

2024-01-25  
Rev. 2024-02-06  
TJÄNSTESKRIVELSE  
Dnr: MSN-2023-00028

Standardförfarande

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

### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

### 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.

Detaljplanen 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.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

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

Detaljplanen var ute på samråd under perioden december 2023 - januari 2024. Under samrådet inkom totalt 12 yttranden, varav 7 inte hade några synpunkter.

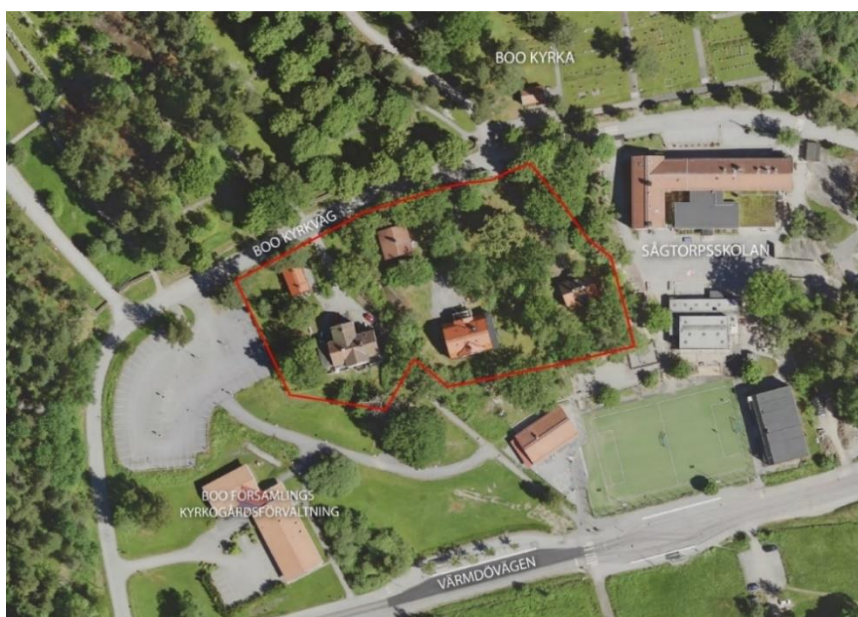
Länsstyrelsen lämnade endast rådgivande synpunkter kopplade till översvämningsrisk och naturmiljö. Synpunkter från Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun avser avgränsning av skyddsbestämmelse för träd ( $n_1$ ), beskrivning av ledningsrättsbildande samt grundkartans aktualitet. Synpunkter från föreningar handlar huvudsakligen om komplettering och revidering av underlag till detaljplanen.

Mindre ändringar har gjorts avseende planförslaget efter samrådet. En bestämmelse om högsta antalet lägenheter ( $v_3$ ) har ändrats utifrån synpunkter från fastighetsenheten. Förtydliganden och tillägg har gjorts i planbeskrivningen utifrån inkomna synpunkter.

Planenheten har för avsikt att ställa ut detaljplanen för granskning under februari – mars 2024.

## 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.

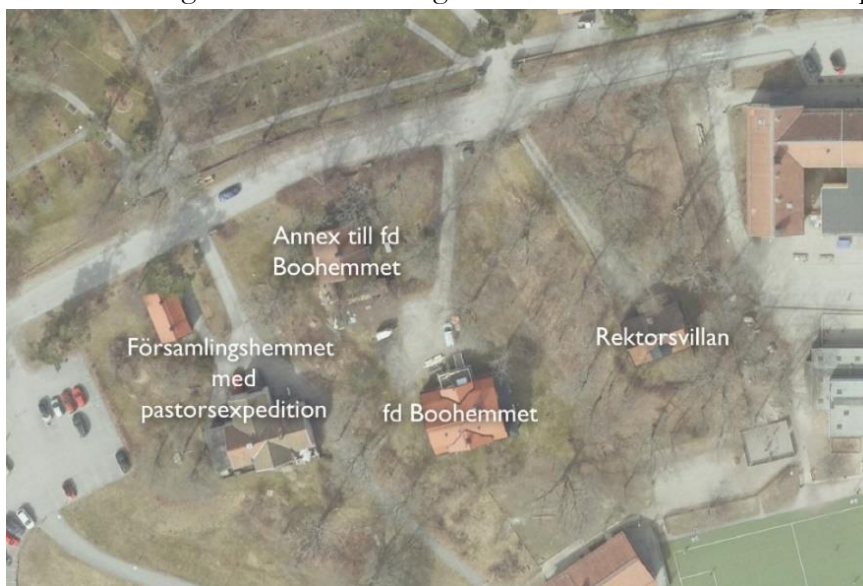


Figur 1: Ortofoto över planområdet med omnejd.

Detaljplanen 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, suterränklägen, bevarade berghällar 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 varsamhet- 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 ställa ut detaljplanen på granskning under februari – mars 2024.

Detaljplanen medför ingen förändring jämfört med dagens situation. Detaljplanen innebär att befintliga kulturhistoriska värden samt värdefulla ädellövträd och tallar skyddas. Vidare bekräftas befintliga byggnader inom planområdet. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

### **Samråd**

Detaljplanen var ute på samråd under perioden 8 december 2023 och 16 januari 2024. Under samrådstiden inkom totalt 12 yttranden från remissinstanser, varav 7 inte hade några synpunkter. Länsstyrelsen har inga synpunkter på förslaget utifrån ingripandegrunderna i 11 kapitlet 10 § plan- och bygglagen, men har lämnat rådgivande synpunkter kopplade till översvämningsrisk och naturmiljö. Synpunkter från Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun avser avgränsning av skyddsbestämmelse för träd ( $n_1$ ), beskrivning av ledningsrättsbildande samt grundkartans aktualitet. Synpunkter från föreningar handlar huvudsakligen om komplettering och revidering av underlag till detaljplanen.

Mindre ändringar har gjorts avseende planförslaget efter samrådet. En bestämmelse om högsta antalet lägenheter (v3) har ändrats utifrån synpunkter från fastighetsenheten.

Förtydliganden och tillägg har gjorts i planbeskrivningen utifrån synpunkter från länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun samt Naturskyddsföreningen i Nacka och Boo miljö- och naturvänner.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Detaljplanen bedöms inte leda till några konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv.

### **Tidplan**

#### **Planarbete**

Samråd december 2023 – januari 2024

Granskning februari - mars 2024

Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden kvartal 2 2024

Laga kraft tidigast\* kvartal 2 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**

Detaljplanen 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 25 januari 2024 (rev 2024-02-06)
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka  
Planenheten

Carl Arvidsson  
Planarkitekt  
Planenheten

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.



## Översikt Boo kyrkväg, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Beslut att ta fram detaljplan	2020-11-24	KSSU	KSSU beslutade på delegation att uppdra åt 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 checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2023-12-06	MSN	Information om samråd
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2023-12-08	Planchef	Delegationsbeslut
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning	2024-02-14	MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		MSN	

