

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Detaljplan för fastigheten Sicklaön 226:13, Duvnäs vägen 44 på Sicklaön**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan samt att teckna avtal med fastighetsägaren om plankostnaderna.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden delegerar beslut om granskning till planchef.

### **Sammanfattning**

Syftet med en ny detaljplan är att göra det möjligt att uppföra en gruppboende (LSS-boende) inom fastigheten Sicklaön 226:13. Gällande detaljplan, Byggnadsplan 1, tillåter inte mer än två kök per hus, vilket omöjliggör uppförandet av en gruppboende. Gruppboenden föreslås innehålla fem lägenheter där varje lägenhet får ett eget pentry samt ett gemensamt kök. Fastigheten är belägen på Duvnäs vägen 44, strax söder om Duvnäs skola och ansluter även, i söder, till Vargungevägen.

För att möjliggöra uppförande av en gruppboende (LSS-boende) inom fastigheten har fastighetsägaren ansökt om planändring. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked den 8 juni 2016 § 135, eftersom behovet av LSS-boende är stort och att platsen är lämplig. Kommunens preliminära bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren.

### **Ärendet**

Syftet med en ny detaljplan är att göra det möjligt att uppföra en gruppboende (LSS-boende) inom fastigheten Sicklaön 226:13. Gällande detaljplan tillåter inte mer än två kök per hus, vilket omöjliggör uppförandet av en gruppboende. Gruppboenden föreslås innehålla ~~med~~ fem lägenheter där varje lägenhet får ett eget pentry samt ett gemensamt kök.

Fastigheten är belägen på Duvnäs vägen 44, strax söder om Duvnäs skola och ansluter även, i söder, till Vargungevägen. Fastigheten omfattar 1232 kvadratmeter. Fastigheten omfattas av byggnadsplan 1 som fastställdes 1929. Genomförandetiden har löpt ut för detaljplanen.

Enligt gällande detaljplan är markanvändningen för fastigheten bostäder. Planen fastställer att byggnaderna ska vara fristående och det maximala tillåtna våningsantalet är två. Byggrätten för huvudbyggnad är begränsad till en åttondel av tomtens yta.

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 ett 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 inhyst förskolan Duvan, som nu lagt ner verksamheten.

Fastigheten är belägen i ett område som i gällande översiktsplan är utpekad för småhusbebyggelse (gles, blandad bebyggelse). Bebyggelsen i området består i huvudsak av permanentbebodda villor. Områdets karaktär och skala bör behållas. Området har god försörjning av befintlig infrastruktur och relativt goda kollektivtrafikförbindelser samt nära anslutning till gång- och cykelvägnät.

För att möjliggöra uppförande av en gruppboende (LSS-boende) inom fastigheten har fastighetsägaren ansökt om planändring. Planenhetens bedömning är att behovet av LSS-boende är stort i kommunen och att det därför är relevant att pröva möjligheten att ta fram en ny detaljplan som innebär att ett LSS-boende kan uppföras inom aktuell fastighet. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked den 8 juni 2016 § 135.

I det kommande planarbetet ska en lämplighetsbedömning göras avseende bland annat exploateringsgrad (täthet) samt utformningen av kommande bebyggelse och hänsyn till områdets karaktär. Vad gäller boende med inslag av omsorg bör användningsbestämmelse för kvartersmark ses över, samt avgöra om användningen ska vara boende, vård eller både och. I planarbetet ska en bedömning göras om vegetation av särskild betydelse bör sparas och skyddas. Då fastigheten ligger intill en bussgata bör buller utredas. I planarbetet bör även dagvatten ses över då en ökad exploateringsgrad kan öka andelen hårdgjorda ytor inom fastigheten. Det är viktigt att tillgänglighetsaspekterna beaktas eftersom fastigheten är kuperad och ska inrymma en gruppboende för personer som kan ha funktionsnedsättningar.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

En preliminär bedömning för att avgöra om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan har utförts. Kommunens preliminära bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### **Planarbetets bedrivande**

Planenhetens bedömning är att planförslaget kan hanteras med standardförfarande enligt PBL 5 kap. 6 § då det:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse

- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

## **Ekonomiska konsekvenser**

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och belastar därmed inte kommunens ekonomi.

## **Tidplan**

Samråd	December 2018
Granskning	April 2019
Antagande	Juni 2019

Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Felicia Liabäck Löwstett  
Planarkitekt

Bilaga: *sökandes skrivelse och situationsplan*

## Preliminär plangräns



*Preliminärt planområde består av fastigheten Sicklaön 226:13.*



*Fastigheten Sicklaön 226:13 ligger i ett villakvarter med närhet till en skola samt en busstation (blå prick).*



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