

Planbeskrivning

DP 696

Upprättad februari 2024

Justerad april 2024

Standardförfarande

Dnr: MSN 2023-00028

0182K-P2024/696

Boo kyrkväg

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



Kartan visar områdets avgränsning samt var i Nacka kommun området ligger.

POSTADRESS	BESÖKSADRESS	TELEFON	E-POST	SMS	WEBB	ORG.NUMMER
Nacka kommun, 131 81 Nacka	Stadshuset, Granitvägen 15	08-718 80 00	info@nacka.se	716 80	www.nacka.se	212000-0167

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	4
Detaljplanens syfte.....	4
Planhandlingar.....	4
Underlag.....	5
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	5
Plandata och tidigare ställningstaganden.....	5
Läge, areal & markägförhållande.....	6
Statliga intressen.....	6
Kommunala intressen.....	7
Förutsättningar.....	7
Bebyggelse.....	7
Mark och vegetation.....	14
Rekreativa värden.....	15
Teknisk infrastruktur.....	16
Störningar och risker.....	16
Markens beskaffenhet.....	16
Dagvatten och skyfall.....	17
Detaljplanens innehåll.....	18
Bebyggelse.....	18
Mark och vegetation.....	22
Teknisk infrastruktur.....	23
Störningar och risker.....	23
Markens beskaffenhet.....	23
Dagvatten och skyfall.....	24

Motiv till detaljplanens regleringar	25
Så genomförs planen	26
Organisatoriska frågor	26
Ansvarsfördelning.....	27
Tekniska frågor	27
Fastighetsrättsliga frågor	28
Ekonomiska frågor	29
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	30
Miljökonsekvenser	30
Ekonomiska konsekvenser	31
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	31

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att skydda befintliga kulturhistoriska värden och värdefulla träd. Vidare är syftet att bekräfta befintliga byggnader inom planområdet.

Planområdet är beläget längs Boo kyrkväg i anslutning till Boo kyrka och Sågtorpsskolan. Området utgör ett sammanhållet bebyggelseområde med mycket stark koppling till Boo sockens historia och utveckling. Bebyggelsen, som 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 kapitlet 13 § plan- och bygglagen. Hela planområdet bedöms även vara ett särskilt värdefullt bebyggelseområde enligt 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen.

Detaljplanen medför att kulturmiljövärden skyddas genom bland annat varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud för befintlig bebyggelse. Befintliga byggnader bekräftas och ingen ny bebyggelse möjliggörs. Planen medför även skydd för befintliga värdefulla träd.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planarbetet bekostas av kommunen. Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov. Genomförandet bedöms inte innebära några nämnvärda kostnader eller konsekvenser för kommunen.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att skydda befintliga kulturhistoriska värden och värdefulla träd. Vidare är syftet att bekräfta befintliga byggnader inom planområdet.

Planhandlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 15 februari 2023. Detaljplanen är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Planarbetet har bedrivits av planarkitekt. Övriga medverkande i planarbetet är miljöplanerare, landskapsarkitekt, kommunantikvarie, ekolog, bygglovhandläggare, karttekniker och projektkoordinator.

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Underlag

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Kulturmiljön vid Boo kyrkväg (2024-02-05)
- Samrådsredogörelse (2024-02-06)
- Granskningsutlåtande (2024-04-22)

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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.

Syftet med planen är att skydda befintliga kulturhistoriska värden och värdefulla träd samt bekräfta befintliga byggnader inom planområdet.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Planen bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Detaljplanen berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 14 februari 2024, § 35 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

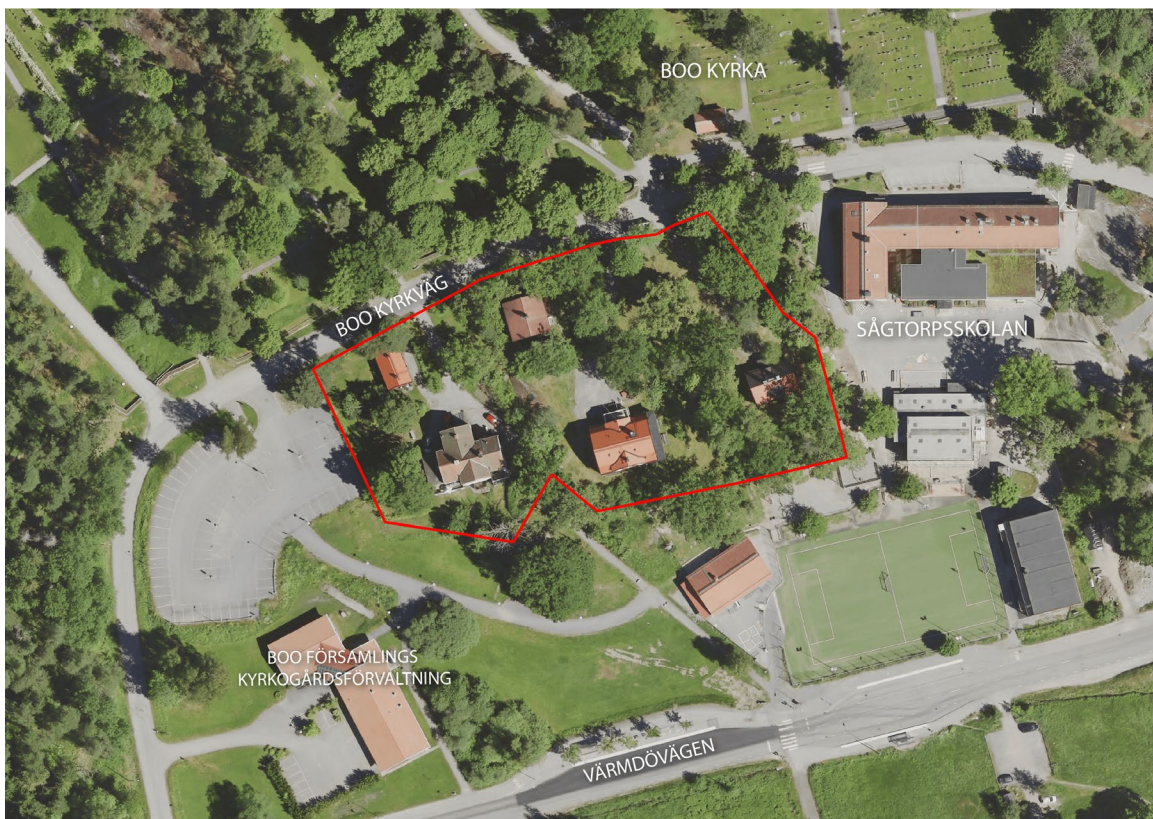
Plandata och tidigare ställningstaganden

Nedan beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet är cirka 7700 kvadratmeter och omfattar fastigheterna Mensättra 1:166, 1:167, 1:168 och 1:183. Fastigheterna Mensättra 1:166 och 1:167 ägs av kommunen och Mensättra 1:168 och 1:183 ägs av privata fastighetsägare. Området är sedan tidigare inte planlagt.

Öster och söder om planområdet ligger Sägtorpsskolan. I norr avgränsas området av Boo kyrkväg och på andra sidan vägen ligger Boo kyrka. Sydväst om planområdet ligger Boo församlings kyrkogårdsförvaltning.



Figur 1: Ortofoto över planområdet med omnejd. Röd linje visar planområdesgräns. Bildkälla: Nacka kommun.

Statliga intressen

Riksentressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken

Planen berörs inte av något riksentresse.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken

Miljökvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter för luftkvaliteten, föroreningsbelastningen på ytvatten i hav, sjöar och vattendrag samt på grundvattenförekomster (vattenskyddsområde). Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan

belastas med utan olägenheter av betydelse. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids.

Inga miljökvalitetsnormer bedöms motverkas med aktuell detaljplan.

Områdesskydd och förordnanden

Naturresevat

Planområdet ligger mellan Rensättra och Aborrträsk naturresevat. Mellan planområdet och naturresevaterna går Boo kyrkväg respektive Värmdövägen. Naturen närmast planområdet karaktäriseras främst av granskog i väst, lövskog i öst och blandskog med inslag av ek samt tallskog i söder. Naturresevaterna bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Kommunala intressen

Översiktlig planering

I kommunens gällande översiktsplan *Hållbar framtid i Nacka*, antagen 2018, ligger det aktuella området inom Södra Boo (Bg11) och anges som gles blandad bebyggelse. Enligt de områdesvisa riktlinjerna planeras ingen förändrad markanvändning men enstaka kompletteringar kan bli aktuella.

