

2024-05-02

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2023-00028

Standardförfarande

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

### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

### 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. Inom planområdet får de bygglovsbefriade så kallade attefallshus och attefallsåtgärder inte utföras. Planen medför även skydd för värdefulla ädellövträd och tallar.

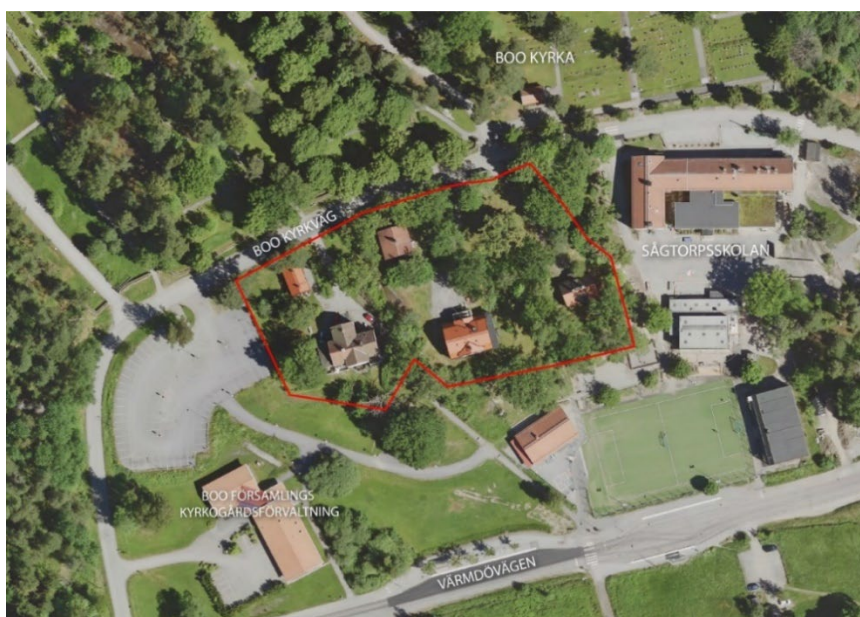
Under granskningstiden inkom totalt 7 yttranden från remissinstanser, varav 3 inte hade några synpunkter. Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget. Synpunkter från Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun handlar om detaljer i plankartan. Synpunkter från föreningar handlar om underlag till detaljplanen. Efter granskningen har endast mindre justeringar och tillägg av redaktionell karaktär gjorts i planförslaget.

Kommunen beslutade 14 februari 2024 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planarbetet har fram till antagande kostat cirka 520 000 kronor. Planarbetet bekostas 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: Ortofotograf 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. Inom planområdet får de bygglovsbefriade så kallade attefallshus och attefallsåtgärder inte utföras, 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 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

Granskningstiden varade mellan den 20 februari 2024 och 12 mars 2024, sammanlagt 3 veckor. Under granskningstiden inkom 7 yttranden, varav 3 inte hade några synpunkter. Huvudsakliga synpunkter kom från föreningar som ansåg att naturvärdesinventering borde ingå som underlag till detaljplanen, att detaljplanen borde skydda träd med en stamdiameter om minst 0,15 meter samt att kartan över inventerade skyddsvärda träd är otydlig. Efter granskningen har endast mindre justeringar och tillägg av redaktionell karaktär gjorts i planförslaget.

Samrådstiden varade mellan den 8 december 2023 och 16 januari 2024. Under samrådstiden inkom 12 yttranden från remissinstanser och föreningar. Yttrandena rörde frågor kopplade till översvämningsrisk, naturmiljö och fastighetsrättsliga frågor. Efter samrådet ändrades en egenskapsbestämmelse om högsta antal lägenheter, utöver det gjordes mindre revideringar i planbeskrivning.

Kommunen beslutade 14 februari 2024 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Detaljplanen bedöms inte leda till några konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv.

### **Planarbetets bedrivande**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet den 15 februari 2023, §27.

Planförslaget har hanterats med standardförfarande. Förslaget var ute på samråd under december 2023 till januari 2024 och ställdes ut på granskning februari/mars 2024.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planarbetet har fram till antagandet kostat cirka 520 000 kronor. Planarbetet bekostas av fastighetsenheten. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

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 2 maj 2024

Plankarta

Planbeskrivning

Granskningsutlåtande

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"/>	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 checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning	2024-02-14	MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		MSN	



## Översikt över detaljplanearbetets kostnader

Tabellen nedan redovisar översiktligt de preliminära kostnaderna för planarbetet fram till antagandet.

Aktivitet	Kostnad
Personalkostnader <i>Handläggning, plan, miljö och bygglov</i>	400 000 kr
Utredningar och underlag - Kulturmiljöinventering	60 000kr
Grundkarta	50 000 kr
Fastighetsförteckning	10 000 kr
<b>Preliminär plankostnad fram till antagande</b>	<b>520 000 kr</b>