

NY DETALJPLAN FÖR IGEBODA

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

SAMRÅD PÅGÅR TILL OCH MED DEN 27 SEPTEMBER 2015

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 13 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 varit gällande 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.

Några bestämmelser som finns i de gamla planerna tas nu bort i den nya detaljplanen. 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 innehåller inte heller någon bestämmelse om hur många våningar som får uppföras, men höjden på bebyggelsen 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.

För mer information om hur planförslaget påverkar de olika fastigheterna i området, se affisch med rubriken "Hur påverkar planen mig?".

En kulturhistorisk bebyggelseinventering har genomförts och 83 byggnader föreslås få varsamhets- och/eller skyddsbestämmelser. För information om vilka fastigheter som berörs och vad det innebär, se affisch med rubriken "Kulturhistoriska värden i Igelboda".

Större ädellövträd och tall inom området föreslås skyddas.

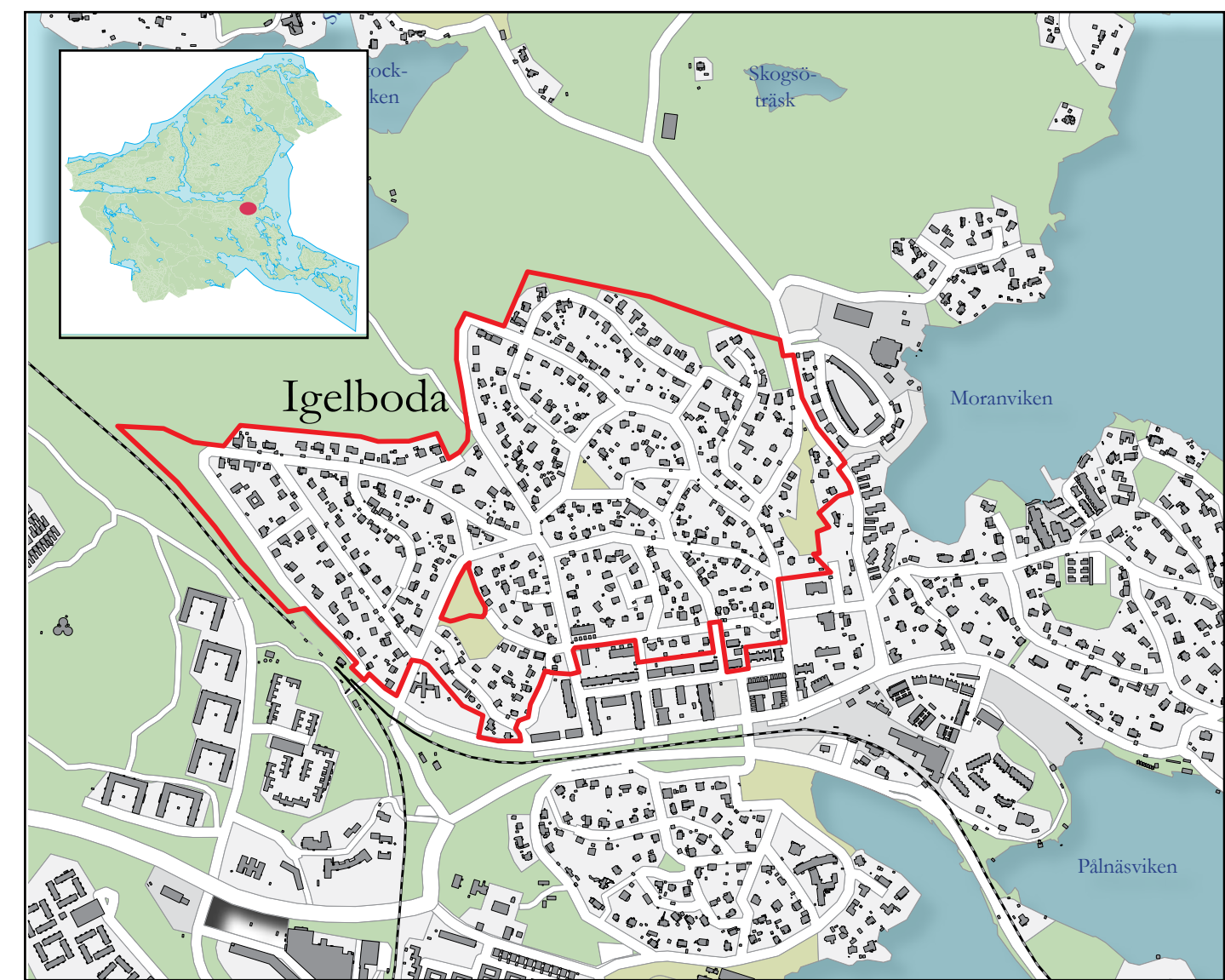
Planförslaget innebär inga genomförandeåtgärder eller förändringar av allmänna platser så som gator och parker.