Översiktsplanen beskriver även ett flertal övergripande mål för kommunen, varav ett av dessa är en attraktiv och hållbar byggd miljö. Ett av delmålen är att de samlade kulturvärdena ska bevaras, förvaltas och utvecklas.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

Området saknar idag detaljplan.

Förutsättningar

Bebyggelse

Inom planområdet finns fyra huvudbyggnader från början av 1900-talet. Miljön i området visar en mycket stark koppling till Boo sockens historia och utveckling. Området intill gamla landsvägen mellan Stockholm och Värmdö som idag kallas Boo kyrkväg utvecklades från 1860-talet först till socknens och senare kommunens centrum tills ett nytt kommuncentrum togs i bruk vid mitten av 1940-talet. Efter det har skolan och församlingen fortsatt präglade området. Hela planområdet präglas av sin tidigare funktion med byggnader som både genom karaktärsdragen och placeringen på den tidigare gemensamma skolhustomten har ett tydligt läsbart sammanhang

tillsammans. Bebyggelsen har välbevarade karaktärsdrag och förutom de arkitektoniska värdena bär den på höga samhällshistoriska och socialhistoriska värden.

Byggnadernas placering, med huvudbyggnader indragna från den tidigare landsvägen och entréer vända mot vägen samt uthus- och annexbyggnader i vinkel närmare vägen, är ett viktigt karaktärsdrag för området. Orienteringen mot Boo Kyrkväg berättar också om den gamla landsvägens betydelse för platsens utveckling. Sambanden mellan byggnaderna och att området tidigare utgjort en gemensam tomt är synlig även genom att det saknas staket eller andra privatiserande avgränsningar mellan de nuvarande fastigheterna. Bebyggelsen visar en tydlig anpassning till landskapets former genom traditionella lägen i suterräng, bevarade berghällar och flera gamla träd.

Hela planområdet bedöms utgöra ett särskilt värdefullt bebyggelseområde enligt 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen.



Figur 2: Karta som visar de olika byggnaderna inom planområdet och deras benämningar. Bildkälla: Nacka kommun.

Områdets värdebärande egenskaper

- Läsbarheten av den tidigare gemensamma skolhustomten utan privatiserande inslag 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, flera gamla träd och lummiga tomter.



Figur 3: På bilderna syns områdets lummiga karaktär med flertalet gamla träd och bevarade berghällar. Bildkälla: Nacka kommun.

Före detta församlingshemmet med pastorsexpedition - Mensättra 1:183

På fastigheten Mensättra 1:183 står en byggnad som ursprungligen uppfördes som sjukstuga cirka 1900 men som efter invigningen av ålderdomshemmet på 1920-talet blev ett kommunalhus med lokaler för den kommunala förvaltningen, samlingssal, bibliotek och personalbostäder. År 1936 gjordes en tillbyggnad vid västra gaveln för arkiv och expedition. Det nuvarande, tidstypiska 1950-talsuttrycket fick byggnaden vid en genomgripande ombyggnad cirka 1951 efter ritningar av arkitekt Tore Moxness. Byggnaden blev då ett församlingshem med pastorsexpedition. Några år tidigare hade den kommunala förvaltningen flyttat till nya lokaler vid Värmdövägen väster om Orminge. Den senaste tillbyggnaden som påverkat exteriören gjordes cirka 1968 då mittpartiet mot norr byggdes ut för att rymma arkiv och personalutrymmen. Omkring 1992 gjordes en inre ombyggnad för bostäder till kyrkans personal och de två altanerna mot söder tillkom, detta är den nuvarande användningen för byggnaden. I byggnaden rymmer idag fem lägenheter.

Utvändigt präglas formspråket av två årsringar. Planformen, fönstersättningen och fönsterformerna och några byggnadsdetaljer hör till sekelskiftet 1900, medan taket, de putsade fasaderna, fasadutformningen, färgsättningen och fönstren härrör från 1950-talets ombyggnad.

Till byggnaden hör en uthuslänga som står i vinkel mot huvudbyggnaden vid den gamla landsvägen. Byggnaden har en tredelad planlösning vilket är väl synligt i den symmetriska fasadutformningen. Formspråket är traditionellt med drag av 20-talsklassicism. Byggnaden är

utvändigt mycket välbevarad med ursprungliga byggnadsdelar och detaljer. Taket är dock nyligen omlagt med betongpannor och har försetts med nutida säkerhetsdetaljer. Både taket och säkerhetsdetaljerna saknar kulturvärden.

Både huvudbyggnaden och uthuset bedöms vara kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader enligt 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen.



Figur 4: Till vänster och uppe till höger före detta församlingshemmet med skarpa skurna former och brutna vita putsade detaljer. Nere till höger komplementbyggnaden med röd locklistpanel och gröna snickerier. Bildkälla: Nacka kommun.

Värdebärande byggnadsdelar och egenskaper - Mensättra 1:183

Huvudbyggnad

- Planformen och volymen som är anpassad till läget i suterräng. 1 ½ våning med källare och låg tillbyggnad i väster.
- Fönstersättningen som visar byggnadens funktion som församlingshem med bland annat höga fönster i tidigare samlingsalen mot söder.
- Fasadutformningen med fasader i varmgrå spritputs med slätputsade markeringar i brutet vitt i form av fönsteromfattningar och putsband som markerar hörn, takfot och grund. En viktig karaktärskapande egenskap är också takets form som saknar takfot i den ombyggda äldsta delen vilket ger byggnaden skarpt skurna former.
- Sadeltaket, täckt med 1-kupigt tegel, halvvalmat tak på tillbyggnaden.
- Fönstren i sin helhet både när det gäller former, material och färgsättning. I den ombyggda äldsta delen är fönstren dels specialtillverkade i traditionella sexdelade och åttadelade former för 50-talet typiska ospröjsade fönster. I tillbyggnaden mot väster finns äldre sexdelade fönster.
- Sockeln med mörkgrå spritputs.
- Entrén med det smäckra skärmtaket och räcken i svartmålat smide.

- Tomten med parklik karaktär med berg i dagen och flera gamla träd, buskar och planteringar.

Komplementbyggnad

- Välbevarad karaktär. Tredelad planform som är läsbar genom en symmetrisk fasaduppbyggnad med tre ingångar.
- Fasader i locklistpanel i falurött och gröna snickerier.
- Fyrdelade fönster på gavlar och på baksidan, små stående fönster mellan dörrarna. Ytterdörrar med samma typ av inglasning som fönstren, speglarna senare klädda med masonit.
- Sadeltak med två ventilationsskorstenar. Taket är nyligen omlagt med betongpannor och nutida säkerhetsdetaljer. Både taket och säkerhetsdetaljerna saknar kulturvärden.

Före detta Boohemmet - Mensättra 1:167

På fastigheten Mensättra 1:167 står en byggnad som uppfördes som Boo kommuns ålderdomshem 1923. Efter det att huset blivit för litet och omodernt lades verksamheten ner 1972. Byggnaden har därefter anpassats för att kunna hyras ut som vanliga hyreslägenheter och rymmer idag sju lägenheter som hyrs ut av kommunen. Anpassningen till den nya användningen har främst påverkat interiören. Utvändigt har byggnaden behållit sin ursprungliga karaktär mycket väl. Det övergripande uttrycket har tydligt inspirerats av äldre herrgårdsarkitektur vilken syns på byggnadens monumentalitet, formspråket har dock drag av både 1920-talsklassicism och kvardröjande nationalromantik. Byggnaden är ett mycket bra exempel på hur de tidiga välfärdsbyggnaderna ofta hämtade inspiration från äldre herrgårdsarkitektur.

Byggnaden bedöms vara kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad enligt 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen.



