

NY DETALJPLAN FÖR IGELBODA

DETALJPLAN FÖR IGELBODA, FASTIGHET IGELBODA 2:1 M. FL.

GRANSKNING PÅGÅRTILL OCH MED DEN 3 MAJ 2016

Ändringar i planförslaget efter samråd

Tack alla ni som bidrog med synpunkter under detaljplanens samråd under hösten 2015! De synpunkter som inkom under samrådet har föranlett flera ändringar i planförslaget, här sammanfattas de större ändringarna:

- Bestämmelser om buller har tillfogats planförslaget.
- Varsamhets- och skyddsbestämmelserna har ändrats.
- Bestämmelsen om planstridiga byggnader har förtydligats.
- Den kulturhistoriska bebyggelseinventeringen har reviderats. Två byggnader har klassificerats om.
- Planbeskrivningen förtydligar att lämplighetsprövning i varje enskilt fall avgör hur fastigheter kan bebyggas.
- Planbeskrivningen förtydligar vad ett riskträd är.
- Konsekvenser för barn har tillfogats planbeskrivningen.
- Ytterligare en befintlig nätstation har hittats i området.
- Planförslaget möjliggör för en fastighetsägare inom området att förvärva cirka 80 kvadratmeter mark från kommunen, i linje med hur fastigheten har använts i många år.
- Planförslaget har kompletterats med information om avsöndrade fastigheter, bristen på kvalitet i dessa gränsers läge och vilka potentiella konsekvenser det kan få.
- Den äng i området som idag är planlagd för allmänt ändamål i syfte att bygga förskola och som uteslöts ut samrådshandlingarna, har införlivats i planen och föreslås markanvändning parkmark.
- Plankartan har ändrats på grund av att planbestämmelsen e₅ innehöll felaktig text och att planbestämmelsen e₂ hade en otydlig formulering.

Planens syfte

Det huvudsakliga syftet med en ny detaljplan i området är att åtgärda problem med befintliga bostadshus som inte överensstämmer med de planbestämmelser som gäller idag. Byggnader kan exempelvis ha byggts större, högre eller närmare tomtgräns än vad gällande plan tillåter. Denna planstridighet medför att fastighetsägare får problem när de nu söker bygglov.

Det nya planförslaget syftar därför till att göra bebyggelsen planenlig och därmed möjliggöra för mindre ändringar på fastigheten.

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 alltså inte främst tänkt att ge underlag för ytterligare bebyggelse i området.

Planområde och bakgrund

Igelboda är beläget i norra Saltsjöbaden och avgränsas i norr och väster av Skogsö naturreservat och i söder av Saltsjöbanan, Torsvägen och andra bostadsområden. Idag regleras bebyggelsen i området av 15 olika stadsplaner och 3 detaljplaner som tillkommit under en lång tidsperiod. I planområdet finns i huvudsak privatägda villafastigheter, cirka 350 stycken.

Bakgrunden till det nya planförslaget är att äldre lagstiftning gav möjlighet att ge dispens för bygglov som inte följde planen om "särskilda skäl" förelåg, något som inte är möjligt i nuvarande lagstiftning och som nu har gjort många byggnader inom området planstridiga.

Huvuddragen i förslaget

Planförslaget innebär att all bebyggelse som har tillkommit i laga ordning blir planenlig.

De äldre planerna som idag gäller i området skiljer sig åt vad gäller byggrätt och höjd. Dessa byggrätter och höjder överförs till det nya planförslaget för att samma förhållanden som tidigare gällt ska fortsätta gälla fastigheterna emellan och för att de bedömningar som gjordes i framtagandet av de äldre planerna avseende byggrätter och höjder ska respekteras.

En byggrätt om 15 kvadratmeter bruttoarea tillkommer. Den blir möjlig att utnyttja för fastigheter som inte har överskridit den ursprungliga byggrätten med mer än 15 kvadratmeter, det vill säga som inte redan har byggt större än vad planen tillåter.

