

## Igelboda

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



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

### 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 syftet är att ge möjlighet för fastighetsägare att anordna fler kök/lägenheter inom fastigheten samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och större träd.

## Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 21 januari 2014. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010: 900) enligt dess lydelse före 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Bebyggelseinventering av Igelboda, Nacka kommun -  
*Inventering av kulturbistoriskt värdefull bebyggelse inför arbete med detaljplan*



Foton av KVM Forum

## Innehåll

1. Sammanfattning.....	3
2. Förutsättningar .....	4
3. Planförslaget .....	8
4. Konsekvenser av planen.....	24
5. Så genomförs planen.....	26
6. Medverkande i planarbetet .....	27

## I. Sammanfattning

### Huvuddragen i förslaget

Planområdet är beläget i norra Saltsjöbaden och avgränsas i norr och väster av Skogsö naturreservat och i söder av Saltsjöbanan, Torsvägen och andra bostadsområden i Saltsjöbaden. Planområdet regleras idag av 15 stadsplaner och 3 detaljplaner som tillkommit under en lång tidsperiod. Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av privatägda villafastigheter, cirka 350 fastigheter över en stor geografisk yta.

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 inom området planstridiga. Detaljplanen syftar därför i första hand 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 att anordna fler kök/lägenheter inom fastigheten samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och större träd.

Den nya detaljplanen är inte tänkt att ge underlag för ytterligare bebyggelse i området utan ämnar att underlätta för den redan befintliga bebyggelsen. Bebyggelse som har tillkommit i laga ordning föreslås därför bli planenlig genom en generell bestämmelse. Vidare föreslås en utökad byggrätt om 15 kvadratmeter bruttoarea för hela planområdet utöver den byggrätt som överförs från respektive äldre stads- eller detaljplan. Den nya detaljplanen ger möjlighet att inreda fler kök/lägenheter per villafastighet och att inreda hela vinden. Bestämmelser om tillåtet antal våningar föreslås tas bort. Fastigheterna föreslås kunna bebyggas med ett minsta avstånd till tomtgräns om 4,5 meter, istället för 6 meter som de flesta fastigheterna har idag. Samtliga fastighetsplaner i området föreslås upphävas. En kulturhistorisk inventering ligger till grund för förslaget och 84 byggnader föreslås få varsamhets- och/eller skyddsbestämmelse. Större ädellövträd och tall i området föreslås skyddas.

Ett genomförande av detaljplanen förutsätter ett nytt upphävande av strandskyddet i de delar av området där strandskyddet återinträder när planen vinner laga kraft.

### Målområden för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För denna detaljplan har följande målområden valts ut som prioriterade:

- En levande kulturmiljö - eftersom det i Igelboda finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som de äldre planerna inte skyddar.
- Effektiv mark- och resursanvändning - för att planförslaget föreslår en möjlighet till fler bostäder per fastighet, det vill säga en mer effektiv markanvändning som inte tar obebyggd mark i anspråk.

## 2. Förutsättningar

### Läge, areal & markägförhållanden

Området Igelboda ligger i kommundelen Saltsjöbaden i Nacka kommuns sydöstra del. Planområdet gränsar i norr och väster till Skogsö naturreservat. I söder utgör Torsvägen och Saltsjöbanans spår en gräns, men flerfamiljsbostäderna norr om Torsvägen innefattas inte i planområdet. Planen omfattar cirka 0,5 kvadratkilometer (drygt 50 hektar) landareal. Större grönytor och vägar inom planområdet ägs av kommunen. Resterande fastigheter inom planområdet ägs av respektive husägare.



Kartan visar ett flygfoto över Igelboda med omnejd.

### Översiktlig planering

En av Nacka kommuns fyra stadsbyggnadsstrategier, enligt översiktsplanen för Nacka (antagen 2012), är att ”utveckla Nackas lokala centra och deras omgivning”. Detta är den strategi som framförallt stödjer planens framtagande. I denna beskrivs hur viktiga de lokala centrumen är 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.

I översiktsplanen anges planområdet som ett område med gles blandad bebyggelse. Den nya detaljplanen är därför 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 ges möjlighet att inrymma fler lägenheter per villa. Den nya detaljplanen överensstämmer därför med översiktsplanens angivna markanvändning för området, och även dess strategier och intentioner i övrigt.

### **Kulturvärden enligt plan- och bygglagen**

I Nackas kommuns kulturmiljöprogram redovisas de kommunala kulturmiljöer som uppvisar *särskilt höga* kulturhistoriska värden. I det kapitel som behandlar villasamhällen vid järnvägen finns inte Igelboda specifikt angivet. Inom planområdet Igelboda finns dock kulturhistoriska värden som skall bevaras enligt plan- och bygglagen.

Igelbodas bebyggelsemiljöer speglar det tidiga Igelboda med dess ursprungliga karaktär. Områdets läge mellan Neglinge station, som var Saltsjöbanans centralpunkt med förråd, verkstad, lok- och vagns stall, och knutpunkten Igelboda station, skapade förutsättningar för en bebyggelse för framförallt järnvägens personal. Idag kan fortfarande områdets tidigare karaktär av tjänstemanna- och medelklassområde avläsas. Tomterna i Igelboda är rymliga men inte så stora som i det centrala, äldre Saltsjöbaden. Sedan de första villorna uppfördes har området förtätats och byggts ut med tydliga årsringar, särskilt i de norra och västra delarna. En väl bevarad bebyggelsemiljö möjliggör områdets avläsbarhet.

Enligt plan- och bygglagen skall kommunen vid planläggning skydda ett bebyggelseområdes särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. För att Igelbodas kulturhistoriska värden skall bevaras måste dessa således få stöd i detaljplanen.

### **Grönstruktur- och kustprogram**

I grönstrukturprogrammet för Nacka kommun pekas Skogsö naturreservat, norr om Igelboda, ut som ett viktigt ströv- och utflyktsområde med höga naturvärden och utvecklingspotential för friluftslivet. Skogsö naturreservat gränsar i sin tur till Lännerstasundet i norr, och området mellan bebyggelsen i Igelboda och sundet har ett utökad strandskydd om 300 meter. I kustprogrammet för Nacka kommun nämns att Lännerstasundet är en farled av riksintresse och att det rörliga friluftslivets intressen ska beaktas inom kustområdena. Det innebär bland annat att ingen ny fritidsbebyggelse får tillkomma utom som komplettering till befintlig bebyggelse. Utpekade värden i grönstruktur- och kustprogrammen påverkas inte av planförslaget.

### **Andra projekt/beslut som berör planen**

År 2013 fattade landstingsfullmäktige ett inriktningsbeslut om upprustning av Saltsjöbanan. Trafikförvaltningen ämnar se över Saltsjöbanan ur tillgänglighetssynpunkt. Igelboda station



- *Stadsplan 88 från 1912.* Reglerar stora delar av Saltsjöbaden. Planen har i stor utsträckning ersatts eller kompletterats med senare planer och planändringar.
- *Stadsplan 113 från 1936.* Reglerar stora delar av Saltsjöbaden. Drygt 100 fastigheter inom planområdet regleras idag av denna plan som tillkom som en ändring av stadsplan 88.
- *Stadsplan 115 från 1936.* Gäller för 185 fastigheter, flest inom planområdet, och togs fram när Igelbodas äldre kärna skulle kompletteras av ny bebyggelse i norr och i väster.
- *Stadsplan 132 från 1946.* Gäller för en fastighet. Tillkom för att möjliggöra mindre tomt.
- *Stadsplan 152 från 1948.* Gäller för ett antal fastigheter i södra delarna av planområdet. Tillkom för att möjliggöra mindre tomter.
- *Stadsplan 163 från 1953.* Tillät uppförande av bebyggelse mot naturmarken i norr. Gäller för 11 fastigheter utmed Idunvägen.
- *Stadsplan 167 från 1956.* Gäller för 12 fastigheter i östra delarna av planområdet. Tillkom för att anpassa planförutsättningarna till då rådande förhållanden i området.
- *Stadsplan 169 från 1957.* Gäller för ett fåtal fastigheter i södra planområdet. Tillkom för att möjliggöra flerbostadshus och tillföra mer centrumkvaliteter till området. Flerbostadshusen innefattas inte i det nya planförslaget.
- *Stadsplan 173 från 1960.* Reglerar fastigheter norr om Sätrevägen och möjliggjorde att ny bebyggelse uppfördes på platsen.
- *Stadsplan 178 från 1962.* Tillkom för att ge möjlighet att bredda vägen och förbättra siktförhållanden på två platser i sydöstra planområdet
- *Stadsplan 189 från 1964.* Planändring som bland annat möjliggjorde uppförande av radhus utmed Valhallavägen. Gäller för radhusen och ytterligare en fastighet i det nya planförslaget.
- *Stadsplan 194 från 1964.* Reglerar främst områden utanför planområdet. Endast en mindre del gatumark berörs i planområdets nordöstra delar.
- *Stadsplan 205 från 1966.* Reglerar främst områden utanför planområdet. Endast en mindre del gatumark berörs i planområdets sydöstra delar.
- *Stadsplan 223 från 1971.* Tillkom för att möjliggöra bevarande av en äldre torpbyggnad och ändra byggrätten för fastigheten med torpet.
- *Stadsplan 302 från 1980.* Detaljplanen togs fram i syfte att bebygga platsen med en förskola/daghem, markanvändning är idag allmänt ändamål. Platsen har sedan dess förblivit obebyggd och upplevs idag som en äng, del av en större park.
- *Detaljplan 49 från 1990.* Gäller för en fastighet och tillkom för att möjliggöra att fastigheten delas upp i två.
- *Detaljplan 335 från 2004.* Gäller för en fastighet. Planändring för att möjliggöra en viss tillbyggnad.
- *Detaljplan 412 från 2007.* Gäller för en fastighet. Planändring för att möjliggöra en viss tillbyggnad.

### Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

I miljöbalken klassas hela skärgårdsområdet längs Upplands och Södermanlands kuster som riksintresse för sina samlade natur- och kulturvärden. I och med närheten till kusten anses Igelboda beröras av detta riksintresse för kust och skärgård. Norr om plangränsen, och delvis inom plangränsens norra delar, ligger Skogsö naturreservat som är av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Strax utanför planområdet i söder finns även riksintresse för

kommunikationer i form av Saltsjöbanan. I närheten av planområdet finns riksintresse för kommunikationer också i form av farled (Baggensstaket-Baggensfjärden). Delar av planområdet är dessutom av lokalt intresse för kulturmiljövården. Planförslaget bedöms inte påverka dessa riksintressen negativt.

### **Området idag**

Igelboda utgörs av friliggande småhusbebyggelse med inslag av grupphus, där de senare dock framförallt ligger utanför planområdets gräns i söder. Från söder sluttar terrängen i planområdet svagt uppåt mot Skogsö naturreservat som tar vid i norr. Inom planområdet finns flertalet kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Många av byggnaderna är välbevarade villor av egnahemskaraktär som speglar den tjänstemannastatus som genom åren vuxit fram i området. Vidare finns ett antal villor i nationalromantisk stil med inslag av jugend som skiljer sig något från övriga hus i Igelboda vad gäller storlek och arkitektonisk utformning. Precis utanför planområdets sydöstra hörn ligger Neglinge skola med årskurser F-5, ett välbevarat sten- och trähus som byggdes för Stockholmsutställningen år 1897.

Större delen av planområdet utgörs av privata fastigheter men ett par större grönytor och parker finns utspridda inom området. Ett antal bredare vägar löper genom Igelboda där bilar i motsatta riktningar lätt kan mötas. De flesta vägarna är dock smala, vilket uppmuntrar till låga hastigheter och hänsynstagande i trafiken. Välskötta trädalléer återfinns längs framförallt Odenvägen och Vasavägen. Villatomterna i planområdet är av olika karaktär, där vissa har höga häckar direkt mot vägen och andra tomter är utformade med en mer öppen karaktär. Igelbodas närmaste lokala centrum är Saltsjöbaden centrum, beläget någon kilometer sydväst om planområdet.

Utanför planområdet i sydväst går Saltsjöbanans spår i en sänka parallellt med plangränsens västra del. Enligt Trafikförvaltningens bullerprognos för ljudnivåer år 2030 orsakade av Saltsjöbanan berörs sex stycken fastigheter utmed Torsvägen, som ligger inom planområdet. Prognosen anger att det behövs lokala åtgärder på fastigheterna, på uteplats och fönster, för att klara bullernivåerna 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå orsakade av Saltsjöbanan. Enligt kommunens trafikbullerkartering från 2015 kan ytterligare ett antal fastigheter inom planområdet räknas som bullerstörda från vägtrafik, främst utmed Igelbodavägen. Mer noggrann utredning krävs för att säkerställa detta. Med ”bullerstörda” menas fastigheter med en högre ekvivalent ljudnivå än 55 dBA utomhus vid fasad.





*Nacka kommuns bullerkartläggning från 2015 visar att större bullerkällor framförallt ligger utanför planområdet. Buller från Saltsjöbanan påverkar dock delvis fastigheter utmed Torsvägen. Igelbodavägen och Skogsövägen är de vägar som inom planområdet där de högsta bullernivåerna uppnås (över 55 dBA ekvivalent ljudnivå på privata fastigheter utmed vägen).*

### **Avsöndrade fastigheter**

I området finns drygt 30 så kallade avsöndrade fastigheter. Avsöndring är en äldre metod för att bilda fastigheter. Oftast finns en köpehandling som grund och som avgör fastighetens innehåll och utformning, däremot saknas ofta en karta. Någon utstakning/gränsmarkering användes inte och gränser bestod i alltifrån stängsel, murar, häckar och järnrör till ingenting.

Gränser för fastigheter som har tillkommit genom avsöndring kan juridiskt sett inte anses som i laga ordning tillkomna gränser. I dessa fall kan den verkliga gränsen skilja sig från den digitala. För de 30 fastigheter som uppkommit genom avsöndring vetter cirka 60 gränser mot gatumark allmän plats, det vill säga mot mark som ägs av Nacka kommun.

För att säkerställa läge för gränser som uppkommit genom avsöndring krävs en fastighetsbestämning. Vid fastighetsbestämning fastställs var gränsen går efter utredning med hjälp av tillgängligt kartmaterial, eftersökning av gränsmärken, hävd på marken med mera. I uppdraget att ta fram en ny detaljplan för Igelboda har inte ingått att genomföra fastighetsbestämning. Detaljplanens karaktär, som inte medför några förändringar av allmän plats eller investeringar i allmänna anläggningar, gör att fastighetsbestämning inte är en del av planarbetet. Att fastighetsbestämma gränser är kostsamt och en eventuell onödig utgift tills dess att fastighetsägare med avsöndrade gränser söker bygglov för att göra mindre ändringar på fastigheten. En konsekvens av att inte kontrollera dessa gränser är att kartmaterialet, plankartan, kan innehålla smärre felaktigheter. Detta kan i sin tur innebära att byggrätter inte kan utnyttjas fullt ut eller att lednings- och gatuutrymmen inte räcker till. En fastighetsbestämning kan också visa att gränserna stämde någorlunda överens med de tolkade/digitala gränserna och därmed inte ge några större konsekvenser.

Eventuellt kan detta innebära komplikationer för den enskilde fastighetsägaren vid en bygglovsansökan (det vill säga för fastighetsägare vars fastigheter är avsöndrade). Planenhetens bedömning är dock att de komplikationer som kan uppstå inte står i proportion till kostnaden för att utreda de avsöndrade fastigheterna i området inom ramen för denna detaljplan, och således förlänga tidplanen och belasta skattebetalarna. De potentiella problemen som alltså kan, men inte behöver uppstå, legitimerar inte att alla fastighetsägare i området får vänta på detaljplanens genomförande.

### 3. Planförslaget

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 bygg rätt 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  $k_1$ , 30 byggnader föreslås få varsamhetsbestämmelsen  $k_2$  och 32 byggnader föreslås få  $k_1$  och skyddsbestämmelsen  $q$ . Byggnader som föreslås få  $q$  eller  $k_2$  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.

## Hantering av planstridiga byggnader

En generell bestämmelse införs för hela planområdet i syfte att komma till rätta med befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning men som inte överensstämmer med bestämmelser i planförslaget. Bestämmelsen innebär att dessa byggnader ska ses som planenliga och att de får återuppföras vid brand eller annan skada, det vill säga svåra skador så som omfattande fuktskador eller hussvamp.

