

# NY DETALJPLAN FÖR IGELBODA

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

GRANSKNING PÅGÅR TILL OCH MED DEN 19 APRIL 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 gränser 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.

### 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.

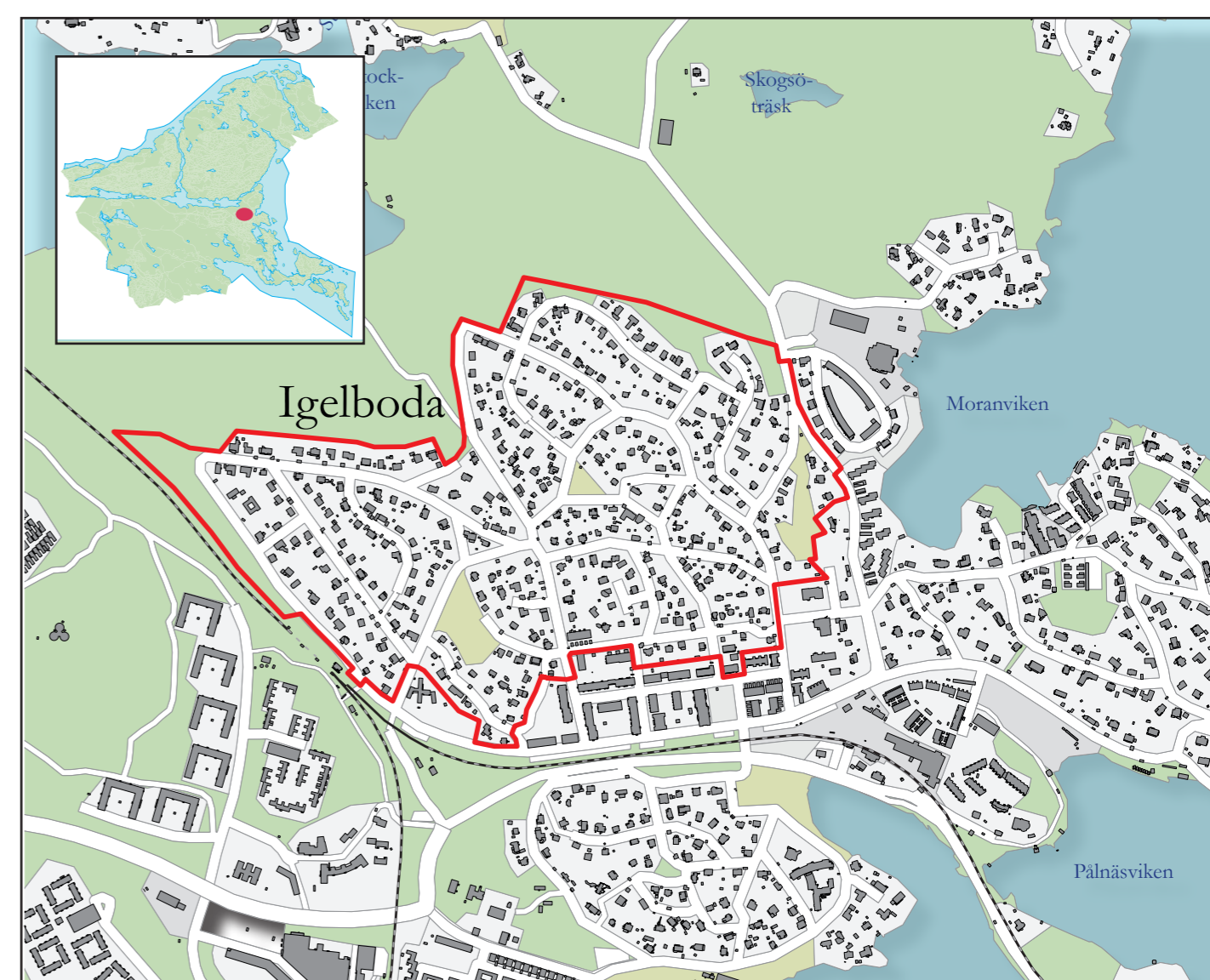
Planförslaget ger möjlighet att inreda fler lägenheter per fastighet och att inreda hela vinden. Detta är idag inte möjligt för de flesta fastigheterna i området. Det nya planförslaget reglerar inte heller hur många våningar som får uppföras. Bebyggelsens höjd regleras fortfarande av höjdbestämmelser.

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 17 mars och 19 april 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](http://www.nacka.se/igelboda).

Eventuella synpunkter på planförslaget skall skriftligen ha inkommit senast den 19 april 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](mailto: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](mailto:lena.nordenlow@nacka.se), eller  
Thomas Magnusson telefon 08-718 93 59, mail [thomas.magnusson@nacka.se](mailto:thomas.magnusson@nacka.se)

# NY DETALJPLAN FÖR IGELBODA

## Hur påverkar planen mig?

Tabellen och kartan visar på skillnader mellan de gamla planerna i området och det nya planförslaget:

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

Tabellens vågräta rader visar bestämmelser i de gamla planerna och i det nya planförslaget. 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 tidigare 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 en komplementbyggnads höjd innebär att lämplighetsprövning avgör höjd på byggnaden.