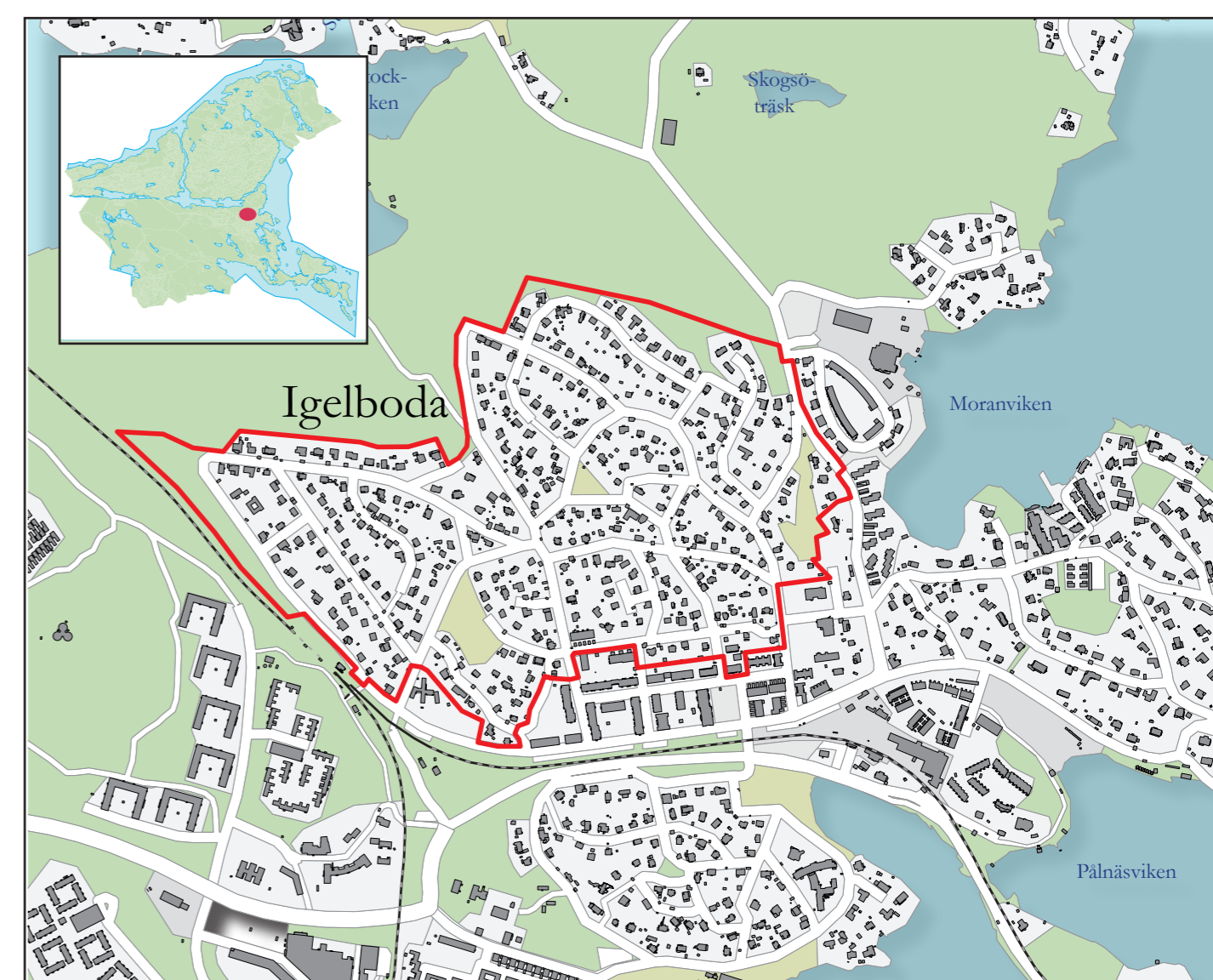
Planförslaget ger möjlighet att inreda fler lägenheter per fastighet och att inreda hela vinden. Detta är idag inte möjligt för de flesta fastigheterna i området. Det nya planförslaget reglerar inte heller hur många våningar som får uppföras. Bebyggelsens höjd regleras fortfarande av höjdbestämmelser.

