

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- · — · — Planområdesgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

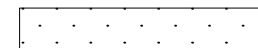
- B** Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

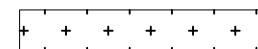
Bebyggandets omfattning, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- e Största exploatering är 190 kvadratmeter byggnadsarea för huvudbyggnad

Komplementbyggnader får inte uppta större sammanlagd byggnadsarea än 40 kvadratmeter



Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.



Marken får med undantag av komplementbyggnader inte förses med byggnad

Fastighetsstorlek

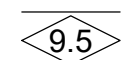
Minsta fastighetsstorlek är 1200 kvadratmeter, 4 kap. 18 § 1 st 1 p.

Placering

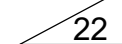
Huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning



Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 9,5 meter, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.



Minsta takvinkel är 22 grader, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4,0 meter

Utförande

Dagvatten ska avledas till dagvattenfördröjande anläggning inom fastigheten, med en minsta lagringsvolym om 1 kubikmeter per 100 kvadratmeter av fastighetens hårdgjorda yta, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

Högst 6 lägenheter får uppföras, 4 kap. 11 § 1 st 3 p.

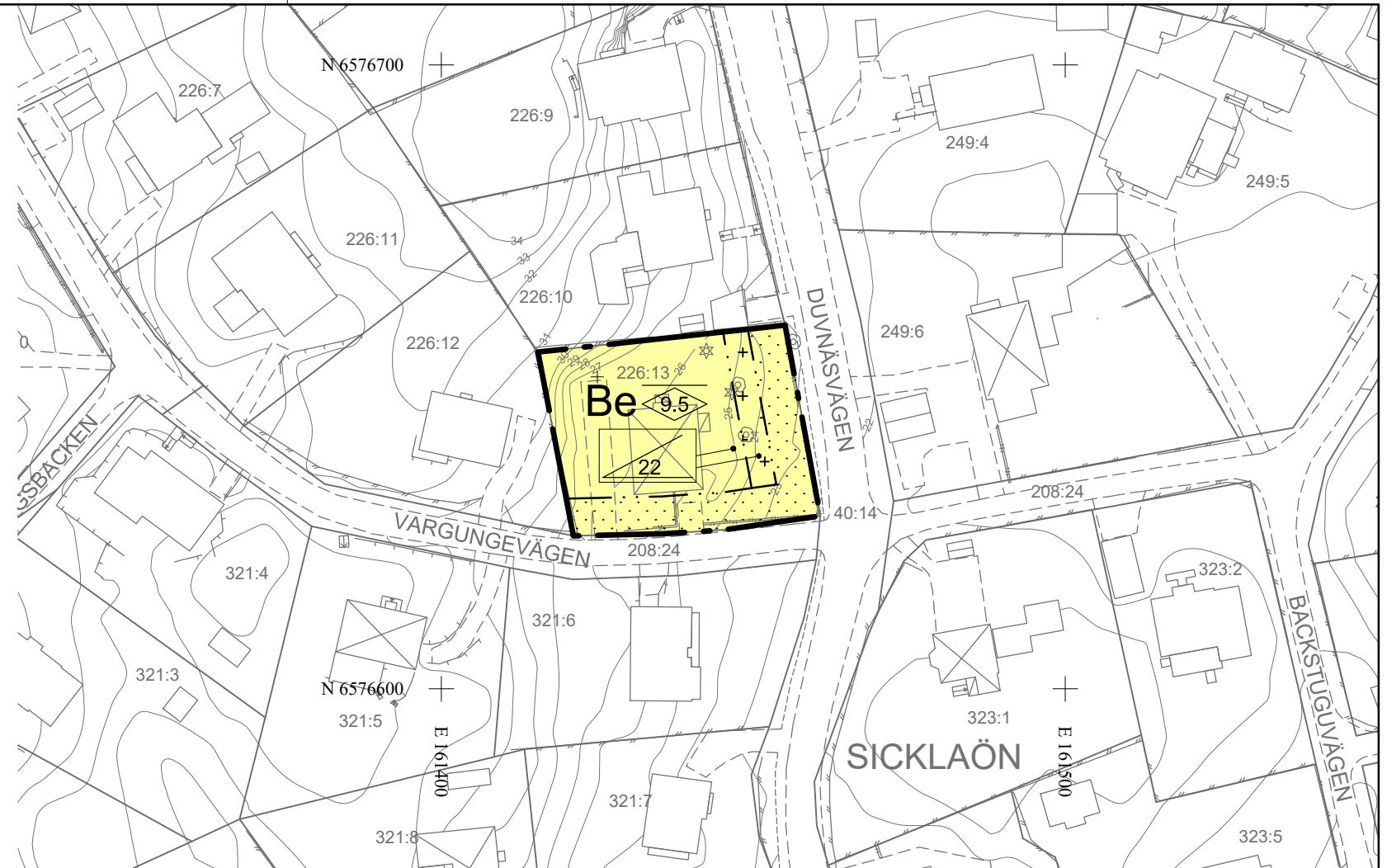
Markens anordnande och vegetation

Endast 20 % av fastighetsarean får hårdgöras, 4 kap. 10 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft, 4 kap. 21 §

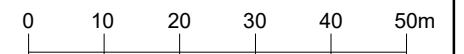


Grundkarta: Sicklaön 226:13
Koordinatsystem: SWEREF 99 1800
Höjdsystem: RH2000

Upprättad: 2018-10-26

Fastighetsindelningen i kartan har inte rättsverkan, jämför mot beslut i lantmäterihandlingar.

Skala 1:1000 (A3)



TECKENFÖRKLARING Grundkarta

- Fastighetsgräns
- 393:10 Fastighetsbeteckning
- Ledningsrättsområde
- - - - - Vägkant
- - - - - GC-bana
- Plank, staket
- Mur
- Stödmur
- ⊙ * Träd
- ~ Höjdkurvor, höjdtext
- ⊠ Husliv
inmätt bostadshus
- ⊠ Husliv
