



2016-05-23

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr MSN 2016/20-214

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Begäran om planbesked för Sicklaön 226:13, Duvnäs väg 44 på östra Sicklaön

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

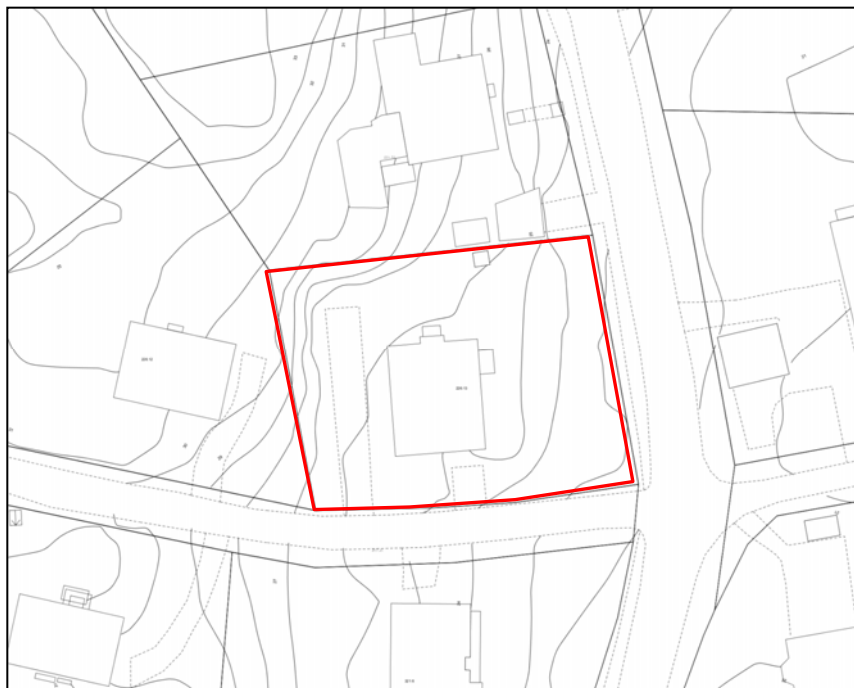
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och avser att inleda planarbete för Sicklaön 226:13. Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas fjärde kvartalet 2018. Denna bedömning är osäker eftersom den är beroende av bland annat politiska prioriteringar och beslut.

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Detaljplanen kommer att antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 2 februari 2016 en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 226:13 i kommundelen Sicklaön. Föreslagen markanvändning är en gruppboende (LSS-boende). Fastighetsägaren har begärt planändring för att möjliggöra rivning och uppförande av en ny gruppboende innehållande fem stycken enpersonslägenheter.

Gällande detaljplan tillåter inte mer än två kök per hus, vilket omöjliggör fastighetsägarens intention om att uppföra en gruppboende med fem lägenheter där varje lägenhet får ett eget kök. Planenhetens bedömning är att fastigheten lämpar sig för den föreslagna ändringen. Från kommunens sida ser vi därför positivt på att pröva möjligheten att ta fram en ny detaljplan som möjliggör uppförandet av en gruppboende. Bedömningen överensstämmer med de riktlinjer för planbesked som kommunen antagit.



Ärendet

Bakgrund

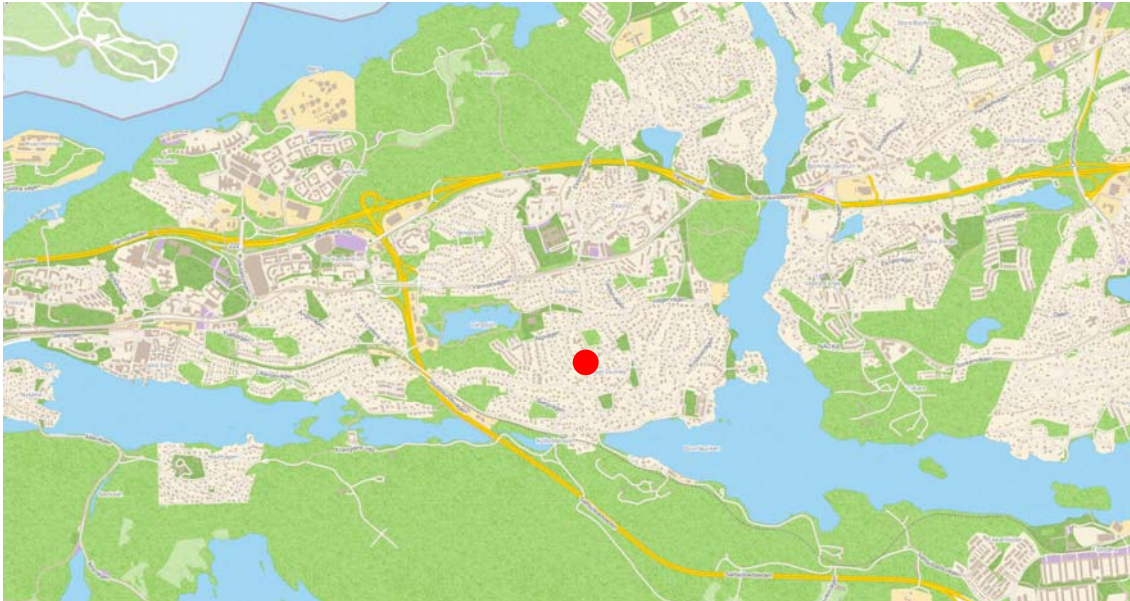
Fastigheten är belägen på Duvnäs vägen 44, strax söder om Duvnäs skola och ansluter även, i söder, till Vargungevägen. Fastigheten omfattar 1232 kvadratmeter och befintlig bebyggelse utgörs av en friliggande villa i puts uppförd i början av 1930-talet.