Figur 5: Till vänster före detta Boohemmets baksida sett från söder med monumentalt intryck och kort takutsprång samt tillbyggnad i öster. Till höger framsidan sett från norr med småskaligt intryck och frontespis med figursågade pelare. Bildkälla: Nacka kommun

Värdebärande byggnadsdelar och egenskaper - Mensättra 1:167

- Läget i suterräng, planformen och volymen som visar den ursprungliga funktionen och ger byggnaden två olika sidor. Mot norr och entrésidan upplevs byggnaden som en relativt låg och småskalig 1 ½ våningsbyggnad under brutet tak, mot söder är uttrycket högre och monumentalt med två våningar och en hög källarvåning. En låg sidobyggnad mot öster.
- Vålbyggd grund av tuktad, fogad natursten, mot söder mycket hög med ett massivt uttryck, mot norr låg.
- Fasadutformning och fönstersättning som visar den ursprungliga funktionen och byggnadens två sidor. Entrésidan med asymmetrisk fasaduppbyggnad, centralt placerad, lägre frontespis med öppen veranda och ovanpåliggande balkong, södra sidan med fem fönsteraxlar och centralt placerad, hög och bred frontespis över tre fönsteraxlar.
- Fasaderna av faluröd locklistpanel med vita knutar och snickerier. Mot väster ett burspråk i bottenvåningen.
- Fönstren i sin helhet, de flesta är tidstypiska, sexdelade former som är högre i bottenvåningen och lägre i övervåningen. Det finns även breda fönster med tre lufter och mindre fönster som visar rummets funktion.
- Entrén med öppen veranda med figursågade pelare som bär upp en balkong. I bottenvåningen räcke av ursprunglig karaktär med faluröd slätpanel med mönster av balusterdockor, på övervåningen vitmålat träräcke. Entrédörr från 1900-talets mitt.
- Takets form med högre, brutet sadeltak, frontespiser med sadeltak. Inklädd takfot, kort takutsprång, särskilt i frontespisen mot söder. Taket har nyligen lagts om med tvåkupigt betongtegel som saknar kulturvärde, samma gäller för sentida säkerhets- och ventilationsinstallationer.

Annex till före detta Boo hemmet - Mensättra 1:166

På fastigheten Mensättra 1:166 står en byggnad som tidigare utgjorde annex till det gamla ålderdomshemmet, Boo hemmet. Enligt uppgift användes dock byggnaden ursprungligen som fattigstuga i anslutning till sjukstugan på fastigheten Mensättra 1:183 under åren 1900–1924. Därefter rymde den personalbostäder för de kommunala verksamheterna i området. Idag brukas byggnaden som en 1-familjvilla som hyrs ut av kommunen. Byggnaden har genomgått förändringar, såsom bytta och delvis igränska fönster i sentida former samt ny entré, men sekelskifteskaraktären är fortfarande läsbar i det övergripande formspråket och i flera tidstypiska byggnadsdelar och detaljer.

Byggnaden bedöms vara kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad enligt 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen.



Figur 6: Till vänster annexets framsida, till höger baksidan med grund av tuktad fogad natursten och källardörr. Det markanta sadeltaket är väl framträdande. Bildkälla: Nacka kommun.

Värdebärande bygnadsdelar och egenskaper – Mensättra 1:166

- Läget i suterräng med källare mot väster. Den bevarade, ursprungliga planformen och volymen. Högre byggnadsform i 1 ½ plan.
- Grunden av tuktad och fogad natursten, hög grund mot väster med äldre källardörr.
- Fönstersättningen.
- Fasadutformningen med liggande fasspontpanel i falurött samt vita knutar, profilerade fönsterfoder och snickeridetalljer.
- Det markanta sadeltaket med långt takutsprång och figursågade taktassar utformade som konsoler. Tegelskorstenen på nocken. Taktäckningen av tvåkupigt betongtegel saknar kulturvärden.
- Tomten som är mycket lummig med buskar och flera stora träd.

Rektorsvillan - Mensättra 1:168

Byggnaden, som står på fastigheten Mensättra 1:168, uppfördes cirka 1915 som lärarbostad och ursprungligen även klockarbostad. Den ersatte då en tidigare lärarbostad som hade inretts i den äldsta skolbyggnaden från 1860. Förutom bostad rymde byggnaden ursprungligen även skolsalar, men vid en genomgripande ombyggnad troligen på 1950-talet inreddes hela byggnaden som bostad för den dåvarande rektorn. Byggnaden kallas fortfarande för rektorsvillan.

Utvändigt har byggnaden behållit huvuddragen av sitt ursprungliga uttryck med det högresta sadeltaket, den välbyggda grunden av tuktad och fogad natursten, fasadernas locklistpanel i falurött med vita snickerier samt den öppna verandan med figursågade pelare. Formspråket har tydliga drag av den för tiden typiska nationalromantiken. Karaktärsdragen har dock suddats ut något av fönstren som är bytta på 1940-talet och av en stor takkupa mot söder. Vid ett sentida fönsterbyte har fönstersättningen även ändrats något. Invändigt moderniserades byggnaden helt på 1940-talet och det finns få ursprungliga detaljer bevarade.

Trots ändringarna bedöms byggnaden vara kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad enligt 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen.



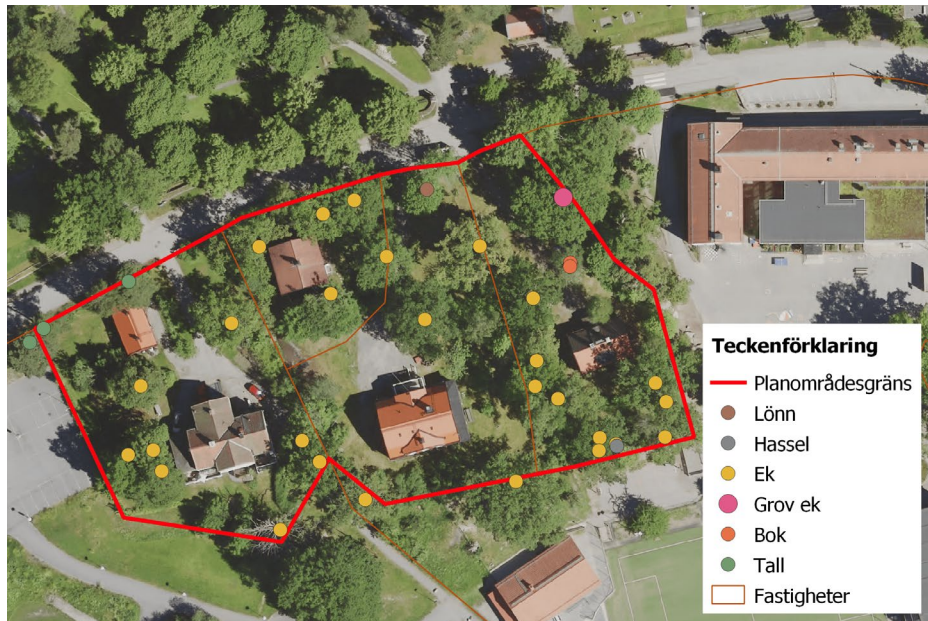
Figur 7: Till vänster rektorsvillans framsida med öppna verandan med profilerade pelare samt den lilla takkupan. Till höger baksidan med hög grund av tuktad fogad natursten och källardörr. Bildkälla: Nacka kommun.

Värdebärande byggnadsdelar och egenskaper - Mensättra 1:168

- Läget i suterräng med källare mot söder. Den högresta byggnadsformen i 1 ½ plan, volymen.
- Grunden av tuktad och fogad natursten, hög grund mot söder med äldre källardörr.
- Fönstersättningen som visar rummens funktion. Lilla takkupan ovanför verandan och lunettfönstren på gavelrösten som har bevarad ursprunglig utformning.
- Fasadutformningen med faluröd locklistpanel med vita knutar, fönsterfoder och snickeridetaler.
- Öppna verandan under sadeltak, kraftfullt profilerade pelare i nationalromantisk stil, räcke i locklistpanel, färgsättning i falurött med vita snickerier.
- Det branta, högresta sadeltaket med kort takutsprång. Två tegelskorstenar med symmetrisk placering på nocken. Taktäckningen av enkupigt lertegel.
- Tomten som är mycket lummig med buskar och flera stora träd.

Mark och vegetation

Planområdet omges av natur och tomtmark i ett spricklandskap med skogsklädda bergshöjder genombrutna av smala dalgångar. Tomterna inom planområdet präglas av en lundartad park- och trädgårdsmiljö med ett stort antal större ekar samt björk, tall och någon enstaka lönn, bok och hasselbuske. Skyddsvärda ekar, tallar och andra ädellövträd har mätts in på kvartersmark (se Figur 8). De utgörs till större delen av uppvuxna träd med hög vitalitet. Inom planområdet finns ett särskilt skyddsvärt träd (enligt Naturvårdsverkets kriterier) i form av en grov ek med diameter över 1 meter. Det finns även ett flertal efterträdare som möjliggör en fortsatt kontinuitet av gamla grova ekar. Ekar har betydande kulturvärden, då de kan berätta om äldre tiders markanvändning. Gamla ekar har även ett högt naturvärde eftersom de kan utgöra viktiga miljöer för insekter och andra djur och växter. Tomtmarken sluttar nedåt mot söder och präglas av uppvuxna ädellövträd, parkbuskar samt slyvegetation.



