

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2023-02-16

Rev 2023-03-07

B 2022-001679

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden**NEGLINGE 3:4  
(NEGLINGEVÄGEN 48)****Ansökan om bygglov för nybyggnad av bostadshus för LSS****Förslag till beslut**

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 och 9 kapitlet 31 b §§ plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.

Marklov ges enligt 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Daniel Frånlund, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0390-17, och behörighetsnivå N.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige:

- avgiften för bygglovet är 22 512 kronor,
  - avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd 26 800 kronor
- Totalt 49 312 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S2, S3 och S10

**Ärendet**

Ärendet gäller en ansökan om nybyggnad av ett bostadshus som möjliggör att ta emot 5 barn/ungdomar enligt lagen om särskild service, LSS, bostaden innehåller även personalutrymmen. Byggnaden upptar 159 m<sup>2</sup> byggnadsarea och uppförs i två våningar samt 1/3 inredd vind med bostadsändamål. Byggnadens byggnadshöjd är 6,7 meter. Byggnaden placeras 7,2 meter från fastighetsgräns.

Fasader utförs med stående träpanel med gröntjära NCS S5040-G30Y. Tak beläggs med svarta tegelpannor. Fönster utförs som aluminiumklädda träfönster i kulör Ral 1024. Fönster monterats med utvändigt salning. Salning målas i kulör lika fasad. Räckan/snickerier målas med gröntjära.

Granskad av GABLUN



## Verksamhetsbeskrivning

Den planerade gruppboenden är en bostad med särskild service för barn och ungdomar enligt 9 § punkt 8 Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS 1993:387). Barn/ungdomar som inte kan bo hos sina föräldrar har möjlighet att bo i en bostad med särskild service och för att undvika en institutionsliknande miljö där bostaden inryms i ett bostadshus i ett område avsett för bostäder. Gruppboenden har plats för 5 barn/ungdomar.

Varje barn/ungdom har ett eget rum som de inreder tillsammans med föräldrar och verksamhetens personal. Förutom de individuella rummen finns det gemensamt kök för måltider, vardagsrum och spel/filmrum för umgänge och fritidsaktiviteter.

På gruppboenden får barnet/ungdomen ett personligt stöd i den dagliga livsföringen för att tillgodose de fysiska, psykiska och sociala behoven utifrån individuella behov. På vardagarna går barnet/ungdomen i skolan och på fritiden genomförs olika fritidsaktiviteter. På gruppboenden tränar också barnet/ungdomen på sådant som är bra att kunna, utifrån individuella förutsättningar, för att klara sig som vuxen till exempel matlagning, inköp, att resa på egen hand och att kunna sköta sin ekonomi

## Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan S106. Fastigheten, som bildades genom avstyckning år 2022, har en yta uppgående till 1269 m<sup>2</sup>. Bestämmelserna innebär bland annat att fastigheten får bebyggas med 1/8 vilket för aktuell fastighet innebär en byggnadsarea på 159 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnad får uppföras i två våningar och inte till en större höjd än 7,5 meter, med rätt att i ett plan dessutom inreda högst 1/3 av vindens yta till bostadsändamål. Minsta tillåtna avstånd till tomtgräns är 6 meter. Huvudbyggnaden får inrymma bostadslägenheter för högst två familjer.

## Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen när det gäller högsta antalet bostadslägenheter som högst får uppgå till två familjer.

## Yttrande

Ansökan har grannhört enligt 9 kapitlet 25 § plan- och bygglagen. Sista svarsdag var den 24 februari.

Fastighetsägare till Neglinge 3:1, Neglinge 4:12 och Neglinge 4:3 har yttrat sig via grannhörandet. Utöver det har Neglinge 3:2, Neglinge 4:14 och Neglinge 3:3 inkommit med synpunkter på ansökan. Fastighetsägarna har i huvudsak anfört oro över placeringen av ett LSS-boende i ett bostadsområde, ökad trafik och att man gör avsteg mot detaljplanen. Några anser att det kommer innebära en betydande försämring av deras och övriga områdets livsmiljö.

Yttranden i sin helhet finns bilagda i beslutet.

Sökande har bemött synpunkter från grannar med följande:



LSS-boendet består av 5 bostadsrum. Bostadsrummen är avsedda för en person och delar våtrum med ett annat bostadsrum. De LSS-boende är barn och ungdomar under 18 och har inte körkort. Det kommer att vara 7 personal som jobbar i skift. Med 3-skift har antagits 2 x 3 personal samtidigt närvarande dagtid och 1 nattetid. De boende har inte egna kök och handlar och lagar därmed inte själva utan boendet inrymmer ett gemensamt kök och matsal där måltider intas. De boende antas ha 0,6 bilburna och 0,3 kollektivburna besök/vecka i genomsnitt.