inmätt komplementbyggnad
- ⊠ Takfot
karterad byggnad
från primärkartan
- ⊠ Skärmtak
- ⊠ Trappa

UPPLYSNINGAR:

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter/före den 1 januari 2015

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
Höjdsystem: RH2000

Detaljplan för
Sicklaön 226:13,
Duvnäs väg 44 på Sicklaön
Nacka Kommun
Standardförfarande
Planenheten i maj 2019, justerad i juni 2019

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Viktor Wallström
Planarkitekt

Till planen hör:
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning

MSN 2018/59

Antagen av MSN 2019-08-28 §172
Laga kraft 2019-09-26

DP 632

0182K-P2019/632

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



Kartan visar områdets avgränsning i rött. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen 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.

Handlingar och innehåll

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 20 juni 2018, § 157. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Trafikbullerutredning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 3
2. Förutsättningar	s. 4
3. Planförslaget	s. 8
4. Konsekvenser av planen	s. 10
5. Så genomförs planen	s. 13
6. Så påverkas enskilda fastighetsägare	s. 14
7. Medverkande i planarbetet	s. 14

I. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Fastigheten Sicklaön 226:13 är belägen i Saltsjö-Duvnäs på Duvnäsvägen 44, strax söder om Duvnäs skola och angränsar i söder till Vargungevägen. På fastigheten står idag ett bostadshus i två våningar vilket tidigare använts för bland annat förskoleverksamhet. Duvnäsvägen trafikeras med buss, vilket innebär ett bra kollektivtrafikläge.

Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförandet av en gruppboende (LSS-boende) med särskild service för vuxna på fastigheten. En gruppboende kan erbjudas personer som har så stora behov av tillsyn och omvårdnad, att det är nödvändigt att personal finns till hands under hela dygnet. Gruppboenden kommer således även utgöra en arbetsplats. Gällande detaljplan medger endast två kök per byggnad varpå en ny detaljplan är nödvändig.

