

2023-11-16

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: 2023-00028

Standardförfarande

Information inför samråd

Detaljplan för fastigheten Mensättra 1:166 m.fl, Boo kyrkväg i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen syftar till att skydda befintliga kulturhistoriska värden och värdefulla träd. Vidare är syftet att bekräfta befintliga byggnader inom planområdet. Planområdet är cirka 7700 kvadratmeter och omfattar fyra fastigheter. Två av fastigheterna ägs av Nacka kommun, resterande två fastigheter ägs av privata fastighetsägare. Området är sedan tidigare inte planlagt.

Planförslaget medför varsamhets- och skyddsbestämmelser samt rivningsförbud som skyddar den befintliga kulturmiljön och värnar om områdets historia som sockencentrum i Boo. Bebyggelsen, som består av fyra huvudbyggnader och en komplementbyggnad från början av 1900-talet, har välbevarade karaktärsdrag. Samtliga byggnader bedöms vara kulturhistoriskt särskilt värdefulla enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Hela planområdet bedöms även vara ett särskilt värdefullt bebyggelseområde enligt 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen. Bygglov krävs därför för attefallshus och andra attefallsåtgärder enligt 9 kapitlet 4 d § plan- och bygglagen. Planen medför även skydd för värdefulla ädellövträd och tallar.

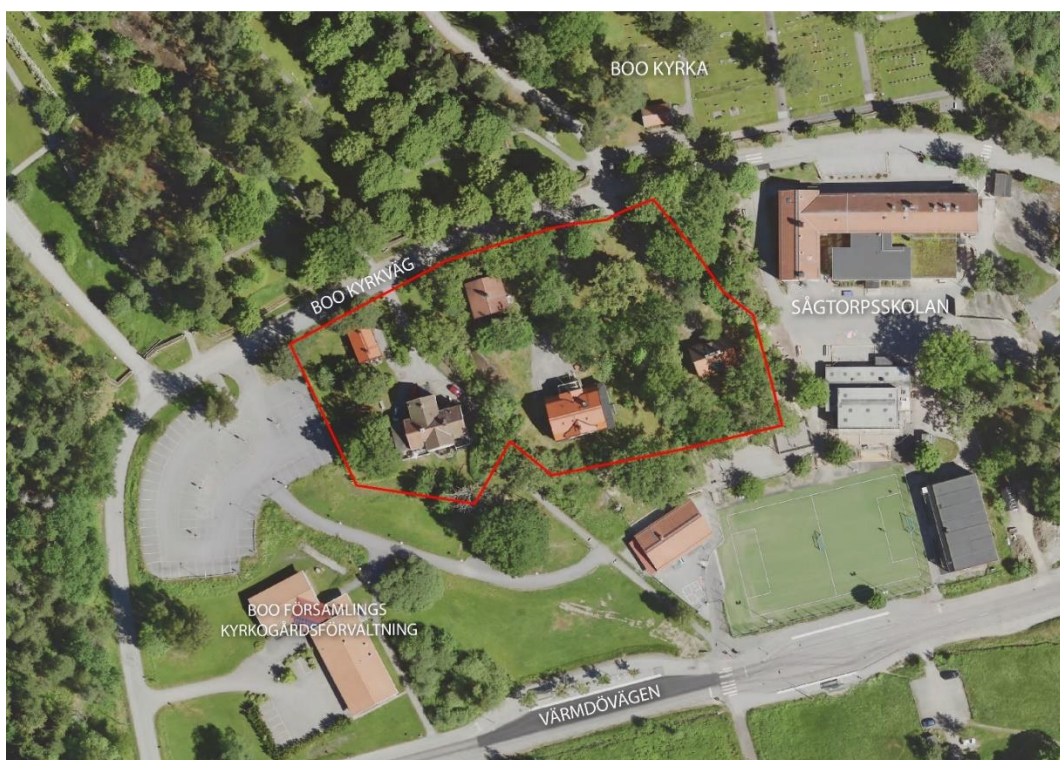
Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen på samråd under december 2023 – januari 2024.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

För kommunen innebär planarbetet ett mindre underskott då planarbetet finansieras av fastighetsenheten.

Ärendet

Detaljplanen syftar till att skydda befintliga kulturhistoriska värden och värdefulla träd. Vidare är syftet att bekräfta befintliga byggnader inom planområdet. Planområdet är beläget längs Boo kyrkväg strax söder om Boo kyrka intill Sägtorpsskolan. Strax söder om planområdet går Värmdövägen. Planområdet är cirka 7700 kvadratmeter och omfattar fyra fastigheter. Två av fastigheterna ägs av Nacka kommun, resterande två fastigheter ägs av privata fastighetsägare. Området är sedan tidigare inte planlagt.



