

Dnr MSN 2016/163
Standardförfarande

Ändring av del av detaljplan 20 (Dp 20) för fastigheten Mensättra 29:1, Värmdövägen 772, i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i november 2017

Ändring av PLANBESTÄMMELSER OCH PLANBESKRIVNING



Röd markering visar planområdet. Plangränsen sammanfaller med fastighetsgränsen. Lilla kartan visar fastighetens läge i kommunen.

Handlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 29 juni 2016 §163. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Planförslaget omfattar:

1. Denna ändring av planbeskrivning och genomförandebeskrivning
2. Plankarta med ändring av planbestämmelser

Denna ändring ska gälla tillsammans med detaljplan 20 (Dp 20) som vann laga kraft den 28 april 1989, akt 0182K-89/61.

Läge, areal och markägförhållanden

Planändringen omfattar den del av Dp 20 som utgörs av fastigheten Mensättra 29:1. Fastigheten är belägen på Värmdövägen 772, drygt 200 meter sydost om Boo kyrka, i kommundelen Boo.

Fastigheten angränsar i norr till den kommunalt ägda Värmdövägen, i väst till den kommunalt ägda Gösta Ekmans väg, till öster av de privata fastigheterna Backeböl 1:391 och Backeböl 9:7 och till söder av den privata fastigheten Backeböl 9:3. Fastigheten utgör cirka 4139 kvadratmeter och innefattar en huvudbyggnad och två mindre komplementbyggnader. Fastigheten ägs sedan 1930-talet av GK Hermes och har under åren i huvudsak använts till lägerverksamhet för gymnastikklubben.

Fastighetens huvudbyggnad är i två våningar, och är i det avseendet planstridig. Byggnaden upptar cirka 105 kvadratmeter i byggnadsarea och har en nockhöjd på cirka 8,2 meter.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Fastigheten omfattas av detaljplan 20 (Dp 20) som vann laga kraft den 28 april 1989. Genomförandetiden för detaljplanen löpte ut den 31 december 2003. Dp 20 omfattar ett 75-tal villafastigheter och syftar till att, efter en utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar, ge möjlighet till villabebyggelse. En försiktig bebyggelseförtätning med minsta tomtstorlek om 1200 kvadratmeter föreslogs i syfte att bevara områdets småskalighet och värdefulla naturmiljö.

Enligt gällande detaljplan är markanvändningen för fastigheten bostäder. Största bruttoarea per tomt är 200 kvadratmeter ovan mark, varav uthus och garage högst får uppta 40 kvadratmeter. Minsta tillåtna tomtstorlek är 1200 kvadratmeter. Högsta antal våningar är 1 och därutöver får suterrängvåning anordnas. Fastighetens huvudbyggnad är betecknad med q, en skyddsbestämmelse för särskilt värdefull byggnad eller kulturmiljö, som innebär att en ändring av byggnaden inte får förvanska dess karaktär. Bebyggelse och uteplats ska utformas med beaktande av bullersituationen.

Fastigheten omfattas därutöver av fastighetsplanen akt 0182K-91/116 från 1991, vilken idag gäller som planbestämmelser, där minsta tomtstorlek anges till 1200 kvadratmeter men delning av fastigheten medges ej.



Svart markering visar planområde för Dp 20. Röd, streckad markering visar planområde för aktuell planändring.

Ändring av PLANBESKRIVNINGEN

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra avstyckning av fastigheten Mensättra 29:1. Genom planändringen utgår de fastighetsbestämmelser fastställda 1991 som omöjliggör delning av fastigheten (akt 0182K-91/116). Planändringen innebär att huvudbyggnaden blir planenlig genom att vånings- och höjdbestämmelserna (I) och (v₂) tas bort och ersätts av högsta tillåtna nockhöjd som motsvarar en tvåvåningsbebyggelse. Planändringen möjliggör att fastigheten kan styckas i tre delar i enlighet med minsta tomtstorlek i gällande detaljplan. Rivningsförbud (r) för huvudbyggnadens veranda tillkommer. Ett utökat område norr om huvudbyggnaden som inte får bebyggas tillkommer för att säkerställa verandans exponering mot Värmdövägen. Området 0-6 meter från fastighetsgräns mot Backeböl 9:7 får endast förses med komplementbyggnad. Utfartsförbud tillkommer 0-20 meter längs Gösta Ekmans väg, från korsningen Värmdövägen-Gösta Ekmans väg.



Till vänster: gällande Dp 20. Till höger: ändring av del av Dp 20 för fastigheten Mensättra 29:1. B (bostäder), v₂ (endast friliggande bus), v₃ (bebyggelse och uteplats skall utformas med beaktande av bullersituationen), q (värdefull miljö), e₁₂₀₀ (största bruttoarea per tomt) samt utfartsförbudet mot Värmdövägen ändras inte genom planändringen, utan fortsätter att gälla.

Bebyggelse

Fastighetens huvudbyggnad är i två våningar, och har en inglasad veranda och en källare. Grunden består av huggen natursten och taket är klätt med korrugerad grön plåt. Fasaderna är klädda i gråvita, så kallade sidiplattor – asbestcementplattor (eternit) med träimitation. Den nuvarande fasadbeklädnaden tillkom som tidigast på 1950-talet då sidiplattan introducerades. Bakom plattorna finns med största sannolikhet byggnadens ursprungliga panel bevarad.