Förslaget medger en ny byggnad med fem bostadslägenheter, ett gemensamhetsutrymme med kök, övernattningsrum för personal, samt de utrymmen och funktioner som en gruppboende behöver. Totalt utökas fastighetens byggrätt med 76 kvadratmeter gentemot tidigare gällande plan till 190 kvadratmeter byggnadsarea för huvudbyggnad och 40 kvadratmeter komplementbyggnader. Detta i syfte att inrymma alla de funktioner som en gruppboende behöver. Med hänsyn till omgivningen regleras huvudbyggnadens placering på tomten, långt indragen från gata i ungefär samma läge som befintlig byggnad har idag. Vidare regleras huvudbyggnadens och komplementbyggnaders taklutning, men i övrigt finns inga bestämmelser som styr gestaltningen. Planförslaget reglerar minsta storlek på fastighet till 1200 kvadratmeter, vilket motsvarar bestämmelsen om fastighetsstorlek i nu gällande detaljplan.

Planförslaget bidrar till att tillgodose kommunens behov av gruppboender. Det medför även en ökad variation på boendeformer i Saltsjö-Duvnäs som i övrigt består i huvudsak av enbostadshus. Att en gruppboende även utgör en arbetsplats som är bemannad dygnet runt kan bidra till den upplevda tryggheten i närområdet, samt bidra till en större mångfald av arbetsgivare. Planförslaget innebär vidare att andelen hårdgjord yta på fastigheten ökar. I planbestämmelserna regleras därför den maximalt tillåtna andelen hårdgjord yta på fastigheten samt tillskapandet av en dagvattenfördröjande anläggning, i syfte att säkerställa att miljö kvalitetsnormerna (MKN) för vatten kan följas.

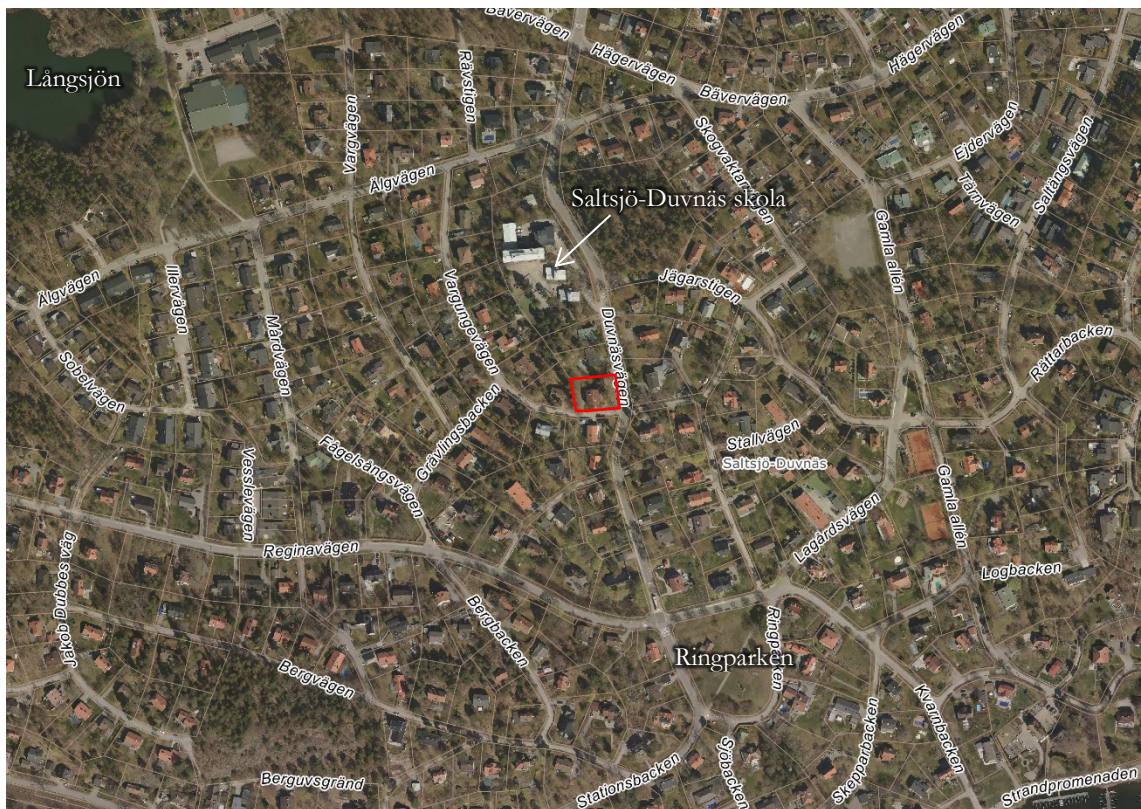
Det har tidigare bedrivits förskoleverksamhet på fastigheten. Möjligheterna att åter bedriva liknande verksamhet i framtiden kan komma att försvåras i och med ny detaljplan, vilket utgör en indirekt konsekvens för barn.