Figur 8: Kartan visar inmätta skyddsvärda träd inom planområdet. Bildkälla: Nacka kommun.

Planområdet är en del av ett spridningssamband för ädellövträd som identifierats inom analysen av grön infrastruktur i Nacka kommun (WSP, 2020). I nära anslutning, öster om planområdet, finns en skyddsvärd trädmiljö utpekad av länsstyrelsen. Tillsammans med de omgivande naturreservaten och kyrkogården utgör planområdet ett ekologiskt kärnområde (WSP, 2020). Ekologiska kärnområden har höga naturvärden och är särskilt värdefulla för många arter. Naturen i närområdet är variationsrik med bland annat äldre barrskog, vattendrag, öppna betesmarker och brynmiljöer med grova ekar.

Det berörda området ligger inom en grön värdekärna och ett svagt grönt samband i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS).

Rekreativa värden

Planområdet ligger i anslutning till Sågtorpsskolan som även erbjuder en idrottsplats för spontanidrott. Möjligheter till friluftsliv är goda i området. Nordost om planområdet går Booledden som är en cirka 15 kilometer lång vandringsled som sträcker sig från Boo hembygdsgård i Orminge, fram till gården Strömmen på gränsen till Värmdö. Leden löper genom skogar och över hållmarker, förbi små skogssjöar och över ångar. Planområdet omges också av två naturreservat, Rensättra i norr och Abborrträsk i söder. Rensättra naturreservat karaktäriseras av värdefulla natur- och kulturmiljöer, med betesmarker, gamla hållmarkstallskogar och bäckmiljöer. Abborrträsk är ett litet naturreservat med en liten klar sjö belägen i områdets mitt med samma namn som reservatet. Här finns även en grillplats vid sjöns västra strand. Norr om planområdet ligger Boo Kyrka som anordnar konserter och andra evenemang.

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Området nås via Boo kyrkväg som ansluter till Värmdövägen. Parkering görs på kvartersmark. Inom cirka 100 meter från planområdet ligger busstationen Boo kyrka som trafikeras dagligen. Längs Värmdövägen löper ett regionalt cykelstråk som leder hela vägen till Sickla och sedan vidare in mot centrala Stockholm.

Teknisk försörjning

Fastigheterna är anslutna till kommunalt vatten och spillvatten. Området ligger inte inom verksamhetsområde för dagvatten.

Störningar och risker

Buller

Boo kyrkväg ligger i direkt anslutning till planområdet medan Värmdövägen ligger cirka 50 - 100 meter söder om planområdet. Bullersituationen i området är god och understiger de riktvärden som anges i trafikbullerförordningen enligt Nacka kommuns översiktliga bullerberäkning som är baserad på trafikflöden mellan 2014 - 2015. Den dygnsekvivalenta bullernivån uppgår som max till 55 dBA vid fasader inom området.

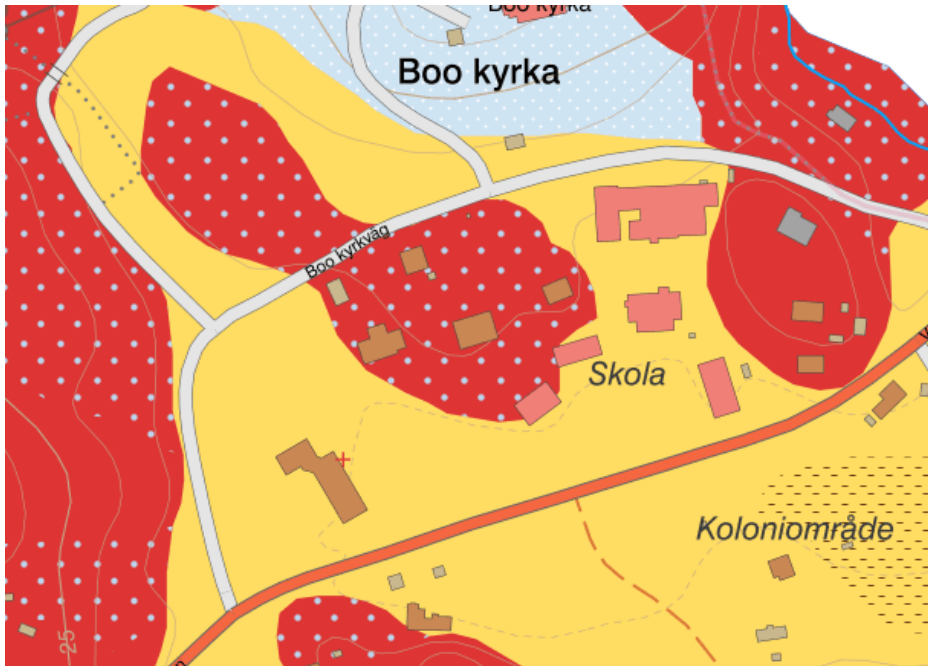
Luftkvalité

De mest betydelsefulla miljökvalitetsnormerna gällande luft för detaljplanen är kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀). Enligt Stockholms Luft- och Bulleranalys översiktliga beräkningar från 2020 för Nacka kommun klaras i dagsläget gällande miljökvalitetsnormer för luft inom planområdet. Halten av partiklar PM₁₀ för det 36:e värsta dygnet är mellan 18-20 µg/m³, och dygnsmedelvärdet för NO₂ är 15-18 µg/m³.

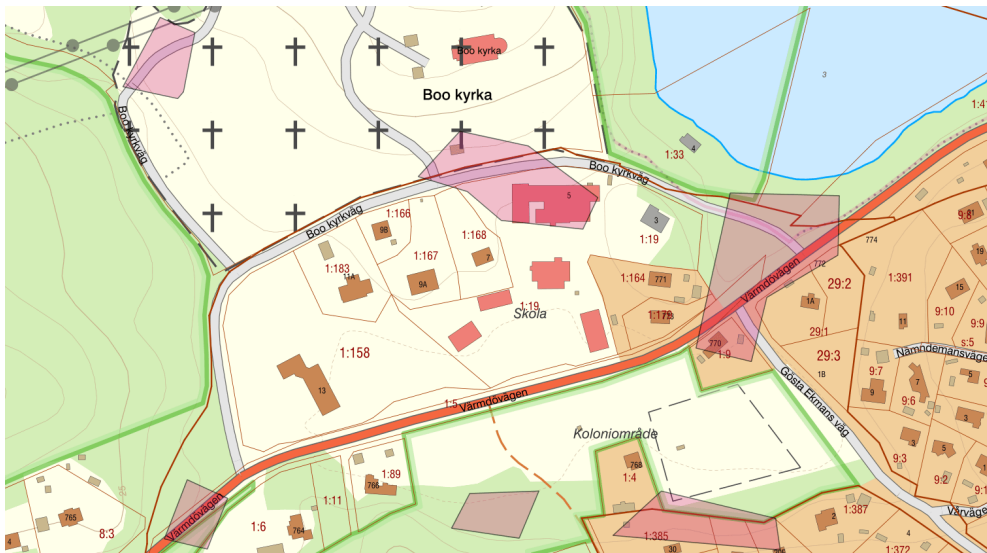
Markens beskaffenhet

Marken inom planområdet utgörs till största del av urberg täckt av ett tunt lager morän, delar av planområdet består även av postglacial lera (se Figur 9). Jorddjupet varierar mellan cirka 0 - 1,2 meter, enligt Sveriges geologiska undersöknings jorddjupsmodell. Inslag av berg i dagen syns på vissa fastigheter.

Nordost om planområdet finns, enligt Sveriges geologiska undersökning, ett aktsamhetsområde för skred (se Figur 10). Aktsamhetsområden för skred visar inte risken eller sannolikheten för jordskred. Databasen baseras på en beräkningsalgoritm som utgår från jordartstyp, terrängmodell och kritisk lutning för att definiera områden med förutsättningar för skred. Enligt Sveriges geologiska undersöknings kartläggning över inträffade jordskred har inga skred, ras eller övriga jordrörelser inträffat i närområdet.



Figur 9: Övergripande jordartskartering. Rött utgörs av berg, gult utgör postglacial lera och ljusblå prickar utgör tunt moränlager. Bildkälla: SGUs jordartskartering.