Vad menas med planstridig/planenlig byggnad?

En planstridig byggnad överensstämmer inte med de bestämmelser som gäller för byggnaden i gällande stads- eller detaljplan. Vid bygglovsprövning för att göra förändringar på fastigheten 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 bygglovs lagstiftningen har ändrats görs nu en ny plan för att göra all bebyggelse i området planenlig.



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.



Välkommen på öppet hus!

Detaljplanen kommer att presenteras och diskuteras vid två tillfällen i Nacka Stadshus utställningshall, innanför entrén/receptionen.

- Tisdag 15 september klockan 17.30-19.30
- Tisdag 22 september klockan 17.30-19.30

En kortare presentation av planförslaget kommer att hållas mellan klockan 18.00-18.30 vid båda tillfällena. Innan och efter presentationen finns möjligheten att diskutera planförslaget med berörda tjänstemän. Till Nacka stadshus, på Granitvägen 15, tar man sig enkelt med bil och från busshållplatserna vid Nacka Forum är det en kortare promenad upp till stadshuset.

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. Samråd pågår mellan den 24 augusti och 27 september 2015. Under samrådstiden 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/stadsbyggnad. Använd kartan eller gå till bokstav "I" i A-Ö registret för att hitta projekt "Igelboda".

Eventuella synpunkter på planförslaget skall skriftligen ha inkommit senast den 27 september 2015. 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 IGEBODA

Hur påverkar planen mig?

Tabellen och kartan är en vägledning för att kunna se skillnader mellan de gamla planerna i området och det nya planförslaget. Som fastighetsägare ska man kunna:

1. Leta upp var inom kartan fastigheten ligger,
2. Hitta motsvarande färg i tabellen
3. Läs av i tabellen hur det nya planförslaget skiljer sig från hur fastigheten regleras idag.

Tabellen är uppdelad så att de vågräta raderna visar bestämmelser i de gamla planerna och i den nya detaljplanen. Varje vit rad är bestämmelser från en gammal plan och varje grå rad är det nya planförslaget.

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 den räknas in i den totala byggrätten för fastigheten.

- Ingen bestämmelse för höjd på komplementbyggnad har inneburit att lämplighetsprövning har avgjort 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. Den anger som standard 4,5 meter.

Text som avslutas med en fotnot (*) får ett förtydligande längst ner under tabellen. Med byggrätt åsyftas byggnadsarea (BYA) om ingenting annat anges (bruttoarea förkortas BTA). Med höjd åsyftas byggnadshöjd om ingenting annat anges.

Observera att detta är en vägledning för att visa skillnader mellan gamla planer och det nya planförslaget. Varken kartan eller tabellen är fullständiga. De gamla planerna som visas är inte samtliga planer som gäller i området idag, men de som har störst betydelse för bebyggelsens utformning och placering. Den juridiska plankartan med samtliga bestämmelser finns i mappen med planhandlingarna eller på webbadressen:

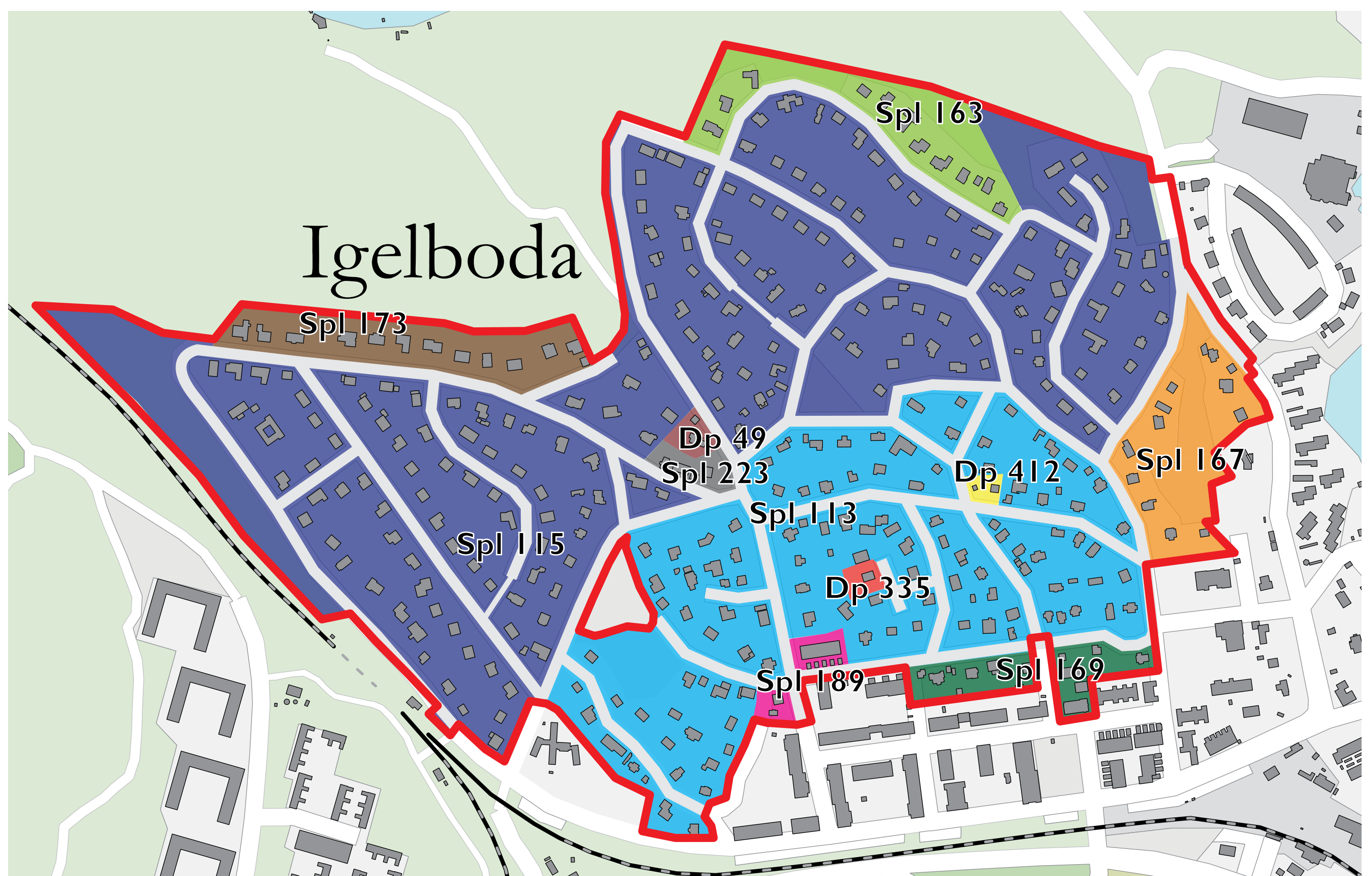
http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/igelboda/

Exempel

Fastighet X ligger inom det lila området i kartan, det område där Spl 115 gäller idag. I tabellen finns en rad med Spl 115 i lila till vänster, under rubriken "Gällande plan".

I raden "Äldre plan" går att avläsa vilka bestämmelser som gäller för området och fastighet X idag, det vill säga bestämmelser i Spl 115. I raden under, "Ny plan", går att läsa hur den nya detaljplanen skiljer sig från Spl 115.

I tabellen framgår att för fastigheter inom Spl 115 förblir byggrätten densamma som idag förutom att en byggrätt om 15 kvadratmeter bruttoarea (BTA) tillkommer. Den byggrätten blir möjlig att utnyttja för fastigheter som inte redan överskridit den ursprungliga byggrätten med mer än 15 kvadratmeter. Byggnadshöjd förblir densamma. Våningsantal, inredning av vind och antal lägenheter per fastighet regleras inte i det nya planförslaget. Längst till höger framgår att bebyggelsens avstånd till tomtgräns ändras från 6 till 4,5 meter.