Detaljplanen bedrivs med standardförfarande. Planenheten gör bedömningen att detaljplanen är av begränsad omfattning, saknar större allmänintresse och inte innebär betydande miljöpåverkan. Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 5 år.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet utgörs av fastigheten Sicklaön 226:13 som är belägen på Duvnäs vägen 44, strax söder om Duvnäs skola i Saltsjö-Duvnäs. Fastigheten ägs av Saltsjö-Duvnäs Villatomter AB och omfattar totalt 1232 kvadratmeter. Planområdet gränsar till Duvnäs vägen i öst, Vargungevägen i syd och angränsas i övrigt av privatägda fastigheter med permanentbebodda villor.



Kartan visar ett flygfoto över Saltsjö-Duvnäs. Planområdet är markerat i rött.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljö kvalitetsnormerna (MKN) för luft respektive vatten. I dagsläget överskrider inte nu gällande MKN för luft inom planområdet. Inte heller bedöms ett genomförande av den föreslagna detaljplanen påverka luften i en sådan utsträckning att MKN inte klaras.

I planbestämmelserna regleras tillskapandet av en dagvattenfördröjande anläggning samt den maximalt tillåtna andelen hårdgjord yta på fastigheten för att säkerställa att MKN för vatten kan följas.

Översiktlig planering

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Fastigheten är belägen i ett område utpekad för gles blandad bebyggelse. Dessa områden är dominerade av bostäder men kan även innehålla handel, kontor, skolor, förskolor och andra verksamheter som inte innebär betydande störning. Saltsjö-Duvnäs omfattar idag främst småhusbebyggelse från 1900-talets första hälft. Inriktningen på ny bebyggelse bör vara en bebyggelsehöjd på högst två våningar och områdets karaktär bör i huvudsak behållas.

Fastigheten ligger inom kulturmiljöprogrammets värdeområde för Saltsjö-Duvnäs vilket anger följande förhållningssätt för hur kulturmiljövärden ska hanteras; att olika historiska skikt ska respekteras och kunna avläsas, en balans mellan bebyggelse och tomtmark ska eftersträvas, komplementbyggnader ska underordnas huvudbyggnader samt att befintliga byggnaders individuella arkitektur och tidstypiska drag respekteras. Inför bygglovsprövning kan antikvarisk medverkan krävas.

Andra beslut som berör planen

Enligt Socialnämndens prognos för behov av bostäder 2018–2030 finns det idag ett underskott av gruppboendestäder i kommunen. En gruppboendestad är ett bostadsalternativ för personer som har ett så omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov att kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig. En gruppboendestad består av ett mindre antal lägenheter (max sex) i anslutning till personal- och gemensamhetsutrymmen. Av förarbetena till LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) framgår att en bostad med särskild service inte ska ha en institutionell prägel. Tanken är att personer med svåra funktionshinder ska kunna bo som andra under så normala former som möjligt. Gruppboendestäder bör därför vara förlagda till vanliga bostadsområden.

