

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2019-05-22

Dnr MSN 2018/59
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Sicklaön 226:13, Duvnäsvägen 44 på Sicklaön, Nacka kommun

Sammanfattning

Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförandet av en gruppbostad (LSS-boende) med särskild service för vuxna på fastigheten Sicklaön 226:13, Duvnäsvägen 44 i Saltsjö-Duvnäs. Planförslaget medger en något större byggrätt jämfört med övriga fastigheter i området i syfte att inrymma alla de funktioner som en gruppbostad behöver, och bidrar till att tillgodose kommunens behov av gruppbostad.

Under samrådtiden framförde länsstyrelsen inga synpunkter på planförslaget. Synpunkter kom in från Saltsjö-Duvnäs Fastighetsägareförening och två fastighetsägare. De större gemensamma frågorna som förts fram behandlar dels en önskan om att fastigheten endast används som LSS-boende och inte möjliggörs bedriva andra typer av boenden utan att detta prövas på nytt, och dels att krav ska ställas på att ny byggnad utseendemässigt smälter in i omgivningen. En fastighetsägare hade synpunkter på utformning av komplementbyggnad varefter plankartans bestämmelse om minsta takvinkel för huvudbyggnad justeras så den även innefattar komplementbyggnaden.

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

Planförslagets syfte och innehåll

Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförandet av en gruppbostad (LSS-boende) med särskild service för vuxna på fastigheten Sicklaön 226:13, Duvnäsvägen 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 gruppbostad behöver.

Planförslaget bidrar till att tillgodose kommunens behov av gruppbostad, och kan medverka till en ökad variation av boendeformer i Saltsjö-Duvnäs. En gruppbostad bidrar

med arbetstillfällen under dygnets alla timmar och kan därmed öka den upplevda tryggheten i närområdet.

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

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av biträdande planchef på delegation den 21 mars 2019. Samrådstiden varade mellan den 29 mars 2019 och 23 april 2019, sammanlagt 3,5 veckor. Samrådshandlingarna fanns tillgängliga på Nacka kommuns hemsida och var utställda i Nacka stadshus. Ett öppet hus hölls onsdagen den 10 april 2019.

Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Trafikförvaltningen
- Försvarsmakten
- Nacka Energi
- Nacka vatten och avfall AB
- Stockholm Exergi
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Vattenfall Eldistribution AB

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Enheten för fastighetsförvaltning, Nacka kommun

Synpunkter har även inkommit från Saltsjö-Duvnäs Fastighetsägareförening samt från fastighetsägare till Sicklaön 226:10 och Sicklaön 321:6.

Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planens kommentarer.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. **Länsstyrelsens** yttrande i sin helhet redovisas nedan:

Länsstyrelsen har mottagit rubricerad detaljplan för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, standardförfarande. Syftet med planändringen är att möjliggöra uppförandet av en gruppboende (LSS-boende) med särskild service för vuxna på fastigheten Sicklaön 226:13 i Saltsjö-Duvnäs. Planförslaget medger en 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

fastighetsstorlek samt placering och utformning av ny byggnad i enlighet med kulturmiljöprogrammets förhållningssätt.

För närvarande har Länsstyrelsen inga synpunkter på själva planförslaget enligt 5 kap. 14 § PBL. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

2. **Enheten för fastighetsförvaltning i Nacka kommun** lämnar synpunkten att grundkartans aktualitet bör ses över så att den är uppdaterad från 2019. De ställer även frågan om huruvida den dagvattenfördröjande anläggning som regleras i planbestämmelserna behöver få en preciserad lokalisering inom fastigheten i plankartan.

Planenhetens kommentar: Planenheten bedömer att grundkartan är aktuell och en uppdatering är därför inte nödvändig. Angående dagvattenfördröjande anläggning bedömer planenheten att en preciserad lokalisering inte är nödvändig att reglera i plankartan. Lokaliseringen kommer istället utredas under ett tekniskt samråd inom bygglovsprocessen.

Inkomna synpunkter från föreningar

3. **Saltsjö-Duvnäs Fastighetsägareförening** välkomnar ett LSS-boende i området men framför en önskan om att det i framtiden inte möjliggörs att boendet konverteras till någon annan typ av gruppboende, och att detta skrivs in som ett villkor i planen. De vill utöver detta att ny byggnad utformas så att det smälter in i omgivningen.

Planenhetens kommentar: 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. Kommunen kommer troligtvis inte ha ett hyresavtal med fastighetsägaren direkt, utan köpa platser i gruppboenden.

