

2019-08-14

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
MSN 2018/59  
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Detaljplan för Sicklaön 226:13, Duvnäsvägen 44 på Sicklaön**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

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

### **Sammanfattning**

Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförandet av en gruppboende (LSS-boende) med särskild service för vuxna på fastigheten Sicklaön 226:13, Duvnäsvägen 44 i Saltsjö-Duvnäs. Planförslaget medger en något större bygggrätt jämfört med övriga fastigheter i området i syfte att inrymma alla de funktioner som en gruppboende behöver. Planförslaget syftar även till att reglera fastighetsstorlek samt placering och utformning av ny byggnad i enlighet med kulturmiljöprogrammets förhållningssätt. Detta genom att ny byggnad regleras med nockhöjd och takvinkel som medger maximalt två våningar samt att placering regleras med ett tydligt indrag från Duvnäsvägen.

Planförslaget bidrar till att tillgodose kommunens behov av gruppboendestäder genom att möjliggöra uppförandet av fem lägenheter med tillhörande gemensamhetsutrymmen och övernattningsrum för personal. Tidigare förskoleverksamhet inom fastigheten har upphört sedan flera år tillbaka och den nya detaljplanen kommer endast medge användning för bostäder. Idag används fastigheten som bostad.

Under samrådstriden framförde länsstyrelsen inga synpunkter på planförslaget. Synpunkter kom in från Saltsjö-Duvnäs Fastighetsägareförening och två fastighetsägare. De större gemensamma frågorna som fördes fram behandlade dels en önskan om att fastigheten endast används som LSS-boende och att det inte blir möjligt att bedriva andra typer av boenden utan att detta prövas på nytt samt att krav ska ställas på att ny byggnad utseendemässigt smälter in i omgivningen.

Under granskningstiden framförde länsstyrelsen inga synpunkter på planförslaget. Synpunkter kom in från Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun, varefter ett antal mindre justeringar gjorts av plankartan och planbeskrivningen i syfte att tydliggöra vad detaljplanen reglerar.

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

## Ärendet

Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförandet av en gruppboende (LSS-boende) med särskild service för vuxna på fastigheten Sicklaön 226:13, Duvnäsavägen 44 i Saltsjö-Duvnäs. Förslaget medger en ny byggnad med totalt fem lägenheter där varje lägenhet får ett eget kök, samt ett gemensamt utrymme med ytterligare ett kök. Planförslaget medger en något större byggrätt jämfört med övriga fastigheter i området i syfte att inrymma alla de funktioner som en gruppboende behöver. Planförslaget syftar även till att reglera placering och utformning av ny byggnad i enlighet med kulturmiljöprogrammets förhållningssätt. Detta genom att ny byggnad regleras med nockhöjd och takvinkel som medger maximalt två våningar samt att placering regleras med ett tydligt indrag från Duvnäsavägen i syfte att skapa balans mellan bebyggelse och tomtmark. Övriga egenskaper gällande utformning, exempelvis gällande materialval, regleras inte med bestämmelser i detaljplanen utan prövas i bygglovsskedet. Planförslaget reglerar även minsta storlek på fastighet till 1200 kvadratmeter, vilket motsvarar bestämmelsen om fastighetsstorlek i nu gällande detaljplan.

Planförslaget bidrar till att tillgodose kommunens behov av gruppboendestäder genom att möjliggöra uppförandet av fem lägenheter där varje lägenhet får ett eget kök, ett gemensamt utrymme med ytterligare ett kök, samt övernattningsrum för personal. En gruppboende kan medverka till en ökad variation av boendeformer i Saltsjö-Duvnäs och bidrar med arbetstillfällen under dygnets alla timmar och kan därmed öka den upplevda tryggheten i närområdet. I det fall att verksamheten läggs ner är det möjligt att använda fastigheten för privat bostadsändamål eller andra typer av boenden.