Bakgrunden till den uppkomna situationen är att äldre lagstiftning gav möjlighet att i samband med bygglov bevilja dispens om ”särskilda skäl” förelåg, något som inte är möjligt enligt nuvarande lagstiftning. När fastighetsägare söker bygglov, för större eller mindre åtgärder, uppstår därmed problem om exempelvis byggnaden fått dispens för att placeras närmare tomtgräns eller att vara högre än vad planen tillåter. Även om det finns byggrätt kvar att utnyttja avslås bygglovet för att byggnaden är planstridig (strider mot gällande plan). Detta planförslag föreslår alltså att byggnaden blir planenlig och således kan eventuell outnyttjad byggrätt prövas i en bygglovsprocess. Lämplighetsprövningen i bygglovsskedet avgör hur till-, på- och ombyggnader får ske.

## Byggrätt och byggnadshöjd

De äldre stads- och detaljplanerna som idag gäller i området skiljer sig åt vad gäller tillåten byggrätt och byggnadshöjd. Byggrätter och byggnadshöjd 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. Utöver den byggrätt som överförts från respektive äldre stads- eller detaljplan ger planförslaget en tillkommande byggrätt om 15 kvadratmeter bruttoarea i hela planområdet. Den tillkommande byggrätten om 15 kvadratmeter blir möjlig att utnyttja för fastigheter där inte redan byggrätten har överskridits med mer än 15 kvadratmeter byggnadsarea (BYA). Tabellen nedan visar tre exempel på hur fastigheter kan påverkas av den nya detaljplanens bestämmelser avseende byggrätt:

Fastighet	Redan utnyttjad byggrätt (BYA)	Byggrätt enligt äldre stads- eller detaljplan	Byggrätt med den nya detaljplanen	Kan utnyttja den utökade byggrätten	Kommentar
Fastighet X	118 m <sup>2</sup> BYA	120 m <sup>2</sup> BYA	120 m <sup>2</sup> BYA + 15 m <sup>2</sup> BTA	Ja	Har 17 m <sup>2</sup> kvarstående byggrätt att utnyttja, varav 2 m <sup>2</sup> BYA och 15 m <sup>2</sup> BTA
Fastighet Y	157 m <sup>2</sup> BYA	150 m <sup>2</sup> BYA	150 m <sup>2</sup> BYA + 15 m <sup>2</sup> BTA	Ja	Kan utnyttja byggrätt upp till 165, det vill säga ytterligare 8 m <sup>2</sup> BTA
Fastighet Z	180 m <sup>2</sup> BYA	160 m <sup>2</sup> BYA	160 m <sup>2</sup> BYA + 15 m <sup>2</sup> BTA	Nej	Har redan överstigit den ursprungliga byggrätten med mer än 15 m <sup>2</sup> BTA

I äldre planer används ofta begreppet *areal*. Detta begrepp används inte längre vid detaljplaneläggning och det nya planförslaget tolkar areal som *byggnadsarea* (BYA), den area som byggnaden upptar på marken utan hänsyn till antal våningar och höjd.

Den tillkommande byggrätten om 15 kvadratmeter anges som bruttoarea (BTA), vilket är de mätvärda utrymmena av våningsplanen. Den tillkommande byggrätten kan alltså fördelas på antingen ett eller flera våningsplan. Den sammanlagda arean för tillbyggnaden får vara högst 15 kvadratmeter.

I äldre planer används också begreppet *höjd*. Detta begrepp används inte heller längre vid detaljplaneläggning och i det nya planförslaget anges istället *byggnadshöjd* (för definition, se Plan- och byggförordningen 1 kap 3§).

## **Hantering av interiöra begränsningar**

### **Antal tillåtna kök/lägenheter per fastighet**

Bestämmelser i gällande stads- och detaljplaner begränsar för majoriteten av fastigheterna inom området antalet tillåtna kök/lägenheter per villa. Dessa bestämmelser föreslås tas bort så att det inte finns någon begränsning för antal kök/lägenheter. Detta görs för att skapa ett flexibelt boende med möjlighet att inrymma fler lägenheter per villafastighet. Fortfarande begränsas antalet möjliga lägenheter inom varje villafastighet av exempelvis fastighetens byggrätt och storlek, kommunens parkeringsstandard, prickmark och infartslösningar samt inomhuskrav för varje lägenhet enligt BBR.

### **Inredning av vind**

Bestämmelser i gällande stads- och detaljplaner begränsar för majoriteten av fastigheterna också möjligheten att inreda vind. I vissa fall har vind fått inredas till en tredjedel, i vissa fall inte alls. Dessa bestämmelser föreslås tas bort så att det inte finns någon begränsning för inredning av vind inom planområdet.

### **Våningsantal**

Tidigare har byggnaderna inom planområdet reglerats av en våningsangivelse. Planförslaget föreslår att begränsningar i våningsantal tas bort och att byggnadernas höjd endast regleras genom byggnadshöjd. Då regelverket gällande våningsbegreppet har ändrats genom åren underlättar denna ändring för tolkning och hantering av bygglovsärenden.

### **Placering på tomt**

I stadsplanerna 113, 115 och 167, som reglerar majoriteten av fastigheterna i området (cirka 300 fastigheter), har bebyggelsens placering på tomten reglerats av en bestämmelse som anger att det ska vara minst 6 meter mellan bebyggelse och tomtgräns. Det nya planförslaget föreslår att minsta avstånd till tomtgräns för bebyggelse inom hela planområdet ska vara 4,5 meter. Det innebär 1,5 meter närmare tomtgräns än vad som gäller för de flesta fastigheterna idag. För några planer har 4,5 meter redan varit gällande och för ytterligare

några planer har det inte funnits något angivet metertal för minsta avstånd till tomtgräns, var på byggnadsstadgan i en eventuell bygglovsprövning anger som utgångspunkt 4,5 meter. För fastigheter som reglerats av dessa planer blir det alltså ingen skillnad från nuvarande situation förutom att planen tydliggör bebyggelsens avstånd till tomtgräns.

Punktprickad mark, mark där byggnad inte får uppföras, finns idag i vissa äldre stads- och detaljplaner på fastigheternas tomter ut mot gator och allmänna platser i området. I det nya planförslaget införs en remsa om 6 meter prickad mark från allmän plats (det vill säga framförallt gator) inom hela planområdet. Detta görs dels för att säkerställa åtkomst för befintliga underjordiska ledningar som i vissa fall är dragna i dessa lägen, men också av trafiksäkerhetsskäl och siktlinjer för förbipasserande och bilar som angör garage inne på fastigheter. Befintliga byggnader som helt eller delvis hamnar inom punktprickad mark ska dock, om uppförda i laga ordning, anses vara planenliga (se rubriken ”Hantering av planstridiga byggnader”).

Några få fastigheter har i äldre planer reglerats av omfattande punktprickad mark på stora delar av fastigheten. Eftersom dessa fastigheter också har bestämmelser för tillåten byggrätt anses den omfattande prickade marken i flera fall vara överflödigt och tas bort i den nya detaljplanen. På ett fåtal platser är dock bedömningen att den omfattande punktprickade marken runt fastigheten bör finnas kvar. Framförallt gäller detta i planområdets norra delar mot Skogsö naturreservat för att övergången mellan naturreservatet och bebyggelsen ska ske gradvis och naturligt. Det gäller också för fastigheterna Igelboda 37:19-37:23 utmed Valhallavägen. Dessa fastigheter utgör tillsammans en sammanbyggd radhuslänga och föreslås att fortsatt omgärdas av omfattande punktprickad mark då längans sammantagna helhetsintryck bör bevaras. Även för Igelboda torp, på fastighet Igelboda 10:11, föreslås punktprickad mark runt hela byggnaden på grund av dess kulturhistoriska betydelse. På fastigheten i övrigt tas omfattande punktprickad mark bort, där gäller istället fastighetens byggrätt.

### **Läsinstruktioner till tabell och karta (nästa sida)**

Tabellen och kartan på nästa sida är en vägledning för att kunna se skillnaden mellan nu gällande bestämmelser i de äldre stads- och detaljplanerna i området och de nya bestämmelserna i planförslaget. Den färg som syns till vänster i tabellen för en specifik plan motsvaras av samma färg i kartan för det område som den specifika planen idag gäller. Tabellen är uppdelad så att de vågräta raderna visar varje äldre plans förhållande till den nya detaljplanen. Varje vit rad är bestämmelser från de äldre planerna och varje grå rad visar det nya planförslagets bestämmelser.