Gällande detaljplaner

Fastigheten omfattas av byggnadsplan (B 1) som fastställdes 1929. Markanvändningen för fastigheten är bostäder och gällande byggnadsplan fastställer att byggnaderna ska vara fristående med maximalt två våningar. Den sida av fastigheten som vetter mot Duvnäsvägen är belagd med en zon för prickmark, vilket innebär att marken inte får bebyggas. Byggrätten är begränsad till en åttondel av tomtens yta, varav högst 40 kvadratmeter får utgöras av komplementbyggnad. För Sicklaön 226:13 innebär det en byggrätt för en maximalt 154 kvadratmeter stor huvudbyggnad. Föreskriven minsta tomstorlek enligt gällande plan är 1200 kvadratmeter. Vidare tillåter inte gällande plan mer än två kök per hus, vilket omöjliggör fastighetsägarens intention om att uppföra en gruppboendestad med fem lägenheter där varje lägenhet får ett eget kök. Genomförandetiden har löpt ut för gällande byggnadsplan, vilket möjliggör för en ny planläggning av fastigheten.



Utsnitt av Byggnadsplan B1 från 1929. Fastigheten Sicklaön 226:13 är markerad i rött.

Området idag

Befintlig bebyggelse på fastigheten utgörs av en friliggande villa i puts uppförd i början av 1930-talet. Villan är i två plan med ett fotavtryck på cirka 150 kvadratmeter. Den är i relativt dåligt skick och har inte ett sådant särskilt högt kulturhistoriskt värde att rivningslov kan nekas. Byggnaden består av två mindre lägenheter på övre plan och gemensamhetsutrymmen på bottenvåningen. Den har sedan uppförandet fungerat som bland annat kontor, utställningslokal, biograf, och har under en längre tid inhytt förskolan Duvan, som nyligen lagt ner verksamheten. I dag används byggnaden för bostäder.

Fastigheten sluttar mot sydost och innehåller ett antal medelstora träd inom dess norra del. Direkt utanför fastighetens gräns mot Duvnäsvägen finns en stor ek, vilkens krona breder ut sig över nordöstra delen av fastigheten.

Service

Närmaste livsmedelsbutik finns i Ektorps Centrum cirka 750 meter norr om planområdet, vilken även kan nås med buss.

Saltsjö-Duvnäs skola ligger cirka 100 meter norr om fastigheten med förskoleklass och grundskola upp till årskurs 6. I närområdet finns även Långsjöns förskola, 700 meter nordväst om fastigheten.

Rekreation

Områden för rekreation finns inom promenadavstånd i form av Ringparken cirka 250 meter bort, Långsjöns naturreservat drygt 500 meter från fastigheten och både fotboll- och tennisplaner cirka 350 meter västerut.



Bild tagen från Duvnäsvägen i juli 2018. Fotograf: Viktor Wallström

Gator och trafik

Duvnäsvägen, vilken sträcker sig längs planområdets östra gräns, utgör en förbindelse för både bil-, gång-, cykel- och busstrafik i nord-sydlig riktning genom Saltsjö-Duvnäs. Duvnäsvägen ansluter norrut till Värmdövägen och söderut mot Fisksätra och Saltsjöbaden. Angöring till planområdet sker från söder via Vargungevägen, vilken utgör en mindre lokalgata.

Kollektivtrafik utgörs närmast av buss 410 mellan Slussen och Saltängen vilken stannar vid närliggande hållplats Duvnäs skola på Duvnäsvägen. Ett flertal bussar mellan Slussen och andra delar av Nacka trafikerar hållplatsen Ektorps Centrum cirka 650 meter norr om fastigheten. Cirka 650 meter söderut finns Saltsjöbanans station Saltsjö-Duvnäs.

Teknisk försörjning

Sicklaön 226:13 är ansluten till kommunalt vatten och spillvatten med anslutningspunkt som ligger i fastighetsgräns mot Vargungevägen. Fastigheten ligger däremot utanför verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattnet avrinner via en brunn i fastighetens sydöstra hörn via ledningar och dike mot Duvnäs-viken. Dessa dagvattenanläggningar är i första hand till för, och dimensionerade för, områdets vägdagvatten.

3. Planförslaget



Illustrationsplan för planförslaget. Rombus Arkitekter februari 2016.