Figur 10: Förutsättningar för skred i finkornig jordart. Rosa område visar aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart. Bildkälla: SGUs Förutsättningar för skred i finkornig jordart

Dagvatten och skyfall

Dagvatten

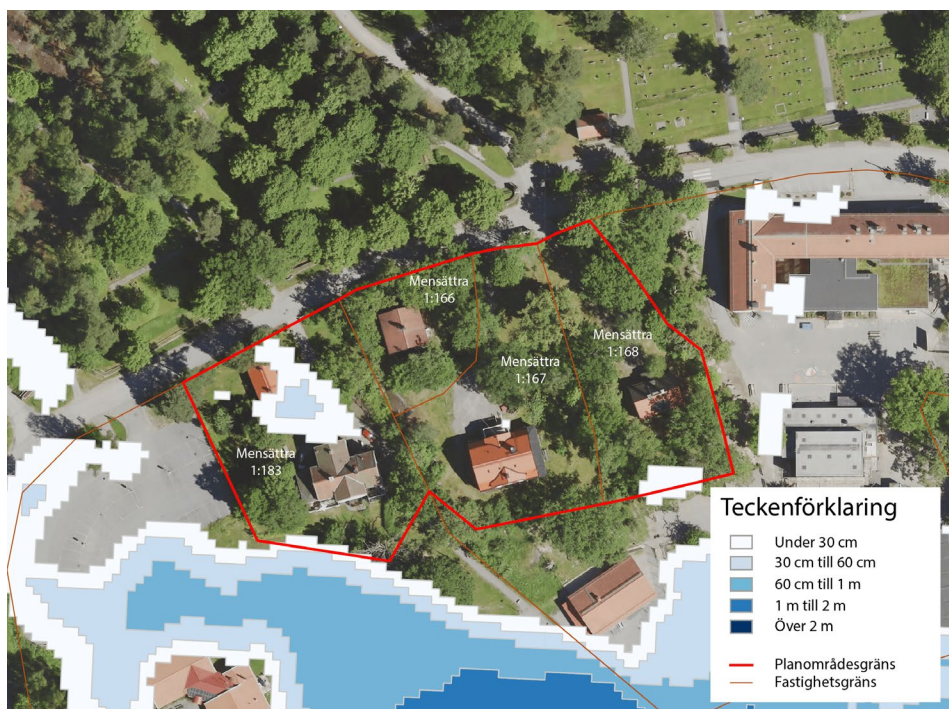
Området ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten, vatten från planområdet avrinner till Askrikefjärden. Enligt det så kallade försämringsförbudet får planläggning inte bidra till att

vattnens status försämras. För dagvattenhantering på kvartersmark ska Nacka kommuns *Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats* (2022) följas.

Inom planområdet finns utöver befintlig bebyggelse grusade ytor, vegetation samt berg i dagen. Dagvatten från tak avleds med stuprännor direkt till markyta. Ingen rening av dagvatten sker idag på fastigheterna utöver naturlig infiltration.

Skyfall

Enligt länsstyrelsens skyfallskartering från 2021 finns en liten risk för påverkan vid skyfall vid en mindre lågpunkt inom fastigheten Mensättra 1:183. Vid ett 100-års regn med klimatfaktor 1,3 beräknas vattennivån enligt länsstyrelsens skyfallskartering nå upp till 30 centimeter vid fasad på den befintliga komplementbyggnaden. Komplementbyggnaden används som förråd och således inte för stadigvarande vistelse.



Figur 11: Utdrag ur Länsstyrelsens skyfallskartering för 100-årsregn med klimatfaktor 1,3 från 2021. Bildkälla: Nacka kommun.

Detaljplanens innehåll

Bebyggelse

Detaljplanen medger ingen möjlighet för nybyggnation eller tillbyggnad av befintliga byggnader. Avsikten med detaljplanen är att skydda de befintliga kulturvärdena knutna till bebyggelsen och miljön inom planområdet, varför byggrätterna anpassats efter de befintliga byggnaderna. Byggnadernas nockhöjder, som är den högsta punkten på takkonstruktionen, har mätts in och

sedan avrundats uppåt till närmsta halvmeter för att erhålla viss marginal. För altanerna på den södra sidan av huvudbyggnaden på fastigheten Mensättra 1:183 har golvet på altanen bedömts vara dess nock. Nockhöjder regleras i plankartan med bestämmelsen högsta nockhöjd över angivet nollplan (h_{1-6}).

Hela planområdet präglas av sin tidigare funktion med byggnader som både genom karaktärsdrag och placering på den tidigare gemensamma skolhustomten har ett tydligt läsbart sammanhang tillsammans. Sambanden mellan byggnaderna syns särskilt genom att det saknas staket eller andra privatiserande avgränsningar mellan de nuvarande fastigheterna. Byggnadernas placering, med huvudbyggnader indragna från den tidigare landsvägen och entréer vända mot vägen samt uthus- och annexbyggnader i vinkel närmare vägen, är ett viktigt karaktärsdrag för området. Bebyggelsen visar en tydlig anpassning till landskapets former genom traditionella lägen i suterräng, bevarade berghällar och flera gamla träd. Området bedöms i sin helhet som ett särskilt värdefullt bebyggelseområde enligt 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen, vilket regleras med en bestämmelse om skydd av kulturvärden. Inom planområdet får de bygglovsbefriade så kallade attefallshus och attefallsåtgärder inte utföras, enligt 9 kapitlet 4 d § plan- och bygglagen.

Särskilt värdefullt bebyggelseområde. Områdets karaktär ska bevaras.

De enskilda byggnaderna inom planområdet bedöms som särskilt värdefulla ur ett kulturhistoriskt perspektiv och omfattas därför av förvanskningförbudet enligt 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen. Byggnaderna har förlagts med rivningsförbud (r_1). För att begränsa möjligheten att inreda flera bostäder än vad som finns idag införs bestämmelser om högsta antal lägenheter per huvudbyggnad. För fastigheterna Mensättra 1:166 och 1:168 gäller att högst en lägenhet får inrymmas per huvudbyggnad (v_1), för fastigheten Mensättra 1:183 gäller att högst fem lägenheter får inrymmas per huvudbyggnad (v_2) och för fastigheten Mensättra 1:167 gäller att högst sju lägenheter får inrymmas per huvudbyggnad (v_3).

Då byggnadernas placering och öppenheten mellan tomterna bedöms som viktiga karaktärsdrag regleras möjlig placering av huvudbyggnader genom bestämmelse om "prickmark", som innebär att marken inte får förses med byggnad, mur eller plank.

Marken får inte förses med byggnad, mur eller plank.

Före detta församlingshemmet med pastorsexpedition - Mensättra 1:183

Huvudbyggnaden bedöms vara en kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad enligt 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen. Byggnadens karaktärsdrag ska bevaras, vilket regleras med varsamhetsbestämmelse (k_1).

k₁ - Särskilt värdefull byggnad. Byggnadens karaktärsdrag ska bevaras.

- *Karaktär: Tidstypiskt 1950-talsuttryck. Vissa detaljer från sekelskiftet 1900.*

- *Byggnadsvolym: Planform och volym anpassad till läget i suterräng. 1 ½ våning med källare och låg tillbyggnad i väster i 1 plan.*
- *Tak: Sadeltak utan takfot med 1-kupigt tegel, halvvalmat tak på tillbyggnaden.*
- *Fasad: Varmgrå spritputs med slätputsade detaljer i brutet vitt.*
- *Fönster: Vita träfönster, sexdelade och åttadelade i traditionella former samt enstaka ospröjsade fönster.*
- *Grund: Sockel av mörkgrå spritputs.*
- *Byggnadsdetaljer: Fönstersättningen visar byggnadens funktion som församlingshem. Entré med smückt skärmtak och räcken i svartmålat smide.*

Komplementbyggnaden bedöms även vara en kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad enligt 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen. Byggnadens karaktärsdrag ska bevaras, vilket regleras med varsamhetsbestämmelse (k₂).

k₂ - Särskilt värdefull byggnad. Byggnadens karaktärsdrag ska bevaras.

- *Karaktär: Traditionellt formspråk med drag av 1920-talsklassicism.*
- *Byggnadsvolym: 1-planshus.*
- *Tak: Sadeltak med två ventilationsskorstenar.*
- *Fasad: Fasader i locklistpanel i falurött och gröna snickerier.*
- *Fönster: Fyrdelade fönster samt små stående fönster.*
- *Byggnadsdetaljer: Tredelad planform med tre ingångar. Ytterdörrar med samma typ av inglasning som fönstren.*

För att bevara den för kulturmiljön viktiga placeringen av komplementbyggnad i vinkel mot huvudbyggnad i området regleras ett område med "korsmark", som innebär att marken endast får förses med komplementbyggnad. Komplementbyggnad inom "korsmark" får inte inredas med bostad. Bestämmelsen bekräftar den befintlig komplementbyggnaden.