Byggnaden är i relativt dåligt skick och har inte ett sådant särskilt högt kulturhistoriskt värde att rivningslov kan nekas. Fastigheten angränsar till det område som är utpekad i kulturmiljöprogrammet för Saltsjö-Duvnäs, men ingår inte i det. Byggnaden har sedan uppförandet fungerat som kontor, utställningslokal, biograf, lägenheter och under en längre tid inhyt förskolan Duvan, som nu lagt ner verksamheten.

Bebyggelsen i området består i huvudsak av permanentbebodda villor. Fastigheten omfattas av byggnadsplan 1 som fastställdes 1929. Genomförandetiden har löpt ut för detaljplanen, vilket möjliggör för en ny planläggning av fastigheten. Markanvändningen för fastigheten är bostäder. Planen fastställer att byggnaderna ska vara fristående och det maximala tillåtna våningsantalet är två.

Den sida av fastigheten som vetter mot Duvnäs vägen är belagd med en zon för prickmark, vilket innebär att marken inte får bebyggas. Byggrätten för huvudbyggnad är begränsad till en åttondel av tomtens yta. Föreskriven minsta tomtstorlek enligt gällande plan är 1200 kvadratmeter.

Gällande detaljplan tillåter inte mer än två kök per hus, vilket omöjliggör fastighetsägarens intention om att uppföra en gruppbostad med fem lägenheter där varje lägenhet får ett eget pentry.



Fastigheten Sicklaön 226:13 är belägen i Saltjö-Duvnäs i kommundelen Sicklaön.

Sökandens förslag

Fastighetsägaren har begärt planändring för att möjliggöra uppförandet av en gruppbostad (LSS-boende) inom fastigheten. Detta eftersom befintlig detaljplan inte tillåter mer än två kök per hus inom varje fastighet. Fastighetsägaren har ett påbörjat ett bygglovärende där det konstaterades att bygglov inte kan ges utifrån befintlig detaljplan och därför har sökanden hänvisats att söka planbesked för att upprätta en ny detaljplan.



Fastighetens befintliga avgränsning markerad med röd linje i karta.

Planenhetens bedömning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har gjort en bedömning i enlighet med 5 kap. 5 § PBL.

Behovet av bostäder är fortsatt stort i hela regionen såväl som i Nacka kommun. Kommunen ser positivt på ambitionen att tillskapa gruppboende på den föreslagna platsen. Den aktuella fastigheten omfattas av en detaljplan som inte möjliggör för den föreslagna utvecklingen och därmed krävs en planändring. Fastighetens beskaffenhet gör att den lämpar sig väl för den föreslagna verksamheten. Från kommunens sida ser vi därför positivt på att pröva möjligheten att ta fram en ny detaljplan som innebär att en gruppboende kan inrymmas

Fastigheten är belägen i ett område som i gällande översiktsplan är utpekad för småhusbebyggelse (gles, blandad bebyggelse) vilket innebär en exploateringsgrad mellan 0,1 och 0,5 kan tillämpas. Områdets karaktär och skala bör behållas. Inga ekologiskt särskilt känsliga områden enligt miljöbalken påverkas. Området har god försörjning av befintlig infrastruktur och relativt goda kollektivtrafikförbindelser samt nära anslutning till gång- och cykelväg nät.

I det kommande planarbetet kommer kommunen att mer noggrant behöva se över fastigheten för att göra en lämplighetsbedömning avseende skala (våningsantal) och exploateringsgrad (täthet) samt utformningen av kommande bebyggelse och hänsyn till områdets karaktär. Det är viktigt att tillgänglighetsaspekterna beaktas eftersom fastigheten ska inrymma en gruppboende för personer med funktionsnedsättningar. I planarbetet ska även en bedömning göras om vegetation av särskild betydelse bör sparas och skyddas.

Kommunens bedömning är att, utifrån kända förutsättningar, kunna påbörja ett detaljplanearbete för fastigheten som möjliggör för uppförandet av en gruppboende. Detaljplanen kommer att tas fram med så kallat standardförfarande enligt 5 kap. PBL och beräknas kunna antas under andra halvåret 2018.

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit nya riktlinjer för bedömning av planbesked den 16 september 2015, § 177. Riktlinjerna har antagits för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt. Vid ansökan om planbesked finns det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner, istället för att lösa akuta problem. Det finns också behov av att prioritera planläggning för sammanhängande områden istället för planläggning av enskilda mindre fastigheter, så kallade frimärksplaner. Enligt riktlinjerna är kommunen alltid positiv till samhällsnyttig verksamhet som gruppboende. Att upprätta en frimärksplan för ett gruppboende överensstämmer därmed med riktlinjerna för planbesked.

**Ekonomiska konsekvenser**

Debitering av planbeskedet sker enligt Miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Detta beslut går inte att överklaga.

Vänliga hälsningar

Nina Åman
Planchef

Christian Nützel
Planarkitekt

Bilagor

Sökandens skrivelse bifogas.