Figur 1: Ortofoto över planområdet med omnejd.

Planförslaget medför bestämmelser som skyddar den befintliga kulturmiljön och värnar om områdets historia som sockencentrum i Boo. Området utgör ett sammanhållet bebyggelseområde med mycket stark koppling till Boo sockens historia och utveckling. Bebyggelsen, som är fördelad på fyra tomter och består av fyra huvudbyggnader och en komplementbyggnad från början av 1900-talet, har välbevarade karaktärsdrag. Förutom de arkitektoniska värdena bär bebyggelsen på höga samhällshistoriska och socialhistoriska värden vilket gör att samtliga byggnader bedöms vara kulturhistoriskt särskilt värdefulla enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Hela planområdet bedöms även vara ett särskilt värdefullt bebyggelseområde enligt 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen. Bygglov krävs därför för attefallshus och andra attefallsåtgärder enligt 9 kapitlet 4 d § plan- och bygglagen.

Värdebärande egenskaper för området

- Läsbarheten av den tidigare gemensamma skolhustomten utan privatiserande inslag såsom staket mellan fastigheterna
- Placeringen med huvudbyggnader indragna från den tidigare landsvägen med infarter och entréer vända mot vägen och uthus- och annexbyggnader i vinkel närmare vägen
- Bebyggelsens orientering mot den gamla landsvägen
- Bebyggelsens landskapsanpassning, suterränglägen, bevarade bergväggar och lummiga tomter med flera gamla träd samt buskar och andra planteringar.



Figur 2: Kartan visar de olika byggnaderna inom planområdet och deras kulturhistoriska benämningar.

Detaljplanen medför att kulturmiljövärden skyddas genom bland annat varsamhets- och skyddsbestämmelser samt rivningsförbud för befintlig bebyggelse. Befintliga byggnader bekräftas och ingen ny bebyggelse eller tillbyggnad av befintlig bebyggelse möjliggörs. Planen medför även skydd för befintliga värdefulla ädellövträd och tallar.

Detaljplanen reglerar kulturhistoriska värden genom följande planbestämmelser:

- Varsamhetsbestämmelser för samtliga byggnader som beskriver varje enskild byggnads karaktär, byggnadsvolym, tak, fasad, fönster, grund och byggnadsdetaljer
- Rivningsförbud för samtliga byggnader
- Skyddsbestämmelse för särskilt värdefullt bebyggelseområde där områdets karaktär ska bevaras. Bestämmelsen gäller för hela planområdet.

- Skyddsbestämmelser för värdefulla ädellövträd och tallar.

Detaljplanen bekräftar befintliga byggnaders volym, placering och utformning genom följande bestämmelser i plankartan:

- Byggnaders högsta nockhöjd över angivet nollplan
- Byggnaders placering, genom prickmark (mark som inte får förses med byggnad, mur eller plank) och korsmark (mark som endast får förses med komplementbyggnad)
- Högsta antalet lägenheter

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen på samråd under december 2023 – januari 2024.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Planförslaget bedöms inte leda till några konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv.

Tidplan

Planarbete

Samråd december 2023 – januari 2024

Granskning kvartal 2 2024

Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden kvartal 2 2024

Laga kraft tidigast* kvartal 3 2024

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

För kommunen innebär planarbetet ett mindre underskott då planarbetet finansieras av fastighetsenheten. Beroende på om kommunen har för avsikt att sälja de kommunala fastigheterna efter detaljplanen vunnit laga kraft kan intäkter genereras senare.

Konsekvenser för barn

Planförslaget bekräftar de befintliga byggnaderna i området samt skyddar befintliga kulturhistoriska värden och värdefulla ädellövträd och tallar. Ett bevarat område med bebyggelse av tidstypisk arkitektur från 1900-talets första hälft är positivt för alla generationer, även barn.

Handlingar i ärendet

- Tjänsteskrivelse den 16 november 2023
- Plankarta (utkast)

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Carl Arvidsson
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Boo kyrkväg, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Uppdrag att ta fram detaljplan	2020-11-24	KSSU	KSSU beslutade på delegation att uppdra planenheten att ta fram en detaljplan för att säkerställa de kulturhistoriska värdena i området (KFKS 2020-00908)
<input checked="" type="checkbox"/>	Planuppdrag	2023-02-15	MSN	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplaneavtal	2023-03-29	Gruppchef	Delegationsbeslut
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd		MSN	Information om samråd
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		MSN	