Rader utan värde ( - ) innebär antingen att detta inte har reglerats i den äldre detaljplanen eller att det inte regleras i den nya detaljplanen.

- Ingen angiven byggrätt för komplementbyggnad innebär att en sådan räknas in i den totala byggrätten för fastigheten.
- Ingen bestämmelse för höjd på komplementbyggnad innebär att lämplighetsprövning avgör hur hög komplementbyggnaden får vara.
- Inget värde för antal våningar, möjlighet att inreda vind och antal lägenheter per fastighet innebär att detta inte regleras av den nya detaljplanen.
- Inget värde för bebyggelsens minsta avstånd till tomtgräns innebär att prövning sker mot Byggnadsstadgan. Byggnadsstadgan anger som standard 4,5 meter.

I de fall en fotnot finns på raden finns ett förtydligande under tabellen. Med byggrätt åsyftas byggnadsarea (BYA) om ingenting annat anges (bruttoarea förkortas BTA). Med höjd åsyftas byggnadshöjd om ingenting annat anges.

### **Exempel**

Fastighet X regleras idag av stadsplan 113. Fastigheten får bebyggas till 1/10 av tomtytan och komplementbyggnad får vara högst 40 kvadratmeter. Byggnadshöjd för huvudbyggnad är högst 8 meter och för komplementbyggnad 3 meter. Med det nya förslaget fortsätter dessa bestämmelser att gälla. Fastighet X får i och med det nya förslaget även en tillkommande byggrätt om 15 kvadratmeter bruttoarea.

Enligt stadsplan 113 får huset på fastighet X ha högst 2 våningar men i det nya förslaget finns ingen begränsning för antalet våningar. Enligt stadsplan 113 får 1/3 av vinden inredas men i det nya förslaget får hela vinden inredas. Enligt stadsplan 113 får endast ett kök/en lägenhet finnas på fastigheten men i det nya förslaget finns ingen begränsning för antalet kök/lägenheter. Enligt stadsplan 113 ska avståndet till tomtgräns vara minst 6 meter men i det nya förslaget ska avståndet vara minst 4,5 meter.

GÄLLANDE PLAN		BYGGRÄTT			BYGGNADSHÖJD		VÄNINGSANTAL & INTERIÖR			PLACERING
Planens namn/nummer (antal berörda fastigheter)		Huvudbyggnad	Komplementbyggnad	Tillkommande byggrätt	Huvudbyggnad	Komplementbyggnad	Våningsantal	Möjlighet att inreda vind	Antal lägenheter per fastighet	Bebyggelsens avstånd till tomtråns
Spl 223 (2)	Äldre plan	160 kvm BYA	40 kvm		4,4/7,6 m	3 m	1 och 2	-	1	-
	Ny plan	160 kvm BYA	40 kvm	15 kvm BTA	4,4/7,6 m	3 m	-	-	-	4,5 m
Dp 49 (1)	Äldre plan	160 kvm BYA	46 kvm		7,6 m	3 m	2	-	2	-
	Ny plan	160 kvm BYA	46 kvm	15 kvm BTA	7,6 m	3 m	-	-	-	4,5 m
Spl 115 (185)	Äldre plan	1/10 av tomt <sup>1</sup>	-		8 m	3 m	2	1/3 får inredas	1	6 meter
	Ny plan	1/10 av tomt <sup>1</sup>	-	15 kvm BTA	8 m	3 m	-	-	-	4,5 m
Spl 173 (12)	Äldre plan	120 kvm BYA <sup>2</sup>	30 kvm		7,5 m	-	2	-	1	-
	Ny plan	120 kvm BYA <sup>2</sup>	30 kvm	15 kvm BTA	7,5 m	3 m	-	-	-	4,5 m
Spl 113 (106)	Äldre plan	1/10 av tomt	40 kvm		8 m	3 m	2	1/3 får inredas	1	6 meter
	Ny plan	1/10 av tomt	40 kvm	15 kvm BTA	8 m	3 m	-	-	-	4,5 m
Spl 163 (11)	Äldre plan	140 kvm BYA	-		5 m/7,5 m	-	1	1/3 får inredas	2	-
	Ny plan	140 kvm BYA	-	15 kvm BTA	5 m/7,5 m	3 m	-	-	-	4,5 m
Spl 169 (8)	Äldre plan	1/6 av tomt <sup>3</sup>	15 kvm		7,6 m/10,5 m	3 m	2 och 3	-	-	-
	Ny plan	1/6 av tomt <sup>3</sup>	15 kvm	15 kvm BTA	7,6 m/10,5 m	3 m	-	-	-	4,5 m
Spl 167 (12)	Äldre plan	1/7 av tomt	-		7,6 m	-	2	-	2	6 m
	Ny plan	1/7 av tomt	-	15 kvm BTA	7,6 m	3 m	-	-	-	4,5 m
Dp 412 (1)	Äldre plan	100 kvm BYA	30 kvm <sup>5</sup>		6 m	4 m nockh.	2	-	-	4,5 m
	Ny plan	100 kvm BYA	30 kvm <sup>5</sup>	15 kvm BTA	6 m	3 m	-	-	-	4,5 m
Dp 335 (1)	Äldre plan	140 kvm BYA	-		6 m	-	2	-	-	Prickmark <sup>6</sup>
	Ny plan	140 kvm BYA	-	15 kvm BTA	6 m	3 m	-	-	-	4,5 m
Spl 189 (6)	Äldre plan	1/6 av tomt <sup>4</sup>	-		7,5 m	2,5 m	2	Får inte inredas	2	Prickmark <sup>6</sup>
	Ny plan	1/6 av tomt <sup>4</sup>	-	15 kvm BTA	7,5 m	3 m	-	-	-	4,5 m <sup>6</sup>

<sup>1</sup> Om tomten är större än 2000 kvm får ytterligare en byggnad om 50 kvm uppföras

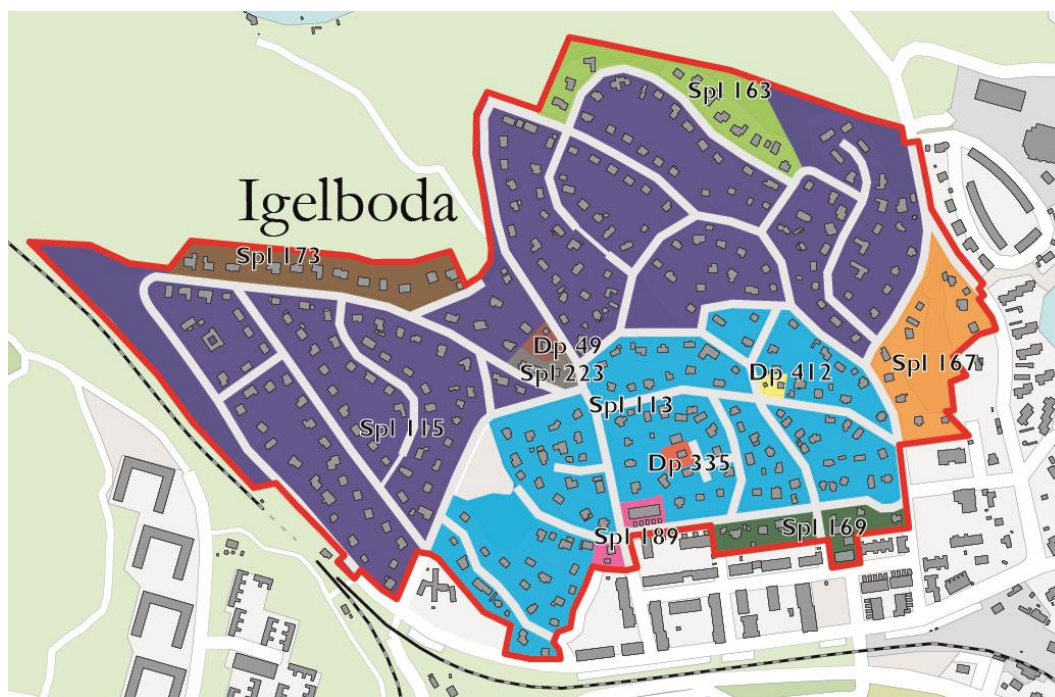
<sup>2</sup> Om byggnad är uppförd i endast en våning får fastigheten bebyggas till 1/5

<sup>3</sup> Byggnads bottenyta får inte överstiga 200 kvm

<sup>4</sup> 1/6 av tomt gäller för friliggande bus. Radbus regleras av omfattande prickmark

<sup>5</sup> Altan om 15 kvm får uppföras

<sup>6</sup> Har reglerats av omfattande prickmark. Radbussen regleras fortsatt av prickmark



Kartan visar planområdet i röd linje och de äldre stads- och detaljplaner som reglerar bebyggelsen inom området idag. Samma färger finns i tabellen ovan för respektive äldre stads- och detaljplan.