Verandans fasad är uppdelad av gråa dekorativa lister som ramar in en stående och liggande panel. Verandans båda plan har en stående panel fram till fönstrens nederkant, dessa sektioner har snedställda kvadratiska dekorelement som även återfinns över fönstren på övre plan. Verandan har sexdelade fönster med spröjs. Inglasningen av verandan torde ha skett under första halvan av 1900-talet. Övriga fönster byttes troligen i samband med den nya fasadbeklädnaden, eventuellt tidigare, med tanke på formen.



Huvudbyggnadens norra fasad. Foto: Ida Larsson, höst 2016.

Kulturmiljö och landskapsbild

Byggnaden ligger på en höjd med entréfasad mot den gamla Värmdövägen och Sågtorpssjön. Byggnaden angränsar till Boo gamla kommuncentrum. Kyrkbyn berättar idag om Boos lokala historia under 1900-talets första hälft. Förutom kyrkan finns ett antal andra byggnader i miljön såsom rektorsvillan och Sågtorpsskolan som berättar om platsens historiskt centrala funktion.

Byggnaden karakteriseras av sin huvudsakliga volym samt verandan med dekorativa listverk som ramar in liggande och stående panel med kvadratiska dekorelement. Även kontrasten mellan eterniten och verandans träarkitektur är del av dagens karaktär. Byggnaden tillhör stilistiskt den så kallade schweizerstilen och byggnadens kulturhistoriska värde ligger främst i den inglasade verandan. Även kontrasten mellan verandans träarkitektur och eterniten har ett visst värde och visar på hur nytt och gammalt kunde mötas under 1950-talet.

Platsen karaktäriseras av kuperad terräng med stora tallar samt enstaka ekar, byggnadens placering på berget och verandans exponering mot Värmdövägen.

Mot bakgrund av verandans kulturhistoriska värde och tongivande för platsen, föreslås den beläggas med rivningsförbud. I övrigt gäller för fastigheten ett skydd för värdefull miljö, g, innebärande att ändring av befintlig huvudbyggnad inte får förvanska dess karaktär eller

anpassning till omgivningen och att ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.



Den karaktäristiska verandan. Foto: Mikael Westerberg, juli 2016.

Konsekvenser av planändringen

Genom planändringen möjliggörs delning av fastigheten Mensättra 29:1, genom att de tidigare fastighetsindelningsbestämmelserna som nu gäller som planbestämmelser utgår. Planändringen möjliggör att fastigheten kan styckas i tre delar i enlighet med minsta tomtstorlek i gällande detaljplan. Verandan på fastighetens huvudbyggnad förläggs med rivningsförbud. Utökad prickmark norr om verandan tillkommer. Befintlig huvudbyggnad, som idag utgör två våningar, blir planenlig genom att vånings- och höjdbestämmelserna tas bort och ersätts med högsta tillåtna nockhöjd om 8,3 meter. Nockhöjden motsvarar en tvåvåningsbebyggelse och gäller för hela fastigheten. Det innebär att tillkommande huvudbyggnader föreslås tillåtas uppföras till samma nockhöjd. Våningsbestämmelserna I (en våning) och v₂ (suterrängvåning får anordnas) som idag gäller för fastigheten och omkringliggande fastigheter kan ge en nockhöjd som motsvarar en tvåvåningsbebyggelse. Att reglera nockhöjd istället för byggnadshöjd innebär dock att byggnadens volym på höjden kan blir större, därför tillkommer ett område med respektavstånd med mark som enbart får bebyggas med komplementbyggnad mot fastigheten Backeböl 9:7, 0-6 meter från fastighetsgränsen. Byggnadshöjd ersätts med nockhöjd då byggnadshöjd är ett svårberäknat begrepp. Gällande in- och utfartsförbud mot Värmdövägen fortsätter att gälla. Därtill tillkommer utfartsförbud

0-20 meter längs Gösta Ekmans väg, från korsningen Värmdövägen-Gösta Ekmans väg, för att undvika att nya utfarter tillskapas på olämpliga platser ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Ersättning

I 14 kap plan- och bygglagen finns bestämmelser om vem som kan ha rätt att få ersättning för skador på grund av detaljplanen. Talan måste väckas vid Mark- och miljödomstolen i Nacka tingsrätt inom två år. Tiden räknas från det datum planen vann laga kraft. Om skadan rimligen inte kunde förutses inom den tiden får talan väckas senare.

Behovsbedömning

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

Planförfarande

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen, inte innebär en betydande miljöpåverkan, är av begränsad omfattning och saknar allmänintresse. Förslaget hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap. 6§.

Ändring av GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Planändringens genomförandetid gäller i 5 år från det datum ändringen vunnit laga kraft.

Ändringen av detaljplanen medför inga övriga genomförandefrågor.

Tidplan

Augusti 2017
November 2017
Januari 2018

Samråd
Granskning
Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Ida Larsson
Planarkitekt