Bebyggelsens avstånd till tomtgräns ändras för majoriteten av fastigheterna i området, från 6 till 4,5 meter. Gamla fastighetsindelingsplaner inom området föreslås upphävas. Dessa utgör idag ett hinder för fastighetsägare vid mindre markregleringar.

En kulturhistorisk bebyggelseinventering har genomförts och 84 byggnader föreslås få varsamhets- och/eller skyddsbestämmelser, se affisch med rubriken "Kulturhistoriska värden i Igelboda".

Större ädellövträd och tall inom området föreslås skyddas.

Planförslaget innebär inga fysiska ändringar av allmänna gator och parker. Ängen som är planlagd för allmänt ändamål föreslås bli parkmark.



Den lilla kartan visar planområdets läge i Nacka kommun och den stora visar dess läge i Saltsjöbaden. Planområdet gränsar i norr och väster till Skogsö naturreservat, i öster till Skogsövägen och i söder utgör Saltsjöbanan och flerfamiljshusen norr om spåren en gräns.



Så här långt har planarbetet kommit.

Vad menas med planstridig/planenlig byggnad?

En planstridig byggnad överensstämmer inte med de bestämmelser som gäller för byggnaden i gällande stads- eller detaljplan. Vid en bygglovsprövning är detta bland det första som bygglovsenheten tittar på. Om byggnaden är planstridig på något sätt går prövningen inte vidare.

En planenlig byggnad överensstämmer med de bestämmelser som gäller för byggnaden i den stads- eller detaljplan som gäller. Bygglovsprövning för en förändring på fastigheten kan då ske.

Då många planer i Igelboda blivit omoderna och bygglovslagstiftningen har ändrats görs nu en ny plan för att göra all bebyggelse i området planenlig.



Detaljplanen syftar till att hantera planstridigheter som uppkommit på grund av ny lagstiftning och därmed att möjliggöra för mindre ändringar på fastigheten. Ytterligare syften är att ge möjlighet att anordna fler kök/lägenheter inom fastigheten samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och större träd. Granskning pågår mellan den 5 april och 3 maj 2016. Under granskningstiden finns planförslaget utställt i Nacka stadshus.

Planförslaget finns även tillgängligt på biblioteken i Nacka Forum och Saltsjöbadens centrum under de tider biblioteken har öppet. Information om planförslaget finns också på Nacka kommuns hemsida: www.nacka.se/igelboda.

Eventuella synpunkter på planförslaget skall skriftligen ha inkommit senast den 3 maj 2016. Den som inte framfört synpunkter på planförslaget senast under utställningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslut i ärendet.

Synpunkter kan lämnas:

Via e-post - registrator.plan@nacka.se

Via brev - Nacka kommun, Planenheten, 131 81 Nacka
Upplysning! Ange KFKS 2013/646-214, i ämnesraden.

Frågor kan ställas till planarkitekterna:

Lena Nordenlöw, telefon 08-718 98 81, mail

lena.nordenlow@nacka.se, eller

Thomas Magnusson telefon 08-718 93 59, mail

thomas.magnusson@nacka.se

NY DETALJPLAN FÖR IGELBODA

Foton av Johannes Kruusi, KVM Forum, under bebyggelseinventeringen

Kulturhistoriska värden i Igelboda

Enligt Plan- och bygglagen ska 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 ska bevaras måste dessa således få stöd i detaljplanen.