Nya byggnader

Planförslaget medger en byggrätt på 190 kvadratmeter byggnadsarea för huvudbyggnad samt 40 kvadratmeter för komplementbyggnader. För huvudbyggnaden regleras en högsta nockhöjd på 9,5 meter samt minsta takvinkel på 22 grader för att möjliggöra uppförandet av en gruppbostad i två våningar. Bestämmelsen om minsta takvinkel omfattar även komplementbyggnader. Befintlig byggrätt på fastigheten är totalt 154 kvadratmeter byggnadsarea, varpå planförslaget innebär en utökad byggrätt med 76 kvadratmeter. Detta i syfte att kunna inrymma fem bostadslägenheter med tillhörande kök samt gemensamhetsutrymmen inklusive ett större gemensamt kök, övernattningsrum och kontor för personal, samt övriga utrymmen och funktioner som en gruppbostad behöver.

Planförslaget reglerar huvudbyggnadens och komplementbyggnadernas placering med en sex meter bred prickmarkerad zon (mark som inte får förses med byggnad) mot Duvnäsvägen och Vargungevägen. Vidare regleras huvudbyggnadens placering genom att området sex till tio meter från Duvnäsvägen inte får bebyggas med huvudbyggnad (korsmark) samt med en bestämmelse om att huvudbyggnaden inte får uppföras närmare än sex meter från fastighetsgräns. För komplementbyggnader regleras placeringen utöver detta genom att de inte får uppföras närmare än 1 meter från fastighetsgräns.

Kulturmiljö och landskapsbild

Planförslaget är utformat enligt de förhållningsätt som anges i kommunens kulturmiljöprogram för området Saltsjö-Duvnäs. Detta genom att ny byggnad regleras med nockhöjd och takvinkel som medger maximalt två våningar samt att placering regleras med

ett tydligt indrag från Duvnäs väggen i syfte att skapa balans mellan bebyggelse och tomtmark. Planförslaget reglerar även minsta storlek på fastighet till 1200 kvadratmeter, vilket motsvarar bestämmelsen om fastighetsstorlek i nu gällande detaljplan.

Utevistelse

En gemensam uteplats för gruppbestaden kommer skapas på tyst sida från Duvnäs väggen, väster om byggnaden, se illustrationsplan på sida 8.

Gator, trafik och parkering

Angöring till planområdet sker via Vargungevägen, på samma plats där angöringen sker i dag. Planförslaget förutsätter att all parkering anordnas på kvartersmark inom planområdet. Antalet ytparkeringsplatser på fastigheten förväntas bli 6 stycken, placerade väster och söder om huvudbyggnaden, vilket motsvarar den yta som idag finns för parkering på fastigheten. Endast de två parkeringsplatser som ligger söder om huvudbyggnaden föreslås få hårdgjord yta.

Tillgänglighet

Föreslagen byggnad inklusive gemensam uteplats är dimensionerade för att klara inspektionen för vård och omsorgs krav på gruppbestäder som bedrivs enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS).



Fasadritning som illustrerar en möjlig utformning av ny byggnad. Observera att detta är en möjlig utformning bland flera. Rombus Arkitekter januari 2016.

4. Konsekvenser av planen

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljön, naturvärden, kulturvärden, eller innebära negativ påverkan på människors hälsa.

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 undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Sociala konsekvenser

Saltsjö-Duvnäs är huvudsakligen ett villaområde och präglas av en homogen karaktär. En gruppbostad med mindre lägenheter är inom denna kontext en boendeform som kan bidra till ökad social mångfald. Gruppboستaden kommer även fungera som en arbetsplats för den personal som ska finnas tillgänglig för de boende under både dagar och nätter vilket bidrar till fler arbetstillfällen och en ökad mångfald av anordnare i området.

Rekreation

Planförslaget möjliggör uppförandet av en gemensam uteplats väster om ny byggnad, på tyst sida från Duvnäsvägen. I övrigt innebär planförslaget inga konsekvenser för rekreation.