## Fastighetsplaner

I området finns ett stort antal fastighetsplaner med tomtindelningar. De tillkom för att dela in kvarter i fastigheter. Bedömningen är att fastighetsplanerna inte längre fyller någon funktion när området är utbyggt. Snarare utgör de ett hinder för fastighetsägare att utföra mindre fastighetsregleringar. Därför upphävs fastighetsplanerna inom planområdet genom en administrativ bestämmelse. Fortfarande regleras fastigheternas minsta tomtstorlek av en generell bestämmelse. Följande fastighets- och tomtindelningsplaner föreslås upphävas:

Fastighetsbeteckning	Fastighetsplan/ tomtindelning	Akt
Igelboda 3:1, 3:2, 3:3	Tomtindelning: Iskarlen	0182K-4/1961
Igelboda 4:1, 4:2, 4:3, 4:4, 4:5, 4:6, 4:7	Tomtindelning: Isblomman	0182K-3/1961
Igelboda 5:1, 5:2	Tomtindelning: Iglon	0182K-2/1961
Igelboda 6:1, 6:2, 6:3, 6:4, 6:6, 6:8, 6:9, 6:10, 6:11, 6:12, 6:13	Tomtindelning: Ilgodset	0182K-2/1946, 0182K-105/1947, 0182K-47/1963
Igelboda 7:1, 7:2, 7:3, 7:4, 7:5, 7:6, 7:7, 7:8, 7:9, 7:10, 7:11, 7:12, 7:13, 7:15, 7:17, 7:18, 7:19, 7:20, 7:21, 7:22, 7:23, 7:24, 7:25	Tomtindelning: Inspektoren	0182K-4/1939, 0182K-97/1947
Igelboda 8:2, 8:3, 8:4, 8:5, 8:6, 8:10, 8:11, 8:12, 8:13, 8:14, 8:15, 8:16, 8:17, 8:19, 8:20, 8:21, 8:22	Tomtindelning: Ilexpressen	0182K-2/1940, 0182K-1/1942, 0182K-6/1947, 0182K-3/1948, 0182K-15/1970
Igelboda 9:4, 9:6, 9:7, 9:8, 9:9, 9:10, 9:11, 9:12, 9:13, 9:14, 9:15, 9:16, 9:17, 9:18, 9:19, 9:20, 9:21, 9:22, 9:27, 9:24, 9:25, 9:26, 9:28, 9:29	Tomtindelning: Ibis	0182K-31/1939, 0182K-11/1943, 0182K-106/1947, 0182K-40/1966
Igelboda 10:2, 10:3, 10:4	Tomtindelning: Idegranen, Ibis	0182K-10/1937
Igelboda 10:7, 10:8, 10:9, 10:10, 10:11, 10:12	Tomtindelning: Idegranen	0182K-6/1961, 0182K-33/1971, 0182K-2/1972
Igelboda 11:1, 11:2	Tomtindelning: Igelkotten	0182K-5/1937
Igelboda 12:1, 12:2, 12:3, 12:4, 12:5, 12:6, 12:7, 12:8, 12:9, 12:10, 12:11, 12:13, 12:14, 12:15, 12:16, 12:17, 12:18, 12:19, 12:20, 12:21, 12:22, 12:23, 12:24	Tomtindelning: Idun	0182K-14/1937, 0182K-11/1946
Igelboda 13:1, 13:2, 13:3	Tomtindelning: Isbiten	0182K-89/1953
Igelboda 14:1	Tomtindelning: Idealet	0182K-9/1937
Igelboda 14:2, 14:3, 14:4, 14:5, 14:6, 14:7, 14:8, 14:9, 14:10, 14:11, 14:12, 15:4, 15:7, 15:8, 15:9, 15:11, 15:12, 15:13, 15:14, 15:15, 15:16, 15:18, 15:20, 15:22, 15:23, 15:27	Tomtindelning: Ingenjören, idealet	0182K-94/1947
Igelboda 15:5, 15:6, 15:30	Tomtindelning: Ingenjören	0182K-30/1943, 0182K-128/1965
Igelboda 15:28, 15:29	Fastighetsplan: Ingenjören	0182K-93/2
Igelboda 16:1, 16:2, 16:3, 16:4, 16:5, 16:6, 16:7, 16:8	Tomtindelning: Isberget	0182K-90/1953
Igelboda 17:1, 17:4, 17:5, 17:6, 17:7, 17:8, 17:9, 17:10, 17:11, 17:12, 17:13, 17:17, 17:15, 17:16	Tomtindelning: Intendenten	0182K-4/1937, 0182K-18/1943, 0182K-6/1945, 0182K-95/28



Igelboda	18:1, 18:2, 18:3, 18:4, 18:5, 18:6, 18:7, 18:8, 18:9, 18:10, 18:11, 18:12, 18:13	Tomtindelning: Isbjörn	0182K-32/1926, 0182K-19/1927, 0182K-49/1960
Igelboda	19:1, 19:2, 19:3, 20:1, 20:2, 20:3, 20:4, 20:5	Tomtindelning: Iris	0182K-8/1931, 0182K-27/1943
Igelboda	20:6, 20:7, 20:8, 20:13, 20:14, 20:15	Tomtindelning: Ingenting	0182K-21/1948, 0182K-2/1953
Igelboda	21:1, 21:2, 21:3, 21:4, 21:5, 21:6, 21:7, 21:8, 21:9, 21:10, 21:11, 21:12, 21:13	Tomtindelning: Italien	0182K-7/1937, 0182K-8/1945
Igelboda	22:1, 22:2, 22:3, 22:4, 22:5, 22:6, 22:7, 22:8, 22:9, 22:10, 22:11, 22:12, 22:13, 22:14, 22:15, 22:16, 22:17, 22:18, 22:19	Tomtindelning: Istappen	0182K-3/1952
Igelboda	23:5, 23:11, 23:12, 23:14, 23:15, 23:16, 23:17, 23:19, 23:6	Tomtindelning: Institutet	0182K-26/1957, 0182K-15/1930
Igelboda	24:1	Tomtindelning: Insprängningen	0182K-27/1957
Igelboda	24:16, 24:17	Fastighetsplan: Insprängningen	0182K-89/100
Igelboda	32:1, 32:3, 32:5, 32:6, 32:10, 32:8, 32:9	Tomtindelning: Isis	0182K-36/1926, 0182K-11/1945, 0182K-22/1956, 0182K-37/1968
Igelboda	33:1, 33:2, 33:3, 33:4, 33:5, 33:6, 33:7, 33:8, 33:9, 33:10, 33:11, 33:12, 33:15, 33:16	Tomtindelning: Idrotten	0182K-49/1927, 0182K-19/1943, 0182K-17/1946, 0182K-12/1971
Igelboda	34:1	Tomtindelning: Island	0182K-122/1965
Igelboda	35:2, 35:3, 35:4, 35:5, 35:6, 35:7	Tomtindelning: Igeln	0182K-4/1942, 0182K-15/1945
Igelboda	36:1, 36:3, 36:4, 36:5, 36:6, 36:8, 36:9, 36:10, 36:11	Tomtindelning: Irland	0182K-1/1925, 0182K-18/1927, 0182K-18/1957
Igelboda	37:2, 37:3, 37:4, 37:6, 37:7, 37:8, 37:9, 37:10, 37:11, 37:12, 37:13, 37:14, 37:15, 37:16, 37:17, 37:18, 37:19, 37:20, 37:21, 37:22, 37:23	Tomtindelning: Inlandet	0182K-50/1927, 0182K-33/1926, 0182K-5/1943, 0182K-116/1947, 0182K-25/1965
Igelboda	38:2, 38:3	Tomtindelning: Intäkten	0182K-6/1943
Igelboda	39:1, 39:2, 39:3, 39:4, 39:5, 39:6, 39:7, 39:8, 39:9	Tomtindelning: Ingegård	0182K-25/1926, 0182K-12/1950
Igelboda	40:1, 40:3, 40:4, 40:5, 40:6, 40:8, 40:9, 40:11, 40:12, 40:13, 40:14, 40:15, 40:16, 40:20, 40:21, 40:22, 40:23	Tomtindelning: Idogheten	0182K-24/1963
Igelboda	42:4, 42:5, 42:6, 42:7	Tomtindelning: Industrien	0182K-48/1957
Igelboda	45:2, 45:3, 45:4, 45:5	Tomtindelning: Irrblosset	0182K-117/1962

### Minsta tomtstorlek

Minsta tomtstorlek inom hela planområdet föreslås vara 1000 kvadratmeter. Befintliga tomter som är mindre än 1000 kvadratmeter ska ses som planenliga. För några få fastigheter har minsta tomtstorlek tidigare varit 800 respektive 900 kvadratmeter. Dessa tomter är i det nya planförslaget planenliga. Bestämmelsen om minsta tomtstorlek innebär ingen större förändring för befintliga fastigheter men i och med att fastighets- och tomtindelningsplanerna upphävs får fastighetsägare i området en större frihet vad gäller markreglering granntomter emellan.