GÄLLANDE PLAN <i>Planens namn/ nummer (antal berörda fastigheter)</i>	BYGGRÄTT			BYGGNADSHÖJD		VÅNINGANTAL & INTERIÖR			PLACERING	
	<i>Huvudbyggnad</i>	<i>Komplementbyggnad</i>	<i>Tillkommande byggrätt</i>	<i>Huvudbyggnad</i>	<i>Komplementbyggnad</i>	<i>Våningsantal</i>	<i>Möjlighet att inreda vind</i>	<i>Antal lägenheter per fastighet</i>	<i>Bebyggelsens avstånd till tomtgräns</i>	
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 ¹	-		8 m	3 m	2	1/3 får inredas	1	6 meter
	Ny plan	1/10 av tomt ¹	-	15 kvm BTA	8 m	3 m	-	-	-	4,5 m
Spl 173 (12)	Äldre plan	120 kvm BYA ²	30 kvm		7,5 m	-	2	-	1	-
	Ny plan	120 kvm BYA ²	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 ³	15 kvm		7,6 m/10,5 m	3 m	2 och 3	-	-	-
	Ny plan	1/6 av tomt ³	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 ⁵		6 m	4 m nockh.	2	-	-	4,5 m
	Ny plan	100 kvm BYA	30 kvm ⁵	15 kvm BTA	6 m	3 m	-	-	-	4,5 m
Dp 335 (1)	Äldre plan	140 kvm BYA	-		6 m	-	2	-	-	Prickmark ⁶
	Ny plan	140 kvm BYA	-	15 kvm BTA	6 m	3 m	-	-	-	4,5 m
Spl 189 (6)	Äldre plan	1/6 av tomt ⁴	-		7,5 m	2,5 m	2	Får inte inredas	2	Prickmark ⁶
	Ny plan	1/6 av tomt ⁴	-	15 kvm BTA	7,5 m	3 m	-	-	-	4,5 m ⁶

¹ Om tomten är större än 2000 kvm får ytterligare en byggnad om 50 kvm uppföras

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

³ Byggnads bottenyta får inte överstiga 200 kvm

⁴ 1/6 av tomt gäller för friliggande hus. Radbus regleras av omfattande prickmark

⁵ Altan om 15 kvm får uppföras

⁶ Har reglerats av omfattande prickmark. Radbusen regleras fortsatt av prickmark

OBS! Denna tabell är en vägledning för att se skillnader mellan gamla planer och det nya planförslaget. Varken kartan eller tabellen är fullständiga. Den juridiska plankartan med samtliga bestämmelser finns att tillgå i mappen med planhandlingar eller på webbadressen: http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/igelboda/



Foton av Johannes Kruusi, KVM Forum, under bebyggelseinventeringen

NY DETALJPLAN FÖR IGELODA

Kulturhistoriska värden i Igelboda

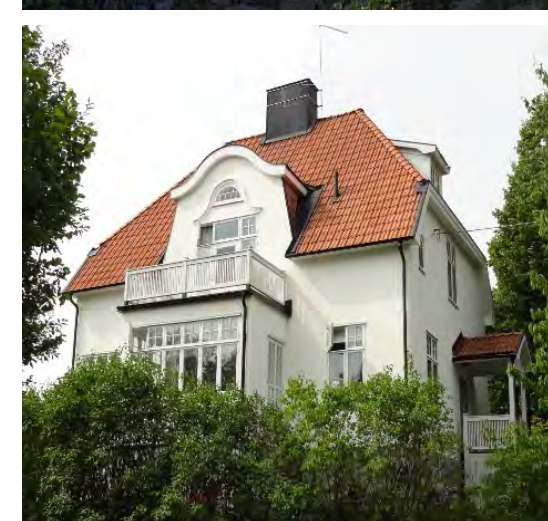
Enligt Plan- och bygglagen ska kommunen vid planläggning skydda ett bebyggelseområdes särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. För att Igelbodas kulturhistoriska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

Bebyggelseinventering

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), varsamhetsbestämmelsen k och skyddsbestämmelserna q₁ och q₂. 84 byggnader har föreslagits få antingen k, k och q₁ eller k och q₂. Bestämmelserna avser fastighetens huvudbyggnad om inget annat anges.

Fastigheter med skyddsbestämmelserna q₁ och q₂ är särskilt värdefulla och ska därför uteslutas från lovfria 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.



Foton av Johannes Kruusi, KVM Forum, under bebyggelseinventeringen

Varför k?

Bestämmelsen k 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 q₁?

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 q₂?

Förvanskingsförbudet gäller inte bara enskilda byggnader, utan även bebyggelsemiljöer som representerar olika tidsepoker eller något karaktäristiskt från skilda sociala miljöer. q₂-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.