- Inget värde för antal våningar, möjlighet att inreda vind och antal lägenheter per fastighet innebär att detta inte regleras.

- Inget värde för bebyggelsens avstånd till tomtgräns innebär att prövning sker mot Byggnadsstadgan, som anger standard 4,5 m.

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

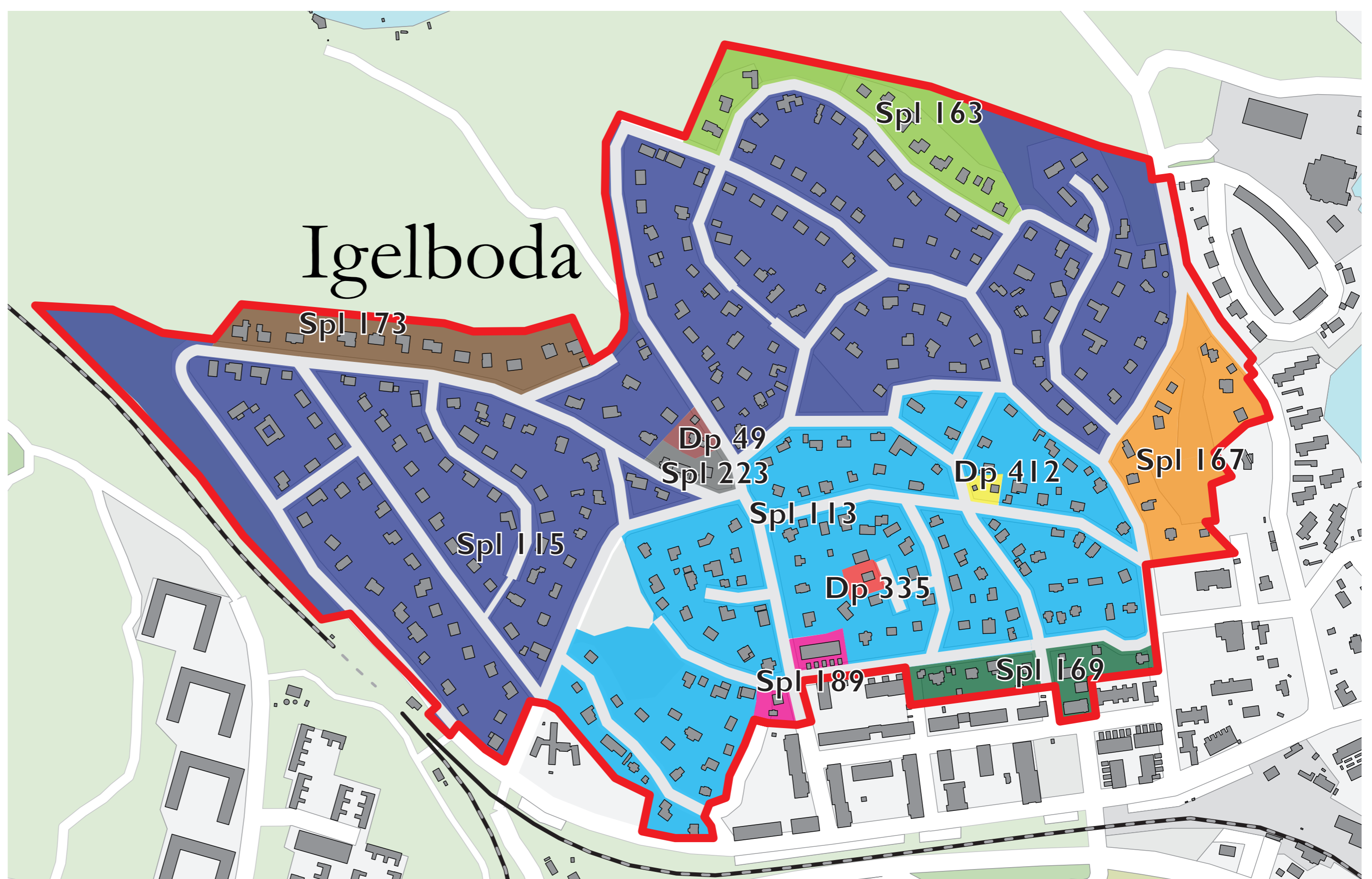
Observera att detta är en vägledning för att visa skillnader mellan gamla planer och det nya planförslaget. Varken kartan eller tabellen är fullständiga. De gamla planerna är inte samtliga planer som gäller idag, men de som har betydelse för bebyggelsens utformning. Den juridiska plankartan med samtliga bestämmelser finns i mappen med planhandlingarna eller på webadressen: <http://www.nacka.se/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		BYGGRÄTT			BYGGNADSHÖJD		VÅNINGANTAL & 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 tomtgräns
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 hus. Radbus regleras av omfattande prickmark

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

<sup>6</sup> 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 webadressen: <http://www.nacka.se/igelboda/>



Foton av Johannes Kruusi, KVM Forum, under bebyggelseinventeringen

# 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 skyddsbestämmelsen  $q$ . 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.