Tillgänglighet

Då ny bebyggelse ska klara inspektionen för vård och omsorgs krav på gruppbostäderna som bedrivs enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) bedöms tillgängligheten förbättras för personer med funktionsvariationer.

Trafik

Då planen möjliggör ett ökat antal bostadslägenheter och arbetsplatser på fastigheten kommer den bidra till en ökning av såväl bil-, cykel- och gångtrafik i området jämfört med ett nollalternativ där fastigheten utgör två bostadslägenheter. Jämfört med den förskoleverksamhet som tidigare bedrivits på fastigheten förväntas dock mängden trafik som genereras av en gruppbostad vara lägre.

Trygghet och säkerhet

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.

Buller

Definitionen på buller är oönskat ljud. Buller påverkar oss på olika sätt och har stor påverkan på vår hälsa och vår möjlighet till en god livskvalitet. Negativa effekter bullret kan ha är förhöjt blodtryck, försämrad taluppfattbarhet, sömnstörningar, stress samt försämrad koncentrations- och inlärningsförmåga. Höga ljudnivåer kan även vara skadliga för hörseln. Flera studier pekar på att långvarig exponering för flyg- och vägtrafikbuller kan öka risken för hjärt- och kärlsjukdomar.

En trafikbullerutredning är utförd och den visar att föreslagen byggnad klarar riktvärdena enligt Trafikbullerförordningen utan speciella bulleråtgärder. Ekvivalenta ljudnivåer vid byggnadens alla fasader blir högst 55 dB(A) och maximala ljudnivåer nattetid uppgår till högst 70 dB(A). På den gemensamma uteplatsen väster om byggnaden är den ekvivalenta ljudnivån högst 50 dB(A) och den maximala ljudnivån lägre än 70 dB(A).

Kulturmiljö och landskapsbild

Planförslaget är utformat enligt de förhållningsätt som anges i kommunens kulturmiljöprogram för området Saltsjö-Duvnäs och bedöms inte medföra en betydande påverkan på områdets kulturmiljövärden.

Misstänkt förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom fastigheten. Emellertid kan det på villafastigheter finnas, eller ha funnits, en oljecistern i anslutning till värmepanna. Om någon förorening påträffas på fastigheten ska tillsynsmyndigheten meddelas.

Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids.

De MKN för luft som är svårast att klara i länet är dygnsmedelvärdet för kvävedioxid (NO₂) respektive partiklar (PM10). På uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund har SLB-analys tagit fram luftföroreningskartor för länet. Enligt SLB:s beräkningar för Nacka kommun ligger dygnsmedelvärdet för NO₂ inom intervallet 18–24 µg/m³ inom planområdet (MKN för NO₂ är 60 µg/m³). Halten av PM10 ligger inom intervallet 20–25 µg/m³ (MKN för PM10 är 50 µg/m³). Sålunda överskrids inte nu gällande MKN för luft inom planområdet. Inte heller bedöms ett genomförande av den föreslagna detaljplanen påverka luften i en sådan utsträckning att MKN inte klaras.

Duvnäsvisken är en del av vattenförekomsten Skurusundet. Den har måttlig ekologisk status. MKN för Skurusundet är att god ekologisk status ska uppnås till 2027. För att god kemisk status ska kunna uppnås gäller mindre stränga krav för vissa ämnen, som exempelvis kvicksilver, eftersom det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna av dessa ämnen till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Planläggning får inte bidra till att vattenförekomstens status försämras, det så kallade icke-försämringskravet.

Vattenförekomsterna i Nacka får en stor del av sin närings- och föroreningsbelastning från dagvatten. Nacka kommuns *Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats* från 2018 ska följas vid dagvattenhantering på kvartersmark. Av anvisningarna framgår bland annat att en viktig hållpunkt är att flöden och föroreningsbelastning ut från ett planområde inte får öka när planen genomförs. Därutöver framgår att anläggningar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska dimensioneras för ett regndjup på minst 10 mm innan avledning sker till dagvattenledningsnätet. Uppehållstiden, det vill säga tömningstiden i en regnbädd, skelettjord eller annan föreslagen LOD-lösning, ska för 10 mm avrunnen volym vara mellan 6 och 12 timmar. 75–80 procent av årsnederbörden kommer då att fördröjas och renas.