Närheten till såväl kollektivtrafik såväl som butiker och mataffärer borgar för att en stor andel av inköp och resor kan ske antingen gåendes eller via kollektivtrafik.

Av personalen antas 3 åka bil och 4 kommunalt. De boende antas ha 0,6 bilburna och 0,3 kollektivburna besök/vecka i genomsnitt. Utöver detta bedömer vi att de leveranser som sker till boendet är endast någon leverans i veckan.

De transporter som sker är viss färdtjänsttransport för de boende främst till skola. Dock kommer övervägande delen ske via kommunala färdmedel. Vi bedömer att av de boende kommer 0,25 st. åka med färdtjänst mån-fre dvs totalt 2,5 st (1,25 hämtningar samt 1,25 lämningar) per dag dvs 12,5 färdtjänst i veckan. Detta baseras på att i alla bedöms nyttja färdtjänst och flertalet färdtjänst bör kunna samordnas.

Detta ger fem boende totalt 3 bilburna besök i veckan samt personalen 21 bilresor i veckan, 1 transport i veckan samt 12,5 färdtjänst i veckan. Totalt uppgår då detta till 43 resor i veckan till och från fastigheten eller ca 6 resor om dagen. Helt i linje med vad man kan förvänta sig av tex 2 barnfamiljer boende i tex 2 lägenheter/parhus etc.

Yttrandet i sin helhet finns bilagd i beslutet.

Sökande har inlämnat utlåtande om tillgänglighet och buller som visar att man uppfyller kraven.

## Skäl till beslut

Området omfattas av detaljplan S106 fastställd år 1931 som anger att bostaden får inredas för två familjer. Förslaget visar en bostad inredd med 5 sovrum, ett kök, gemensamhetsytor och personalutrymmen. Inga separata lägenheter förkommer. Ett gruppboende av den karaktär som beskrivs i bygglovsansökan är att klassificera som boende, vilket innebär att förslaget är förenliga med detaljplanens markanvändningsbestämmelser.

Enligt 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagstiftningen får, trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2, bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsemas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Detaljplanen anger bostad inredd för två familjer. Gruppboenden utgör ett boende för fem barn/ungdomar. LSS-boende med fem boende bedöms inte ha större omgivningspåverkan än ett bostadshus med plats för två familjer. Åtgärden bedöms därmed kunna utgöra en liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte.



Vad som ska ses som en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen måste bedömas bland annat med utgångspunkt av områdets karaktär och förhållandena på platsen. Synpunkter har bland annat inkommit gällande trafiksäkerheten och en ökad trafikbelastning. Sökande har i yttrande påvisat att trafikbelastningen inte är högre än ett tvåbostadshus.

Mot bakgrund av ovanstående gör nämnden bedömning att de olägenheter som nybyggnation av ett LSS-boende kan medföra i form av bland annat ökad trafik, inte kan anses vara en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen

Vad grannar anger i övrigt medför ingen annan bedömning i ärendet.

Enligt detaljplanen ska bedömningen av hur stor del av vinden som är inredd utgå ifrån ”vindens yta”. Det relevanta måttet i detta avseende är enligt utskottet vindens bruttoarea, såsom den ska beräknas enligt SS 21054:2020. Vinden har en total bruttoarea om 74 m<sup>2</sup>, rum som är inredda med bostadsändamål bedöms uppgå till 24 m<sup>2</sup>. Vinden bedöms därmed var inredd till en tredjedel.

Nämnden bedömer att förslaget till nybyggnad av enbostadshuset uppfyller kraven enligt detaljplanen sånär som på avvikelserna avseende antalet familjer. Avvikelsen är sådan att det godtas som en liten avvikelse med stöd av 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen.

Markförändringarna bedöms vara sådana att de godtas med stöd av 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen

Nämnden bedömer i övrigt att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat tillgänglighet för personer med funktionsnedsättningar och lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvården och intresset av en god helhetsverkan. Nämnden ger därför bygglov.

### **Bygglovenheten**

Johanna Åhs  
Handläggare

Maria Melcher  
Enhetschef

### Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Tillgänglighetsutlåtande
4. Bullerutredning
5. Yttrande från grannhörande
6. Yttrande från sökande

## ÖVERSIKTSKARTA