Marken får endast förses med komplementbyggnad.

e₁ – Komplementbyggnad får ej inredas med bostad.

Före detta Boohemmet - Mensättra 1:167

Byggnaden bedöms vara en kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad enligt 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen. Byggnadens karaktärsdrag ska bevaras, vilket regleras med varsamhetsbestämmelse (k₃).

k₃ - Särskilt värdefull byggnad. Byggnadens karaktärsdrag ska bevaras.

- *Karaktär: Inspirerad av äldre herrgårdsarkitektur. Formspråk med drag av 1920-talsklassicism och nationalromantik.*

- *Byggnadsvolym: Läget i suterräng ger ett monumentalt intryck mot söder med exponerad källarvåning, samt ett lägre intryck mot norr. Frontespis mot norr och söder. Lägre tillbyggnad på östra sidan.*
- *Tak: Högre, brutet sadeltak, frontespiser med sadeltak. Inklädd takfot och kort takutsprång mot söder.*
- *Fasad: Faluröd locklistpanel med vita detaljer.*
- *Fönster: Tidstypiska fönster med i huvudsak sexdelade former som är högre i bottenvåningen och lägre i övervåningen.*
- *Grund: Tuktad, fogad natursten.*
- *Byggnadsdetaljer: Fasadutformning och fönstersättning speglar rummets funktion. Centralt placerad lägre frontespis mot norr med öppen veranda och figursågade pelare som bär upp en balkong. I bottenvåningen ursprungligt räcke. Mot väster ett burspråk i bottenvåningen.*

Annex till före detta Boo hemmet - Mensättra I:166

Byggnaden bedöms vara en kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad enligt 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen. Byggnadens karaktärsdrag ska bevaras, vilket regleras med varsamhetsbestämmelse (k₄).

k₄ - Särskilt värdefull byggnad. Byggnadens karaktärsdrag ska bevaras.

- *Karaktär: Sekelskiftet 1900 med tidstypiska byggnadsdelar och detaljer. Fönstersättning visar rummets funktion.*
- *Byggnadsvolym: Högre byggnad i 1 1/2 våning.*
- *Tak: Markant sadeltak med långt takutsprång och figursågade taktassar utformade som konsoler.*
- *Fasad: Liggande fasspontpanel i falurött med vita detaljer.*
- *Fönster: Vita träfönster.*
- *Grund: Tuktad och fogad natursten, hög grund åt väster med äldre källardörr.*
- *Byggnadsdetaljer: Tegelskorsten på byggnadensnock.*

Rektorsvillan - Mensättra I:168

Byggnaden bedöms vara en kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad enligt 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen. Byggnadens karaktärsdrag ska bevaras, vilket regleras med varsamhetsbestämmelser (k₅).

k₅ - Särskilt värdefull byggnad. Byggnadens karaktärsdrag ska bevaras.

- *Karaktär: Tydliga drag av nationalromantik. Fönstersättning visar rummets funktion.*
- *Byggnadsvolym: Högre byggnadsform i 1 1/2 plan.*
- *Tak: Brant sadeltak med kort takutsprång. Två tegelskorstenar med symmetrisk placering pånocken. Taktäckning av 1-kupigt lertegel.*
- *Fasad: Faluröd locklistpanel med vita detaljer.*

- *Fönster: Vita träfönster.*
- *Grund: Tuktad och fogad natursten, hög grund mot söder med äldre källardörr.*
- *Byggnadsdetaljer: Ursprunglig takkupa med fönster mot norr. Öppen veranda under sadeltak, kraftfullt profilerade pelare i nationalromantisk stil, räcke i locklistpanel.*

Mark och vegetation

Ett flertal större ekar, tallar och andra ädellövträd har mätts in på kvartersmark. För att skydda de skyddsvärda ädellövträden och tallarna regleras större delen av planområdet med bestämmelsen (n_1) på plankartan. Bestämmelsen innebär att ädellövträd och tallar inte får fällas eller skadas till följd av till exempel jordkompaktering och skador på stam, rötter eller grenverk. Om ett träd utgör risk för liv, egendom eller för spridning av epidemisk trädssjukdom kan det efter lovprövning få fällas men möjligheten till beskärning ska övervägas i första hand. Vid ansökan om marklov för trädfällning bedöms trädets naturvärde och eventuella skaderisker. En avvägning mellan enskilt och allmänt intresse görs vid bedömningen. Riktlinjer finns framtagna av Nacka kommun som stöd för bedömning vid ansökan om marklov för trädfällning.

n_1 - Ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,3 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark, får inte fällas, samt ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädssjukdom få fällas.

Detaljplanen innehåller även en ändrad lovplikt (a_1) som innebär att marklov behövs för att fälla ädellövträd och tallar med stamdiameter om 0,3 meter eller större mätt 1,3 meter över mark.

a_1 - Marklov krävs även för fällning av ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,3 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark.

Vid byggnation ska trädets rotzon beaktas och inga tunga föremål eller fordon får passera inom trädkronas dropplinje. Staket runt träden, i dess dropplinje, ska uppföras innan påbörjat markarbete.

Marken kan med fördel röjas från sly för att lyfta fram och ge plats för solitärbuskar och träd. Det är dock önskvärt att ett visuellt avskärmande buskskikt bevaras för att skapa en avskiljning mot den allmänna gångvägen och idrottsplatsen. Ekmiljöerna är viktiga att bevara och utveckla eftersom en mångfald av arter är knutna till äldre ekar. Spridningssambandet behöver bevaras för att möjliggöra dessa arters fortlevnad genom genetiskt utbyte och spridning inom ett nätverk av livsmiljöer. Det är önskvärt att död ved bevaras i området samt att viss röjning sker för att friställa grova ekar och efterträdare.

Teknisk infrastruktur

Parkering

Parkering ska ske på kvartersmark.

Teknisk försörjning

Inom delar av planområdet ligger allmänna vatten- och spillvattenledningar, varför bestämmelse om markreservat för allmänna underjordiska ledningar införts i plankartan (u_1). Denna del av fastigheten ska hållas tillgänglig för arbeten med befintliga eller nya ledningar.

u_1 - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Avfallshanteringen är tänkt att lösas genom enskild hämtning vid varje fastighet. Plats för ytterligare kärl i samband med införandet av fastighetsnära insamling bedöms finnas på respektive fastighet.

Störningar och risker

Buller

I dagsläget överskrider inte gällande riktvärden för buller. Detaljplanen medger ingen utökning av byggnadsvolym och detaljplanen reglerar att möjlig placering av byggnader vid eventuell återbyggnation endast kan ske i överensstämmelse med dagens placering av byggnader. Någon reglering av bullerriktvärden bedöms därför inte behövas.

Luftkvalité

Enligt Stockholms Luft- och Bulleranalys översiktliga beräkningar från 2020 för Nacka kommun underskrider halterna av partiklar (PM₁₀) samt kväveoxider (NO₂) med god marginal de gällande miljökvalitetsnormerna för luft. Planen medger ingen förändring från dagens förhållanden, således sker ingen ökning av trafiken till och från området till följd av planläggningen. Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms därför kunna följas.

Markens beskaffenhet

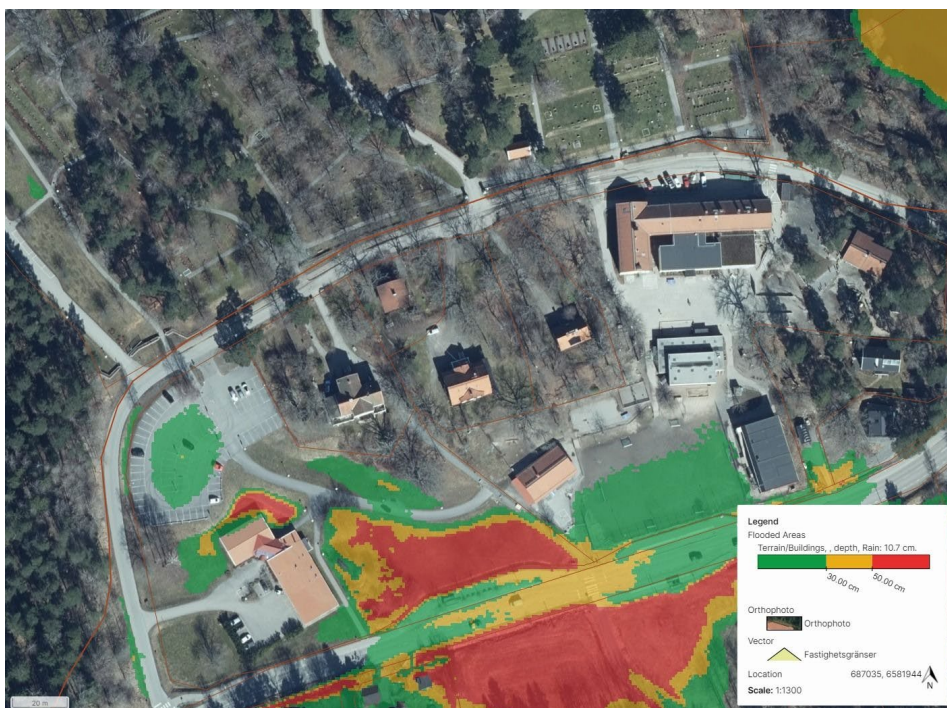
Planområdet är utbyggt, i planen medges endast nybyggnad på de ytor som är ianspråktaga ifall befintlig bebyggelse skulle brinna ner eller på annat sätt behöva ersättas. Marken på samtliga ytor där bebyggelse tillåts utgörs av urberg med ett tunt moränlager där stabiliteten är god. Inga utfyllnader, sprängningar eller markhöjningar kan förväntas vid eventuell nybyggnation. Planområdet bedöms inte vara utsatt för skred- eller rasrisk varken i nuläget eller till följd av framtida klimatförändringar.

