q”, byggnaden får inte rivas.

### **Detaljplan 335 (gäller för Igelboda 37:12)**

- Byggrätt: 140 kvadratmeter
- Minsta tomtstorlek 1000 kvadratmeter
- Två våningar
- Största taklutning 27 grader

### **Detaljplan 412 (avser Igelboda 20:2)**

- Byggrätt: 100 kvadratmeter för huvudbyggnad och 30 kvadratmeter för komplementbyggnad
- Byggnadshöjd: 6 meter
- Minsta avstånd till tomtgräns 4,5 meter

## **3.3.4 Fastighetsplaner**

Nästan alla kvarter omfattas av fastighetsplan eller tomtindelning som fastställer fastighetsgränserna. Tomtindelningar har framförallt fungerat som ett genomförandeinstrument som numera är överspelat. I inventeringsarbetet har det konstaterats att tomtindelningarna kan utgöra ett hinder vid bygglovprövning i vissa områden där det ändå finns en minsta tomtstorlek. Eventuellt kan det därför vara aktuellt med ett upphävande av fastighetsplaner och tomtindelningar i området.

## **3.3.5 Naturresevat**

Området gränsar i väster och norr till Skogsö naturresevat.



### 3.3.6 Kulturhistoriska intressen

I Nackas kulturmiljöprogram finns ett avsnitt som handlar om villasamhällen vid järnvägen. Här finns inte Igelboda specifikt angivet men däremot angränsande Saltsjöbaden och Neglingehöjden. För båda dessa områden anges att där ska finnas en balans mellan bebyggelse, natur och tomtmark. Grundstrukturen med ett terränganpassat gatunät, vegetationsrik gatumiljö och fritt placerade, individuellt utformade villor på trädgårds- och naturtomter ska bevaras. Vidare skrivs att byggnaders individuella arkitektur och tidstypiska drag ska respekteras. Ändringar utföras varsamt och anpassas till befintlig byggnads karaktärsdrag. Tidstypisk utformning av grundmurar, fasader, tak, fönster, fönsteromfattningar, entrépartier, räcken, staket och trädgårdsgrindar ska behållas. Tillbyggnader ska underordnas huvudbyggnaden och ges en placering, höjd, volym och utformning som anpassas till den ursprungliga byggnadens karaktär. Takkupor, terrasser, balkonger och altaner ska helst utföras mot baksidan med ett utförande som underordnas och anpassas till befintlig byggnad. Möjligheten att bygga till, ta upp takkupor, anordna balkonger/altaner och utföra andra ändringar är beroende av den enskilda byggnadens karaktär, dess estetiska/rumsliga funktion i gatumiljön samt dess arkitekturhistoriska värde.

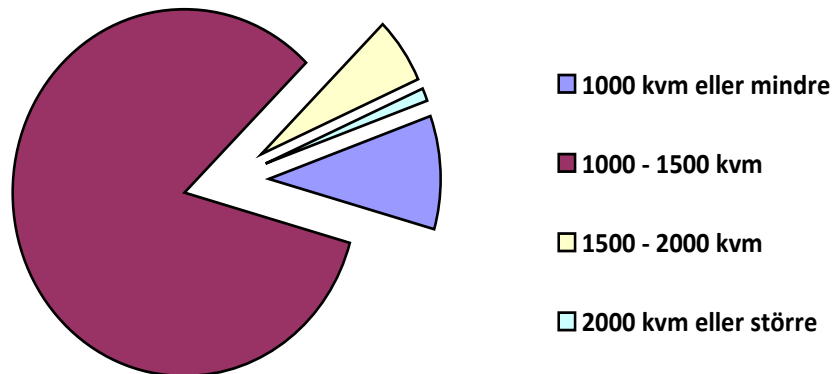
I kulturmiljöprogrammet anges Neglingeskolan som en enskild byggnad av kulturhistoriskt intresse. Dess trädel flyttades från Stockholmsutställningen 1897. Den var där utställd som mönsterbyggnad för skolor på landsbygden. Järnvägsbolaget skänkte tomten till skolbygget. 1912 byggdes skolan ut med en större putsad del mot Odenvägen som samtidigt bebyggdes med villabebyggelse i nationalromantisk stil. Skolan omfattas av en plan från 1997 där byggnaden norr om Valhallavägen har bestämmelsen ”q”, byggnaden får inte rivas.

## 4 Om projektet

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. I vissa fall kommer detta dock inte att fungera och för sådana byggrätter som blivit planstridiga men som tillkommit i laga ordning och som **inte** kan inrymmas i den nya planen ska därför ett generellt tillägg ges så att dessa ändå ses som planenliga.

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.

Figuren visar fördelningen av fastigheternas storlek



Figuren ovan visar fördelningen av fastigheternas storlek, de flesta i området är mellan 1000 och 1500 kvadratmeter stora. Omkring 80 procent av fastigheterna har överutnyttjat fastighetens byggrätt och flera byggnader ligger även för nära tomtgränsen och för nära grannens hus. Cirka 70 procent av fastigheterna är planstridiga, det vill säga har en större byggrätt än tillåtet även om man räknar med en viss avvikelse på 10 – 15 procent. I medeltal överskrids byggrätten med 30 procent.

Neglinge skola kommer att tas med i planarbetet för att möjliggöra eventuell utbyggnad.

Några av de frågor som kommer att studeras vidare i det kommande detaljplanarbetet är:

- Utökad byggrätt
- Uppdelning av byggrätt för komplement- och huvudbyggnad
- Hushöjd (nockhöjd)
- Avstånd till tomtgräns
- Flera lägenheter i en fastighet - var, på vilket sätt, hur påverkas området
- Fastighetsplaner/tomtindelning
- Skydd av värdefulla träd
- Skydd av värdefull kulturmiljö
- Byggrätter som inte ryms – bedöms som planenliga om de tillkommit i laga ordning

## 5 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. Därför bör inte heller några kostnader för allmänna anläggningar 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.

Kompetenser/enheter som kommer att bli involverade i arbetet:

Projektledare/planarkitekt	Planenheten
Kommunantikvarie	Planenheten
Bygglovhandläggare	Bygglovenheten
Trafikplanerare	Trafikenheten
Miljöbevakare	Miljöenheten
Landskapsarkitekt	Park- och naturenheten
Förrättningslantmätare	Lantmäterienheten
Exploateringsingenjör	Exploateringsenheten

## 6 Preliminär tidsplan

Detaljplanering 2013-2015

Samråd kvartal 3-4, 2014

Granskning kvartal 1-2, 2015

Antagande kvartal 2-3, 2015

Laga kraft kvartal 3-4, 2015

---

Andreas Totschnig  
Planchef

Lena Nordenlöw  
Planarkitekt