## Skydd för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Planområdet Igelboda är ett område av lokalt kulturhistoriskt intresse som utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö som inte får förvanskas. En inventering av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i området har gjorts. Denna ligger till grund för planförslaget. Inventeringen genomfördes under 2014 och 2015 på plats i Igelboda. Alla byggnader inom planområdet har betraktats för att utreda behov av skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser på fastigheten. Bedömningen har endast gjorts exteriört. Inventeringen innehåller bilder på skyddsvärda objekt liksom byggnadsår, arkitekt, byggnadens huvudsakliga karaktärsegenskaper liksom förslag på skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser. Innan inventeringen startade meddelades fastighetsägarna att inventeringen skulle äga rum.

För Igelboda föreslås tre olika skydds- och varsamhetsbestämmelser (8 kap 13, 17§§ PBL)

- ***k<sub>1</sub>* - Underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. Eventuell tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck (8 kap 17§)**

Planbestämmelsen är en precisering av de generella varsamhetskrav som egentligen gäller för alla byggnader. Ändringar av en byggnad ska enligt PBL alltid utföras varsamt. Hänsyn ska tas till byggnadens karaktärsdrag och dess tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Bestämmelsen är lämplig för kulturhistoriskt värdefulla byggnader där särskilda värdebärande egenskaper ska hanteras varsamt. Det innebär att skadat material eller byggnadsdelar kan bytas ut, men att de ska ersättas av likvärdiga material eller delar, på ett sådant vis att byggnadens karaktär bevaras.

- ***k<sub>2</sub>* - Byggnad som har betydelse för en särskilt värdefull helhetsmiljö. Underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. Eventuell tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck (8 kap 17§). Utökad bygglovsplikt gäller (se sida 19 och plankarta).**

Förvanskningförbudet enligt 8 kap 13§ PBL gäller inte bara enskilda byggnader, utan även bebyggelsemiljöer som representerar olika tidsepoker eller något karaktäristiskt från skilda sociala miljöer. *k<sub>2</sub>*-bestämmelsen omfattar enskilda byggnader som i sig kanske inte är så värdefulla men som blir det genom samhörigheten i en grupp, ett kvarter, en fasadräcka eller liknande.

- ***q* - Särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap 13 § PBL som inte får förvanskas. Byggnaden får inte rivas. Utökad bygglovsplikt gäller (se sida 19 och plankarta).**

Byggnader, bebyggelseområden och allmänna platser som anses vara särskilt värda att bevara har ett förstärkt skydd. Dessa får inte förvanskas. För att en byggnad ska betraktas som särskilt värdefull krävs det att byggnadens värde är så stort att dess bevarande kan sägas

utgöra ett allmänt intresse. Byggnaden kan vara representativ för ett tidigare samhälleligt eller estetiskt ideal, ge en god uppfattning om tidigare sociala villkor eller haft betydelse ur historisk, arkitektonisk och/eller kulturhistorisk synpunkt.

Sammanlagt föreslås 84 byggnader (på cirka 24 procent av fastigheterna inom planområdet) få antingen  $k_1$ ,  $k_2$  eller  $k_1$  och  $q$ . Bestämmelserna avser huvudbyggnaden på fastigheten om inget annat anges. Nedan följer en lista på de fastigheter där byggnader har föreslagits varsamhets- och/eller skyddsbestämmelser. Se även rapporten ”Bebyggelseinventering av Igelboda, Nacka kommun - Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inför arbete med detaljplan”, för bilder och motivering.

Följande 22 byggnader har fått bestämmelsen  $k_1$ . De är belägna på fastigheterna:

Igelboda 7:4	Igelboda 9:9	Igelboda 20:5	Igelboda 35:3	Igelboda 37:22
Igelboda 7:17	Igelboda 12:20	Igelboda 22:8	Igelboda 35:7	Igelboda 37:23
Igelboda 8:20	Igelboda 13:3	Igelboda 22:9	Igelboda 37:19	
Igelboda 9:6	Igelboda 14:12	Igelboda 22:11	Igelboda 37:20	
Igelboda 9:7	Igelboda 17:7	Igelboda 32:6	Igelboda 37:21	

Följande 32 byggnader har fått bestämmelserna  $k_1$ ,  $q$ . De är belägna på fastigheterna:

Igelboda 7:22	Igelboda 18:7	Igelboda 22:7	Igelboda 33:8	Igelboda 40:1
Igelboda 9:19	Igelboda 20:2	Igelboda 23:5	Igelboda 34:1	Igelboda 42:4
Igelboda 10:9	Igelboda 20:6	Igelboda 23:6	Igelboda 35:2	Igelboda 45:2
Igelboda 10:11*	Igelboda 21:7	Igelboda 23:11	Igelboda 36:11	Igelboda 45:3
Igelboda 10:12	Igelboda 22:4	Igelboda 23:12	Igelboda 38:3	
Igelboda 11:2	Igelboda 22:5	Igelboda 24:17	Igelboda 39:4	
Igelboda 17:13	Igelboda 22:6	Igelboda 32:1	Igelboda 39:6	

\*åsyftar jordkällaren tillhörande Igelboda torp

Följande 30 fastigheter har fått bestämmelserna  $k_2$ . De är belägna på fastigheterna:

Igelboda 9:20	Igelboda 18:2	Igelboda 18:13	Igelboda 23:15	Igelboda 40:5
Igelboda 9:21	Igelboda 18:4	Igelboda 19:1	Igelboda 23:19	Igelboda 40:6
Igelboda 10:2	Igelboda 18:6	Igelboda 19:2	Igelboda 36:8	Igelboda 40:12
Igelboda 10:11*	Igelboda 18:8	Igelboda 20:1	Igelboda 37:8	Igelboda 40:22
Igelboda 12:7	Igelboda 18:9	Igelboda 20:7	Igelboda 39:5	Igelboda 40:23
Igelboda 12:8	Igelboda 18:11	Igelboda 23:14	Igelboda 40:4	Igelboda 45:5

\*åsyftar gäststugan Igelboda torp.

### Fornlämning

Inom planområdet på kvartersmark och inom den privatägda fastigheten Igelboda 10:3 finns en dokumenterad fornlämning (en härd). Fornlämningar är skyddade enligt Kulturmiljölagen (KML) och får inte skadas eller rubbas utan Länsstyrelsens tillstånd. I

lagen anges vad som är en fast fornlämning, vilken utbredning en sådan har och hur tillståndsprovningen går till. Länsstyrelsen beslutar om fornlämningar.

### **Bygglovsbefriade åtgärder (Attefallsreformen)**

PBL 9 kap 4d§ trädde i kraft 2014-07-02 och har inneburit vissa förenklingar i plan- och bygglagen. Förenkningarna innebär i korthet att följande åtgärder kan utföras utan bygglov:

- Bygga av ett upp till 25 kvadratmeter stort komplementbostadshus, i omedelbar närhet till ett befintligt en- eller tvåbostadshus.
- En tillbyggnad på högst 15 kvadratmeter bruttoarea till ett en- eller tvåbostadshus
- Bygga av två takkupor på ett en- eller tvåbostadshus som inte redan har takkupor. Bygglov krävs dock fortfarande för takkupor som innebär ingrepp i husets bärande konstruktion.
- Inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus.