Dagvatten och skyfall

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Askrikefjärden. Askrikefjärden klassas som vattenförekomst och omfattas således av miljökvalitetsnormer. Den ekologiska statusen är otillfredsställande och god kemisk status är ej uppfyllt. Enligt vattenmyndigheten ska Askrikefjärden uppnå ekologisk status 2039 och god kemisk status, där Antracen och Tributyltenn föreningar har tidsfrist till 2027.

Möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna i recipienten Askrikefjärden får inte försämrats till följd av detaljplanen. Planen medför inga förändringar jämfört dagens förutsättningar och ger inte rätt till utbyggnad. Belastningen på berörda vattenområden antas därför förbli oförändrad jämfört med dagsläget.

Enligt Länsstyrelsens skyfallskartering från 2021 finns en risk att vatten blir ståendes i en lågpunkt på fastigheten Mensättra 1:183. Intill fasad på komplementbyggnaden väntas vattennivån enligt denna kartering nå upp till 30 centimeter. En analys har utförts i Scalgo live för att undersöka skyfallssituationen i området. I analysen har ett 100-årsregn med 6 timmars varaktighet och klimatfaktor 1,25 använts, vilket motsvarar en regnmängd på totalt 107 millimeter. Resultatet visar att inget vatten förväntas bli stående intill komplementbyggnaden vare sig nu eller till följd av framtida klimatförändringar (se Figur 12). Vatten från planområdet avrinner till en lågpunkt strax söder om planområdet som är översvämningsbar och fri från bebyggelse. Detaljplanen innehåller en bestämmelse om att bostad ej får inredas i komplementbyggnaden. Inga åtgärder bedöms behövas för att hantera skyfall.



Figur 12: Skyfallsanalys i Scalgo live vid ett 107-mm regn. Bildkälla: Scalgo live.

Detaljplanen medför ingen ny bebyggelse och bekräftar befintliga förhållanden. För att fortsatt främja god dagvattenhantering och infiltration i området föreslås en planbestämmelse om att endast 40% procent av fastighetsareorna får hårdgöras. Med hårdgjorda ytor menas byggnader, takytor samt markbeläggning som inte är genomsläpplig, till exempel asfalt eller annat tätt material. Med genomsläpplig yta avses naturliga ytor såsom gräs, naturytor och berghällar samt genomsläppliga beläggningar såsom exempelvis grus eller hålstensbeläggning. Bestämmelsen kombineras med en ändrad lovplikt som innebär att det inom kvartersmark krävs marklov för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. På Nacka kommuns hemsida finns tips på hur fastighetsägare kan arbeta med att fördröja och rena dagvatten inom respektive fastighet.

Endast 40% av fastighetsareorna får hårdgöras.

Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

Med dessa planbestämmelser bedömer kommunen att verksamhetsområde för dagvatten inte behöver utökas till att omfatta planområdet.

Inga regleringar eller åtgärder bedöms behövas för att säkerställa att räddningstjänstens fordon ska kunna nå fastigheterna inom planområdet.

Motiv till detaljplanens regleringar

Här nedan följer kommunens redovisning av motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen, det vill säga en beskrivning av varför regleringen behövs. Syftet är att underlätta tolkningen av detaljplanen, framför allt vid kommande bygglovsprövning.

B - Befintlig markanvändning med bostäder bekräftas.

prickmark - Syftar till att reglera byggnaders placering och bevara öppenheten mellan tomterna som är viktiga delar av områdets karaktär sett ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

korsmark - Befintlig komplementbyggnad bekräftas. Syftet med korsmarken är att inte tillåta huvudbyggnader, murar eller plank inom detta område för att bevara den historiska placeringen av byggnader samt för att bevara öppenheten mellan tomterna som är viktigt för kulturmiljön i området.

h₁-h₆ - Regleringen syftar till att bekräfta befintliga bebyggelsevolym. Då området är ett särskilt värdefullt bebyggelseområde är det viktigt att befintliga byggnadshöjder bibehålls.

v₁-v₃ - Befintlig lägenhetsfördelning bekräftas i syfte att bevara områdets karaktär.

n₁ - Syftar till att skydda värdefulla ädellövträd och tallar som är viktiga för landskapsbild, biologisk mångfald och kulturmiljön.

u₁ - Syftar till att reservera markområde för befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar.

r₁ - Samtliga byggnader inom planområdet är särskilt skyddsvärda. Rivningsförbudet syftar till att skydda kulturvärden.

e₁ - Syftar till att skydda kulturvärden.

k₁-k₅ - Syftet med varsamhetsbestämmelserna är att skydda befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

a₁ - Syftar till att skydda värdefulla ädellövträd och tallar som är viktiga för landskapsbild, biologisk mångfald och kulturmiljön.

Särskilt värdefullt bebyggelseområde. Områdets karaktär ska bevaras. - Området bedöms i sin helhet vara ett särskilt värdefullt bebyggelseområde enligt 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen. Bestämmelsen syftar till att bevara områdets karaktär.

Endast 40% av fastighetsareorna får hårdgöras. - Bestämmelsen syftar till att främja god dagvattenhantering och infiltration.

Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. - Bestämmelsen syftar till att främja god dagvattenhantering och infiltration.

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft - Regleringen med en genomförandetid på fem år motiveras av att detaljplanen inte medför någon förändring mot dagens förutsättningar. Genomförandetiden räknas från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Så genomförs planen

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som till exempel avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

Samråd december 2023 – januari 2024

Granskning februari 2024 - mars 2024

Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden maj 2024

Laga kraft tidigast* juni 2024

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Allmänna anläggningar

Vatten- och spillvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten- och spillvatten. Vissa allmänna ledningar ligger på kvartersmark inom planområdet, för dessa finns antingen avtalsservitut eller ledningsrätt. Huvudmannen ansvarar för eventuella åtgärder rörande dessa ledningar.

Kvartersmark

Fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

Dagvatten

Planområdet ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten. Ansvar för att leda bort och rena dagvatten ligger hos respektive fastighetsägare.

Tekniska frågor

Nedan redovisas de tekniska lösningar som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Vatten och spillvatten

Befintliga anslutningspunkter finns söder om planområdet. Inga nya anslutningspunkter bedöms behövas efter detaljplanens genomförande.

Dagvatten

Fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten. Detta avser exempelvis dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar.

Avfall

Avfallshantering ska ske på kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Allmänna anläggningar på kvartersmark

Inom planområdet finns allmänna underjordiska ledningar för vatten och spillvatten. Inom de områden som i plankartan har markerats med u₁ får markanvändning som hindrar utnyttjande av markreservatet inte ske. Det innebär exempelvis att byggnader inte kan vara placerade inom dessa områden.

Nacka vatten och avfall, som huvudman för de allmänna underjordiska ledningarna, kan säkra sin rätt att anlägga och underhålla ledningsnätet genom ansökan om inrättande av ledningsrätt. Ledningsrätt upplåts i fastigheten och fortsätter gälla även om fastigheten byter ägare. En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och underhålla en ledning eller annan anordning på den belastade fastigheten. Inrättandet av en ledningsrätt prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av ledningsrättslagen.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område)

Områden som på plankartan är markerat med u₁ är avsatta för att utgöra område för allmännyttiga underjordiska ledningar, u-områden finns på fastigheterna Mensättra 1:167 och 1:183. Inom dessa u-områden finns befintliga allmänna ledningar för vatten- och spillvatten.