Idag är uppskattningsvis drygt 13 procent av fastighetens yta hårdgjord (taket på huset och en barnvagns-/cykelbod). Parkerings- och infartsytor på fastighetens västra del är grusade och dessa ytor—samt tillkommande gångvägar och uteplatser—avses inte hårdgöras. Utbyggnadsförslaget skulle innebära att en något större andel ytor hårdgörs än i nuläget; uppskattningsvis knappt 19 procent av fastigheten (de nya byggnadernas tak, parkeringen mot Vargungevägen och trapporna).

I planbestämmelserna regleras tillskapandet av en dagvattenfördröjande anläggning samt den maximalt tillåtna andelen hårdgjord yta på fastigheten till 20 procent för att säkerställa att MKN för vatten kan följas.

Nacka kommun bedömer sammantaget att även om en något större andel av fastigheten hårdgörs kan MKN för vatten följas med de åtgärder planbestämmelserna reglerar.

Risk för översvämning

Kvartersmark ska höjdsättas och utformas så att fastigheter och andra samhällsviktiga funktioner inte översvämmas vid ett skyfall. Nacka kommuns översiktliga skyfallsanalys från 2015 visar bland annat risken för skyfall upp till ett 100-årsregn med en klimatfaktor på 1,25. Enligt analysen ligger fastigheten inte inom något område där skyfall skulle innebära skada på byggnader eller fara för människor.

Konsekvenser för barn

Det har tidigare bedrivits förskoleverksamhet på fastigheten. Möjligheterna att åter bedriva liknande verksamhet i framtiden kan komma att försvåras i och med ny detaljplan, vilket utgör en indirekt konsekvens för barn.

Konsekvenser för fastighetsägare

Fastigheten Sicklaön 226:13 får enligt planförslaget en utökad bygg rätt med totalt 76 kvadratmeter byggnadsarea varav 36 kvadratmeter för huvudbyggnad, samt möjligheten att

inreda fem lägenheter samt ett gemensamhetsutrymme med ytterligare ett kök och övernattningsrum för personal. Detta möjliggör att ett gruppboende kan drivas på fastigheten.

5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

Tidplan

Plansamråd	1:a kvartalet 2019
Granskning	2:a kvartalet 2019
Antagande	3:e kvartalet 2019
Laga kraft tidigast	3:e kvartalet 2019

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 4:e kvartalet 2019 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren till fastigheten Sicklaön 226:13 (nedan benämnd exploatören) ska vara huvudman för kvartersmarken, det vill säga all utbyggnad och skötsel av område för bostäder och arbetsplatser.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar, servitut och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören, som reglerar kostnaden för planarbetet.

Tekniska åtgärder

Exploatören ska ansvara för att en fördröjningsanläggning för dagvatten uppförs enligt den dimensionering som anges i planbestämmelserna.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Bygglovsavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

Fastighetsrättsliga avgifter

För fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

6. Så påverkas enskilda fastighetsägare

Exploatören bekostar genomförande av planen på kvartersmark. Inga andra fastighetsägare förväntas påverkas.

7. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Viktor Wallström	Planarkitekt	Planenheten
Anna Dominkovic	Miljöplanerare	Miljöenheten
Lotta Nordqvist	Boendestrateg	Omsorgsenheten
Elisabet Du Bois Runesten	Bygglovshandläggare	Bygglovsenheten
Sabina Rodriguez Loudot	Kart & mätningsingenjör	Lantmäterienheten

Övriga:

Rombus Arkitekter för Saltsjö-Dufnäs Villatomter AB

Planenheten

Angela Jonasson	Viktor Wallström
Biträdande planchef	Planarkitekt

Antagen av miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2019-08-28, § 172
Laga kraft 2019-09-26

Frida Trimboli
Projektkoordinator