

2016-03-28

TJÄNSTESKRIVELSE

NTN 2015/721-214
KFKS 2013/646-214

Natur- och trafiknämnden

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

Granskning

Förslag till beslut

Natur- och trafiknämnden antar förslag till yttrande enligt tjänsteskrivelsens bilaga 1.

Ärendet

Planens syfte

Bebyggelsen i Igelboda har tillkommit över en lång tidsperiod. Därför finns också många stads- och detaljplaner som reglerar olika delar av området och som tillkommit ända från början av 1900-talet fram till idag. Bakgrunden till det nya planförslaget 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 nu har gjort majoriteten av byggnaderna i området planstridiga. Detaljplanen syftar därför i första hand till att hantera de för mindre ändringar på fastigheterna som idag inte är möjliga. Ytterligare syften är att ge möjlighet för fastighetsägare att anordna fler kök/lägenheter inom fastigheten samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och större träd.

Detaljplanen syftar i första hand till att hantera de planstridigheter som uppkommit på grund av ändrad lagstiftning och möjliggöra för mindre ändringar på fastigheten som idag inte är möjliga. Ytterligare syften är att ge möjlighet att anordna fler kök/lägenheter inom fastigheten samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och större träd.

I korthet innebär detaljplanen att:

- Bebyggelse som tillkommit i laga ordning blir planenlig.
- Samma byggrätter och byggnadshöjder som idag reglerar området fortsätter att gälla. Utöver detta tillkommer en utökad byggrätt om 15 kvadratmeter bruttoarea för hela planområdet. Den tillkommande byggrätten blir möjlig att utnyttja för fastigheter där inte byggrätten redan överskridits med mer än 15 kvadratmeter byggnadsarea (BYA). Bebyggelsens höjd regleras endast med den byggnadshöjd som redan gäller i planen. Antal våningar har däremot tagits bort.
- Det blir möjligt att inreda fler kök/lägenheter per fastighet



- Det blir möjligt att inreda hela vinden.
- Bebyggelsens minsta avstånd till tomtgräns blir 4,5 meter. Tidigare har 6 meter varit gällande för majoriteten av fastigheterna.
- Samtliga fastighets- och tomtindelingsplaner inom området upphävs. De reglerar idag hur kvarteren och tomterna i området får utformas men då Igelboda idag anses vara fullt utbyggt utgör de ett hinder för mindre fastighetsregleringar.
- Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse skyddas. 84 byggnader föreslås få varsamhetsbestämmelse och/eller skyddsbestämmelse. 22 av dessa föreslås få varsamhetsbestämmelsen *k1*, 30 byggnader föreslås få varsamhetsbestämmelsen *k2* och 32 byggnader föreslås få *k1* och skyddsbestämmelsen *q*. Byggnader som föreslås få *q* eller *k2* är särskilt värdefulla och ska uteslutas från lovfria åtgärder enligt PBL 9 kap 4 d § första stycket, gällande vad som avses i 4a § -4c § (Attefallsreformen). För de berörda fastigheterna krävs bygglov för så kallade Attefallshus, takkupor, tillbyggnad om 15 kvadratmeter samt inreda en ytterligare bostad i ett enbostadshus.
- Större ädellövträd och tall med en stamdiameter överstigande 0,3 meter mätt 1,3 meter ovan mark skyddas.
- Markanvändning ändras på den yta som idag är planlagd för allmänt ändamål. Ny föreslagen markanvändning är park.

Natur- och trafiknämnden Samrådsyttrande

Natur- och Trafiknämnden påpekar att vändmöjlighet för sophämningsfordon idag saknas vid Dvärgstigen (norra och södra), Vasavägen (vid nr 10), Friggastigen och Idunvägen. Om ingen vändmöjlighet eller genomfart anordnas ska yta för gemensam avfallshantering anordnas vid skaftvägens början. Konsekvensen av att vändmöjlighet saknas blir backande sopfordon, vilket inte är tillåtet av arbetsmiljöskalet, eller utebliven sophämtning.

Planenhetens kommentar: Detaljplanen är ett resultat av ett politikerinitiativ i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden för att modernisera omoderna detaljplaner. Området anses redan vara fullt utbyggt och detaljplanen innebär inga genomförandeåtgärder i form av ändringar av allmänna anläggningar. Projektet finansieras genom planavgifter. På sikt kommer kommunen att få intäkter för arbetet i form av planavgifter då om- och tillbyggnader ska göras på de olika fastigheterna. Projektet har därför varken ekonomiska medel för anordnande av allmän plats eller för expropriering av mark i de områden som Natur- och trafiknämnden pekar ut. Planenhetens bedömning är att lösning med gemensam avfallshantering vid skaftvägarnas början inte är en planfråga men att planen inte omöjliggör en sådan lösning.

Bilaga

1 Förslag till yttrande

2 Granskningshandlingar

Heidi Swahn

Nämndsekreterare Natur- och trafiknämnden