Enligt plan- och bygglagen gäller dock inte denna bygglovsbefrielse för byggnader- eller bebyggelseområden som avses i 8 kap 13§ (särskilt värdefulla). Detta innebär att det på fastigheter som omfattas av bestämmelserna  $g$  samt  $k_2$  inte kan utföras bygglovsbefriade åtgärder. Byggnadsåtgärder prövas i dessa fall mot detaljplanen.

### **Mark och vegetation**

Igelboda utgör ett viktigt område för spridningsvägarna för barrskogslevande arter. Tallar, men även ädellövträd, är viktiga för många arters fortlevnad. En generell skyddsbestämmelse har införts för att skydda värdefull vegetation. Träden som är skyddade i detaljplanen har ett värde för landskapsbilden, för den kulturhistoriska miljön, för biologisk mångfald och/eller för att skapa ett ekologiskt hållbart område. Syftet är att bevara och utveckla de värden som finns. Bestämmelsen anger att träden inte får fällas och avser tallar och ädellövträd med en stamdiameter överstigande 30 centimeter i diameter, mätt 1,3 meter upp på stammen. Ädellövträd är alm, ask, avenbok, bok, ek, körsbär, lind och lönn. Även kastanj omfattas av bestämmelsen. Riskträd får fällas efter lovprovning. Ett riskträd är ett träd som till exempel riskerar att falla, fälla grenar eller större partier av kronan på ett sådant sätt att det innebär risk för liv eller egendom.

Vid ansökan om marklov för att fälla ett träd som omfattas av den generella bestämmelsen bedöms trädets värde och eventuella skaderisker. En avvägning mellan enskilt och allmänt intresse görs. Generellt bedöms träden efter kondition, storlek och relation till normal livslängd för aktuellt trädslag. Vissa träd som ädellövträd och tall har ofta förutsättningar att leva många hundra år. Det kan finnas andra skäl att fälla enstaka träd, för att till exempel ge möjlighet att ordna tomten. Riktlinjer finns framtagna av Nacka kommun som stöd för bedömning av ansökan om marklov för trädfällning.

Vidare finns ett antal sammanhängande alléer i Igelboda som sköts av kommunens park- och naturenhet. Alléer omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken. Med anledning av detta bedöms inte detaljplanen behöva skydda alléerna med särskild

skyddsbestämmelse. Befintliga grönytor och parker inom planområdet bevaras och bekräftas enligt det nya planförslaget. Den cirka 3700 kvadratmeter stora ytan inom planområdet som idag används som park/äng, men som idag är planlagd för allmänt ändamål i syfte att bygga förskola, föreslås få markanvändning parkmark.

### Teknisk försörjning

En inventering har gjorts av nuvarande underjordiska ledningar i planområdet. Detta för att mark där ledningar går fortsatt ska vara tillgängliga för underhåll med mera. Inventeringen visade att de flesta allmänna ledningarna ligger inom allmän plats. På sex platser inom planområdet korsar befintliga underjordiska ledningar (främst dag-, spill- och vattenledningar) genom flera fastigheter och bedöms därför fylla ett allmänt intresse. För att säkerställa tillgängligheten till dessa ledningar har markreservat upprättats (se plankarta för u-områden). Sex stycken befintliga transformatorstationer på allmän plats får planstöd i förslaget genom planbestämmelse teknisk anläggning.

### Dagvatten

Vatten från planområdet avrinner främst mot vattenförekomsten Neglingemaren, men också mot Baggensfjärden och Lännerstasundet. Vattenmyndigheten har beslutat om vilken miljö kvalitet, så kallade miljö kvalitetsnormer, som vattenförekomsten ska klara. Miljö kvalitetsnormer för vatten uttrycks i ekologisk status ("hög", "god", "måttlig", "otillfredsställande" eller "dålig") samt kemisk status ("god" eller "uppnår ej god"). Miljö kvalitetsnormer för Neglingemaren anger att denna ska ha en god ekologisk status till år 2021 och god kemisk status till år 2015. Neglingemaren har i dagsläget en otillfredsställande ekologisk status och uppnår inte heller en god kemisk status.



*Kartan visar planområdet och vilka delar av planområdet som avrinner mot olika vattenförekomster. Den största delen av planområdet avrinner mot Neglingemaren (blått område).*

När den ekologiska statusen är sämre än god för en vattenförekomst måste åtgärder för att förbättra vattenkvaliteten genomföras inom vattenförekomstens avrinningsområde så att miljö kvalitetsnormerna ska uppnås.

Planförslaget innebär en utökad bygg rätt för befintlig bebyggelse och möjligheten till att anordna fler lägenheter/kök per villafastighet. Således kan befolkningen inom planområdet komma att öka något i framtiden. För till- och ombyggnader inom kvartersmark införs en generell bestämmelse att dagvatten i första hand ska fördröjas och infiltreras innan eventuellt överskottsvatten ansluts till allmänna dagvattenledningar. På allmänna platser, parker och naturmark föreslås ingen förändring ske i den fysiska miljön gentemot dagens situation. Kommunen avser att vidta åtgärder utanför planområdet för att förbättra vattenkvaliteten i Neglingemaren dit huvuddelen av planområdet avrinner. Det är planenhetens och miljöenhetens bedömning att arbetet utanför planområdet får en positiv effekt för det dagvatten som avrinner från Igelboda.

### Trafik och parkering

Den nya detaljplanen ger inga förslag till ändring av gatumark i området. Vägnätet i Igelboda är väl utbyggt och är idag lågt belastat. Den eventuella trafikökning som kan bli till följd av planförslaget bedöms inte bli så stor att vägnätet behöver byggas om. Parkering ska lösas inom den egna fastigheten och det är av stor vikt att hänsyn tas till landskapsbild och naturvärden då eventuella nya parkeringsytor ska skapas. Detta för att bevara den vegetationsrika gatumiljön och de lummiga naturtomterna. Fastighetsägare ska ta kontakt med väg- och bygglovsenheterna på Nacka kommun innan fastigheten byggs om för att säkerställa att anslutningar och parkeringsytor utformas på ett lämpligt sätt.

Stadsplan 178 syftade till att möjliggöra för vägbreddning på två platser i området, en längs Vasavägen och en längs Valhallavägen. Platsen för vägbreddning vid Valhallavägen genomfördes aldrig men bedömningen är att möjligheten att bredda vägen ska finnas kvar, på grund av siktförhållanden för biltrafiken och underhåll av det smala vägpartiet. Därför överförs möjligheten till vägbreddning till det nya planförslaget, se karta nedan.



*Kartan visar del av Spl 178 (vit linje). Planen genomfördes ursprungligen för att förbättra siktförhållanden vid den krokiga Valhallavägen. Planenhetens och vägenhetens bedömning är att denna möjlighet till breddning ska kvarstå i den nya detaljplanen.*

## Buller

Avstegsfall A tillämpas i detaljplanen. För att säkerställa god ljudmiljö med avseende på trafikbuller föreslås följande villkor:

- Ny bebyggelse ska utformas så att 55 dBA ekvivalent ljudnivå ej överskrider vid någon fasad.
- Om dygnsekvivalent ljudnivå utanför bostadsrum överskrider 55 dBA vid någon fasad ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet högst ha 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå (friluftsvärde) utanför fönster.
- Trafikbullernivån inomhus i bostadsrum inte överstiger 30 dBA ekvivalent och 45 dBA maximal ljudnivå.
- I anslutning till bostäderna ska finnas en uteplats med högst 55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

Uppförande av bullerskärm för bullerstörda fastigheter lämplighetsprövas i varje enskilt fall.

## Markförvärv

Detaljplanen ger möjlighet för fastighetsägare till Igelboda 33:2 att efter detaljplanen har vunnit laga kraft förvärva cirka 80 kvadratmeter mark av kommunen. Fastigheten är belägen vid korsningen Igelbodavägen-Sleipnervägen och fastighetsgränsen har en rundad utformning. Sedan långt tillbaka i tiden har dock fastigheten nyttjats av fastighetsägaren utanför fastighetsgränsen, se bilder nedan. Området har den senaste tiden använts för bland annat parkering, båtuppställning och häckplantering mot den allmänna platsen.