För några år sedan bedrevs en förskoleverksamhet i befintlig tvåplansvilla, Duvnäs förskola, som ett föräldrakooperativ. Verksamheten har upphört sedan flera år tillbaka och byggnaden hyrs i dagsläget ut som bostad. Byggnaden är i relativt dåligt skick och har inte ett sådant särskilt högt kulturhistoriskt värde att rivningslov kan nekas. Den nya detaljplanen medger endast bostadsändamål som användning, vilket innebär att fastigheten inte kommer var möjlig att användas som förskola om inte den nya detaljplanen ändras. Det finns dock två kommunala förskolor inom Saltsjö-Duvnäs, inte alltför långt från fastigheten.

Under samrådstiden framförde länsstyrelsen inga synpunkter på planförslaget. Synpunkter kom in från Saltsjö-Duvnäs Fastighetsägareförening och två fastighetsägare. De större gemensamma frågorna som fördes fram behandlade dels en önskan om att fastigheten

endast används som LSS-boende och att det inte blir möjligt att bedriva andra typer av boenden utan att detta prövas på nytt samt att krav ska ställas på att ny byggnad utseendemässigt smälter in i omgivningen. Om en verksamhet övergår till en annan typ av boende krävs alltid ett nytt tillstånd från IVO (Inspektionen för vård och omsorg). Planenheten kan inte genom reglering i detaljplan garantera att en sådan övergång inte kommer ske i framtiden. En fastighetsägare hade synpunkter på utformning av komplementbyggnad varefter plankartans bestämmelse om minsta takvinkel för huvudbyggnad justerades så den även innefattar komplementbyggnaden.

Under granskningstiden framförde inte länsstyrelsen eller närboende synpunkter på planförslaget. Synpunkter kom in från Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun, varefter ett antal mindre justeringar gjorts av plankartan och planbeskrivningen i syfte att tydliggöra vad detaljplanen reglerar.

Planområdet är av begränsad omfattning och omfattar endast en privat villafastighet. Byggrätten som föreslås i planförslaget utgör endast en mindre ökning utav utnyttjandegrad jämfört med gällande plan i området. Byggrätten för huvudbyggnad upptar cirka 23 procent mer yta på marken i jämförelse med andra villor i området. Inräknat komplementbyggnader blir utnyttjandegraden 49 procent större än gällande detaljplan. 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 har undersökts under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

En gruppbostad ska erbjuda tillsyn och omvårdnad under alla tider på dygnet, vilket betyder att personal finns på plats dygnet runt. Detta skulle kunna få positiva konsekvenser för den upplevda tryggheten i närområdet samt fungera brottsförebyggande.

### **Planarbetets bedrivande**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet den 20 juni 2018 § 157.

Planförslaget har hanterats med standardförfarande. Förslaget var ute på samråd mellan 29 mars och 23 april 2019 och ställdes ut på granskning mellan 22 maj och 11 juni 2019.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Planområdet omfattar enbart kvartersmark varför fastighetsägaren även ansvarar för och bekostar all utbyggnad inom kvartersmarken. Planarbetet och genomförandet av detaljplanen innebär därmed inga kostnader för kommunen.

### **Konsekvenser för barn**

Det har tidigare bedrivits förskoleverksamhet på fastigheten. Möjligheterna att åter bedriva liknande verksamhet i framtiden blir inte längre möjlig i och med ny detaljplan, vilket utgör



en indirekt konsekvens för barn. Det finns dock två kommunala förskolor inom Saltsjö-Duvnäs, inte alltför långt från fastigheten.

### **Handlingar i ärendet**

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Angela Jonasson  
Biträdande enhetschef  
Planenheten

Viktor Wallström  
Planarkitekt  
Planenheten

## Översikt Detaljplan för Sicklaön 226:13, Duvnäs vägen 44 på Sicklaön, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Planuppdrag	20180620	MSN	
✓	Detaljplaneavtal	20180813	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	20190320	MSN	Information om samråd
✓	Detaljplan, samråd	20190321	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, granskning	20190516	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, antagande	20190828	MSN	