Angående ny byggnads gestaltning bedömer planenheten att ytterligare reglering av byggnadens utformning inte är lämplig att göra inom detaljplan. Anpassning till omgivande fastigheter prövas i samband med bygglov. I och med att fastigheten ingår i kommunens kulturmiljöprogram kommer bedömningen vid bygglovsprövningen utgå ifrån de förhållningssätt som redovisas på sida 207 i programmet.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

4. **Ägarna till fastigheten Sicklaön 226:10** anser att det tydligt bör framgå av detaljplanen att planförslaget är gjort för ett LSS-boende. Om fastighetsägaren i framtiden vill bedriva någon annan typ av boende anser ägarna till Sicklaön 226:10 att detta ska föregås av ett nytt godkännande, och att en ny konsekvensanalys (likt den på sida 10 i planbeskrivningen) ska göras.

Fastighetsägarna anser vidare att mängden trafik inte kommer att minska jämfört med när fastigheten användes som förskola, utan snarare öka. Med hänvisning till en eventuell ökning av trafikbuller som detta skulle medföra önskar fastighetsägarna att det befintliga staket som finns mellan fastigheterna Sicklaön 226:13 och Sicklaön 226:10 ersätts med ett plank på minst 2 meter.

På grund av att komplementbyggnaden regleras till 4 meter i nockhöjd och kan placeras 1 meter från tomtgräns önskar fastighetsägarna att det inte ska medges fönster mot Sicklaön 226:10 samt att komplementbyggnaden endast tillåts placeras i hörnet på fastigheten där höjdskillnaden är som störst. Vidare önskar fastighetsägarna att byggnaden utformas så att den smälter in i omgivningen.

Planenhetens kommentar. Planenheten bedömer att eventuella förändringar i trafikrörelserna till och från Sicklaön 226:13 är försumbara jämfört med den förskoleverksamhet som tidigare bedrivits på fastigheten. Antalet parkeringsplatser är samma i planförslaget som idag och planeras ligga på samma ytor. De fordon som rör sig på fastigheten bedöms hålla låg hastighet och trafikbullernivåerna bedöms därför inte bli påverkade. Generellt kan dessutom bullernivåerna som alstras av lekande barn vid en förskoleverksamhet antas vara högre än de som uppstår vid en gruppbostad. Detaljplanen omöjliggör dock inte för uppförande av plank.

Angående komplementbyggnaden regleras placering av denna med en generell bestämmelse om minst en meters avstånd från fastighetsgräns och sex meters avstånd från gata. Ytterligare reglering av placering bedöms inte vara lämplig. Det bedöms inte vara möjligt att reglera placering av komplementbyggnadens fönster i plankartan. Däremot har plankartans bestämmelse om minsta takvinkel för huvudbyggnad på 22 grader justerats så att den även innefattar komplementbyggnaden. Detta innebär att ny komplementbyggnads tak ska utformas som sadeltak, vilket medför att byggnadens fasader längs långsidan blir cirka en meter lägre än angiven nockhöjd.

För svar på frågor kring LSS-boendets verksamhet och utformning av ny byggnad hänvisar planenheten till svaret till Saltsjö-Duvnäs Fastighetsägareförening på sida 3.

5. **Ägarna till fastigheten Sicklaön 321:6** anser att det tydligt bör framgå av detaljplanen att planförslaget är gjort för ett LSS-boende. Om fastighetsägaren i framtiden vill bedriva någon annan typ av boende anser ägarna till Sicklaön 321:6 att detta ska föregås av ett nytt godkännande, och att en ny konsekvensanalys (likt den på sida 10 i planbeskrivningen) ska göras.

Fastighetsägarna anser vidare att mängden trafik inte kommer att minska jämfört med när fastigheten användes som förskola, utan snarare öka. Om det visar sig att trafikbullret ökar i och med detaljplanens genomförande önskar fastighetsägarna få lov att bygga ett bullerplank längs sin fastighetsgräns mot Vargungevägen. Vidare önskar fastighetsägarna att byggnaden utformas så att den smälter in i omgivningen.

Planenhetens kommentar. För frågor om trafikbuller hänvisar planenheten till ovanstående svar till fastighetsägarna för Sicklaön 226:10 på sida 4. För svar på frågor kring

LSS-boendets verksamhet och utformning av ny byggnad hänvisar planenheten till svaret till Saltsjö-Duvnäs Fastighetsägareförening på sida 3.

Ändringar efter samråd

Synpunkterna i samrådet har föranlett följande ändringar av planförslaget:

- Plankartans bestämmelse om minsta takvinkel för huvudbyggnad på 22 grader justeras så den även omfattar komplementbyggnader. Detta förtydligas även i planbeskrivningen.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Viktor Wallström
Planarkitekt