*Till vänster ett suddigt flygfoto från 1958, till höger ett flygfoto från 2014. I den högre bilden syns inom streckat den mark som fastighetsägare medges förvärva från kommunen. Fotot till vänster visar att ytan redan på 1950-talet användes av fastigheten.*

## Hållbarhet

Hållbarhetsmålet ”En levande kulturmiljö” efterlevs genom att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse skyddas. Hållbarhetsmålet ”Effektiv mark- och resursanvändning” efterlevs genom möjligheten till fler bostäder per fastighet, det vill säga en mer effektiv markanvändning som inte tar obebyggd mark i anspråk. Igelboda anses i övrigt vara fullt utbyggt vad gäller bostäder.

#### **4. Konsekvenser av planen**

Stockholmsregionen växer. Den regionala utvecklingsplanen (2010) anger ett tillskott om 300 000 och 500 000 personer till år 2030 i hela regionen. I Nacka bör det finnas beredskap för en befolkningsökning om 30 000-45 000 personer under samma period. Detaljplanen i Igelboda är ett litet steg i att uppfylla detta mål då villor kan inrymma fler lägenheter.

Byggnader som tillkommit i laga ordning, men som idag hindras bygglov på grund av att de är planstridiga, blir planenliga vilket medför att bygglov lättare kan ges. Bestämmelsen att bebyggelsen i området blir planenlig kan tillsammans med den utökade bygggrätten om 15 kvadratmeter bruttoarea och Attefallsåtgärder i längden påverka områdets karaktär. Vidare kan förslaget att tillåta fler lägenheter per villa medföra ett behov av fler parkeringsplatser i området, vilket skulle innebära att en del lummiga tomter med värdefulla träd till viss del försvinner till förmån för hårdgjorda ytor.

Detaljplanen innebär också att bebyggelse som är karaktäristisk för Igelboda, där en del hus är uppförda efter ritningar av framträdande arkitekter, får skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Större ädellövträd och tallar som bidrar till den vegetationsrika miljön och utgör viktiga spridningsvägar för barrskogslevande arter i Igelboda skyddas från fällning. Det är också positivt för de rekreativa och miljömässiga värdena att ängen som idag är planlagd för allmänt ändamål nu planläggs som park. Det innebär att ytan förblir grön och obebyggd och att de boende med planstöd kan fortsätta att nyttja platsen som park. Konsekvensen blir samtidigt att en bygggrätt för förskola försvinner.

#### **Strandskydd**

Planområdet omfattas inte av strandskydd idag. När en ny detaljplan vinner laga kraft återinträder dock strandskydd för kustnära områden. Inom planområdet återinträder strandskydd på cirka 1400 kvadratmeter, på delar av två bostadsfastigheter och gatumark som ligger inom 100 meter från strandlinjen vid Moränviken. Planförslaget föreslår att det strandskydd som återinträder upphävs. Som särskilt skäl åberopas MB 7 kap 18c§ punkt 1 att området ”redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”. Motiveringen är att området idag är ianspråktaget, ursprungligen och främst för bostadsändamål. Strandskyddets syften bedöms inte påverkas vid ett upphävande enligt planen då det redan idag finns bebyggelse med upphävt strandskydd närmare Moränvikens strandlinje än vad planområdet sträcker sig.





*Delar av planområdet syns till vänster, väster om den gröna linjen. I rött syns nuvarande strandskyddade områden. Inom det svartstreckade området återinträder strandskydd eftersom det är inom 100 meter från Moränviken. Det strandskydd som återinträder föreslås upphävas.*

### **Behovsbedömning**

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Nacka kommun har initierat projektet. Planförslaget kommer att finansieras genom planavgifter. På sikt kommer kommunen alltså att få intäkter för delar av arbetet i form av planavgifter då om- och tillbyggnader görs på fastigheterna inom planområdet. Om fastighet Igelboda 33:2 förvärvar mark från kommunen enligt förslaget innebär det intäkter för kommunen. Planarbetet antas inte medföra några genomförandeåtgärder i form av ändringar av gator eller dylikt.

### **Konsekvenser för fastighetsägare**

Enskilda fastighetsägare svarar för genomförandet av detaljplanen, det vill säga för byggande inom den egna fastigheten. Se under rubriken "Förutsättningar/Avsöndrade fastigheter" på sidan 9 för eventuella konsekvenser ifall fastighetsägare genomför fastighetsbestämning.

Möjlighet till att bredda vägen för bättre siktförhållande och säkerhet vid Valhallavägen kvarstår. Skulle denna breddning anses nödvändig att genomföra behöver således fastighet Igelboda 40:22 avstå delar av sin mark. Se Ekonomiska frågor/markinlösen/släntintrång under "Så genomförs planen".

Fastighet Igelboda 33:2 blir något större, förutsatt att markförvärvet från kommunen genomförs när detaljplanen har vunnit laga kraft. Ytan är dock sedan långt tillbaka ianspråktagen och upplevs som del av fastighetens yta.

### **Konsekvenser för barn**

Markanvändning inom detaljplanen kvarstår så som den är planerad redan idag, förutom att den äng som idag är planlagd för förskola/barnstuga föreslås markanvändning park. Parken används av barn i området för lek vilket innebär att förändringen är positiv. Samtidigt

försvinner möjligheten till att bygga en förskola på platsen. En förskola hade varit en naturlig samlingspunkt för barn och därför kan förändringen anses ha både positiva och negativa konsekvenser. Något större byggrätter, fler lägenheter per fastighet och skydd av kulturmiljö och träd bedöms inte påverka barn och ungdomar negativt. Att fastigheten Igelboda 33:2 föreslås få förvärva cirka 80 kvadratmeter parkmark från kommunen innebär en teoretisk skillnad i storleken på lektytor för områdets barn. Eftersom ytan sedan länge är ianspråktagen av fastigheten kommer inte någon skillnad märkas vid platsen.

## 5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. I det här fallet finns dock inte behov av några genomförandeåtgärder i och med att planförslaget endast syftar till att modernisera planbestämmelser och bekräfta redan befintlig bebyggelse i området. Under detta avsnitt beskrivs dock vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

### Tidplan

Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

Plansamråd	genomfördes 3:e kvartalet 2015
Granskning	1:a kvartalet 2016
Kommunfullmäktiges antagande	3:e kvartalet 2016
Laga kraft	3:e kvartalet 2016

Genomförande av planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Enskilt byggande, ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

### Genomförandetid

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

### Ansvarsfördelning

Nacka kommun är genom natur- och trafiknämnden huvudman för allmänna platser, det vill säga för skötsel av gatu- och park/naturmark samt eventuell utbyggnad inom planområdet. Några förändringar enligt denna detaljplan föreslås dock inte inom varken gatumark eller park/naturmark.

Fastighetsbildningsfrågor och beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

## Ekonomiska frågor

### Markinlösen/släntintrång

Möjligheten till vägbreddning enligt stadsplan 178 kvarstår i detta planförslag. Den berörda fastigheten som kan få avstå mark har då rätt till kompensation. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelse med fastighetsägaren.

Detaljplanen ger möjlighet för fastighetsägare till Igelboda 33:2 att efter detaljplanen har vunnit laga kraft förvärva cirka 80 kvadratmeter mark av kommunen.

### Plan- och bygglovsavgift

Kommunen använder sig av planavgifter enligt taxa för att finansiera planarbetet. Kostnaden tas ut när bygglov enligt detaljplanen söks eftersom det är då fastighetsägaren använder sig av den nytta planen ger. Kommunen tar även ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

### Fastighetsrättsliga avgifter

För styckning av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

## 6. Medverkande i planarbetet

### Nacka kommun:

Lena Nordenlöw	projektledare	planenheten
Thomas Magnusson	planarkitekt	planenheten
Anna Ellare	planarkitekt	planenheten
Maria Legars	kommunantikvarie	planenheten
Angela Jonasson	biträdande planchef	planenheten
Therese Sjöberg	planarkitekt	planenheten
Roger Björk	planarkitekt	planenheten
Per Sundin	bygglovhandläggare	bygglovsenheten
Marina Arnshav	biträdande bygglovschef	bygglovsenheten
Anna Ek	landskapsarkitekt	park- & naturenheten
Birgitta Held Paulie	miljöstrateg	miljöenheten

### Övriga:

Johannes Kruusi	Antikvarisk konsult	KMV Forum
Mia Björckebaum	Uppdragsansvarig	KMV Forum

Planenheten

Nina Åman	Lena Nordenlöw	Thomas Magnusson
Planchef	Projektledare	Planarkitekt