För att kartlägga Igelbodas kulturhistoriska värden har en inventering av bebyggelsen i området genomförts under 2014-2015. Inventeringen ligger till grund för planförslaget (se rapporten i blädderexemplaret av planhandlingarna). Alla byggnader inom planområdet har bedömts 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 karaktärsdrag liksom förslag på skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser. Innan inventeringen startade meddelades fastighetsägarna att inventeringen skulle äga rum.



Områdets läge mellan Neglinge station, som var Saltsjöbanans centralpunkt, och knutpunkten Igelboda station, skapade förutsättningar för en bebyggelse åt 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 byggts ut med tydliga årsringar, särskilt i de norra och västra delarna. En välbevarad bebyggelsemiljö gör områdets utveckling läsbar.

För Igelboda föreslås tre olika skydds- och varsamhetsbestämmelser (8:13 §, 8:17 § PBL). Dessa är varsamhetsbestämmelserna k_1 och k_2 och skyddsbestämelsen q . 84 byggnader har föreslagits få antingen k_1 , k_2 eller k_1q . Bestämmelserna avser fastighetens huvudbyggnad om inget annat anges.

Fastigheter med skyddsbestämmelserna q och k_2 är särskilt värdefulla och ska därför uteslutas från lovfriga åtgärder enligt Plan- och bygglagen 9 kap 4 d § första stycket, gällande vad som avses i 4a § -4c § ("Attefallsreformen"). Detta innebär att för de berörda fastigheterna krävs bygglov för att uppföra komplementbostadshus/ komplementbyggnader (s k "Attefallshus"), takkupor, tillbyggnad om 15 kvadratmeter samt inreda en ytterligare bostad i ett enbostadshus. Se karta nedan för vilka byggnader och fastigheter som berörs. Se även "Bebyggelseinventering av Igelboda, Nacka kommun", för bilder och motivering.



Varför k_1 ?

Bestämmelsen k_1 är en precisering av de generella varsamhetskrav som gäller för alla byggnader. 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/delar, på att sådant vis att byggnadens karaktär bevaras.

Varför q ?

Byggnader, bebyggelseområden och platser som anses vara särskilt värda att bevara har ett förstärkt skydd. Dessa får inte förvanskas och inte rivras. 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 uppfattning om tidigare sociala villkor eller haft betydelse ur historisk, arkitektonisk, kulturhistorisk synpunkt.

Varför k_2 ?

Förvanskingsförbudet gäller inte bara enskilda byggnader, utan även bebyggelsemiljöer som representerar olika tidsepoker eller något karaktäristiskt från skilda sociala miljöer. k_2 -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. Det vill säga byggnader med kulturhistoriskt värde som har betydelse för en särskilt värdefull helhetsmiljö.

● Varsamhetsbestämmelse k_1
Igelboda 7:4, 7:17, 8:20, 9:6, 9:7, 9:9, 12:20, 13:3, 14:12, 17:7, 20:5, 22:8, 22:9, 22:11, 32:6, 35:3, 35:7, 37:19, 37:20, 37:21, 37:22, 37:23

● Varsamhetsbestämmelse k_2
Igelboda 9:20, 9:21, 10:2, 10:11 (gäststuga), 12:7, 12:8, 18:2, 18:4, 18:6, 18:8, 18:9, 18:11, 18:13, 19:1, 19:2, 20:1, 20:7, 23:14, 23:15, 23:19, 36:8, 37:8, 39:5, 40:4, 40:5, 40:6, 40:12, 40:22, 40:23, 45:5

● Varsamhetsbestämmelse k_1 och skyddsbestämmelse q
Igelboda 7:22, 9:19, 10:9, 10:11 (jordkällare), 10:12, 11:2, 17:13, 18:7, 20:2, 20:6, 21:7, 22:4, 22:5, 22:6, 22:7, 23:5, 23:6, 23:11, 23:12, 24:17, 32:1, 33:8, 34:1, 35:2, 36:11, 38:3, 39:4, 39:6, 40:1, 42:4, 45:2, 45:3

0 50 100 150m