Befintliga rättigheter

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning (officialservitut) eller genom avtal mellan två fastighetsägare (avtalsservitut).

Fastigheten Mensättra 1:166 har förmån i officialservitut för vatten- och spillvattenledningar som belastar fastigheterna Mensättra 1:167 samt Mensättra 1:19.

Fastigheten Mensättra 1:167 belastas av officialservitut för vatten- och spillvattenledningar till förmån för fastigheten Mensättra 1:166. Fastigheten Mensättra 1:167 belastas av en ledningsrätt

för allmänna vatten- och avloppsledningar till förmån för Nacka vatten och avlopp AB. Fastigheten Mensättra 1:167 har förmån i officialservitut för vatten- och spillvattenledningar som belastar fastigheten Mensättra 1:19.

Fastigheten Mensättra 1:168 har förmån i officialservitut för vatten- och spillvattenledningar som belastar fastigheten Mensättra 1:19.

Fastigheten Mensättra 1:183 belastas av avtalsservitut för bland annat ledning till förmån för fastigheten Orminge 55:1. Servitutet avser allmänna ledningar för vatten- och spillvatten som ligger inom fastigheten Mensättra 1:183. Fastigheten Mensättra 1:183 belastas även av officialservitut för väg till förmån för Mensättra 1:19.

Detaljplanen medför inga förändringar av befintliga rättigheter bortsett från att avtalsservitut för ledning på fastigheten Mensättra 1:183 till förmån för fastigheten Orminge 55:1 kan komma att ersättas av ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Ersättning för markåtkomst

De fastigheter som enligt planen ska avstå utrymme för rättigheter för allmänna vatten och spillvattenledningar har rätt till kompensation. Det är Nacka vatten och avfall som betalar ersättning till berörda fastighetsägare. Beslut om vilken ersättning som ska betalas fattas av lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättning, antingen utifrån en överenskommelse eller en så kallad officialvärdering. En officialvärdering görs av lantmäterimyndigheten i förrättningen och grundar sig på expropriationslagen och gällande rättspraxis.

Fastigheter som ska avstå utrymme för rättigheter för allmänna vatten- och spillvattenledningar beskrivs i avsnittet Fastighetsrättsliga frågor ovan. Se även fastighetskonsekvensbeskrivning.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av respektive fastighetsägare.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar

Respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar drift och underhåll för enskilda vatten- och spillvattenledningar som försörjer den enskilda fastigheten. Nacka vatten och avfall AB bekostar drift och underhåll av allmänna anläggningar inom kvartersmark.

Kostnad för dagvattenhantering

Kostnader för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga dagvattenanläggningar på den egna fastigheten bekostas av respektive fastighetsägare. Detta avser exempelvis dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar.

Taxor och avgifter

Nedan redovisas kostnader kopplade till taxor och avgifter till följd av detaljplanens genomförande.

Förrättningskostnader

Ansökan om och bekostande av lantmäteriförrättningar betalas av fastighetsägaren/den som söker förrättning, enligt vid tidpunkten gällande taxor. Om Nacka vatten och avfall ansöker om ledningsrätt för allmänna underjordiska ledningar för vatten och spillvatten inom fastigheten Mensättra 1:183 ska bolaget stå för förrättningskostnaderna.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp (VA) betalas av fastighetsägare till Nacka vatten och avfall enligt vid tidpunkten gällande VA-taxor.

Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Avfallshantering bekostas av respektive fastighetsägare.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

I detta avsnitt beskrivs de övergripande konsekvenserna av detaljplanen dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv och dels för enskilda berörda fastigheter.

Miljökonsekvenser

Detaljplanen innebär ingen förändring gentemot dagens markanvändning. Påverkan på Askrikefjärden bedöms inte förändras till följd av planen. Möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten bedöms inte påverkas. Detaljplanen medför att de

naturvärdesträd som identifierats får skyddsbestämmelser, vilket är positivt för lokala naturvärden, spridningssamband och biologisk mångfald.

Planen innebär positiva konsekvenser på kulturmiljön då befintliga byggnader med kulturvärden skyddas genom varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud. Bebyggelseområdet som helhet får även skyddsbestämmelse och värdefulla ädellövträd och tallar skyddas.

Ekonomiska konsekvenser

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

För fastighetsägare inom planområdet innebär detaljplanen att möjligheterna för ny- eller tillbyggnad begränsas, då planen inte tillåter någon ny bebyggelse. Detta bedöms dock inte leda till någon betydande värdeminskning. Vidare införs skyddsbestämmelser för kulturmiljö vilket innebär att fastighetsägare kan ha rätt till ersättning. Detta gäller endast om markanvändningen avsevärt försvåras till följd av de regleringar som detaljplanen medför. Detaljplanen reglerar även rivningsförbud för samtliga byggnader, vilket också innebär att fastighetsägare kan ha rätt till ersättning. Det gäller endast om större kostnader för underhåll förväntas uppkomma och betydande ekonomisk skada uppstår. Berörda fastighetsägare ska anmäla anspråk om ersättning mot kommunen för uppkommen skada. Grundregeln är att anspråket ska göras inom två år från det att planen har vunnit laga kraft.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detta kapitel beskriver vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare inom planområdet.

I tabellen nedan redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenser som uppkommer för respektive fastighet och marksamfällighet inom planområdet.

Fastighet	Rättigheter	Nya, utökade eller på annat sätt ändrade byggrätter
Mensättra 1:166		Planläggs som kvartersmark bostäder (B). Delar av fastigheten utgörs av ”prickmark”, mark som ej får förses med byggnad, mur eller plank. Byggrätten är således begränsad till yta som ej utgörs av prickmark. Byggnadens höjd regleras med högsta nockhöjd över angivet nollplan (h_0). Antal lägenheter har begränsats (v_1). Byggnaden regleras med varsamhetsbestämmelse (k_4) samt rivningsförbud (r_1).

Mensättra 1:167	Markreservat för underjordiska allmännyttiga ledningar (u_1) införs för del av fastigheten till förmån för befintliga allmännyttiga ledningar.	Planläggs som kvartersmark bostäder (B). Delar av fastigheten utgörs av ”prickmark”, mark som ej får förses med byggnad, mur eller plank. Byggrätten är således begränsad till yta som ej utgörs av prickmark. Byggnadens höjd regleras med högsta nockhöjd över angivet nollplan (h_6). Antal lägenheter har begränsats (v_3). Byggnaden regleras med varsamhetsbestämmelse (k_3) samt rivningsförbud (r_1).
Mensättra 1:168		Planläggs som kvartersmark bostäder (B). Delar av fastigheten utgörs av ”prickmark”, mark som ej får förses med byggnad, mur eller plank. Byggrätten är således begränsad till yta som ej utgörs av prickmark. Byggnadens höjd regleras med högsta nockhöjd över angivet nollplan (h_3 och h_5). Antal lägenheter har begränsats (v_1). Byggnaden regleras med varsamhetsbestämmelser (k_5) samt rivningsförbud (r_1).
Mensättra 1:183	Markreservat för underjordiska allmännyttiga ledningar (u_1) införs för delar av fastigheten till förmån för befintliga allmännyttiga ledningar för vatten och spillvatten. VA-huvudmannen, Nacka vatten och avfall, ansvarar för att ansöka om ledningsrätt ifall de önskar ersätta befintligt avtalsservitut inom detta område.	Planläggs som kvartersmark bostäder (B). Delar av fastigheten utgörs av ”prickmark”, mark som ej får förses med byggnad, mur eller plank. Byggrätten är således begränsad till yta som ej utgörs av prickmark. Huvudbyggnadens höjd regleras med högsta nockhöjd över angivet nollplan (h_1 och h_4). Antal lägenheter har begränsats (v_2). Huvudbyggnaden regleras med varsamhetsbestämmelse (k_1) samt rivningsförbud (r_1). En mindre yta planläggs som ”korsmark”, mark som endast får förses med komplementbyggnad. Komplementbyggnadens höjd regleras med högsta nockhöjd över angivet nollplan (h_2). Komplementbyggnaden regleras även med varsamhetsbestämmelse (k_2), rivningsförbud (r_1) samt bestämmelse om att bostad ej får inredas (e_1).

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka

Carl Arvidsson
Planarkitekt

Antagen av miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2024-05-22, § 99.
Laga kraft 2024-06-20.

Annica Schneider
Projektkoordinator