



TJÄNSTESKRIVELSE

2023-02-14

B 2022-001630

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

VELAMSUND I:1 (VELAMSUNDSVÄGEN 30)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av ridhus och stall och anläggande av parkeringsplatser samt anmälan för rivning av fem byggnader (strandskydd)

Förslag till beslut

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

Som kontrollansvarig godtar miljö och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) Helena Nyhlén, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC2291-12, och behörighetsnivå K.

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

- avgiften för bygglovet för ridhuset är 92 800 kronor,
- avgiften för bygglovet för stallet är 63 360 kronor,
- avgiften för bygglovet för parkeringsplatser är 3 840 kronor,
- avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd 64 000 kronor,
- avgiften för kungörelsen är 6 645 kronor.

Total avgift är 230 645 kronor.

Ärendet

Ansökan gäller nybyggnad av ridhus och stall. Ridhuset uppförs med en byggnadsarea om 2 771 kvadratmeter och stallet uppförs med en byggnadsarea om 1 798 kvadratmeter. Ett sammanlänkande skärmtak mellan byggnaderna uppförs med en byggnadsarea om 114 kvadratmeter. Av byggnadsarean utgörs 662 kvadratmeter av öppenarea i form av gödselplats, foderförråd, miljörum, skärmtak och takutsprång.

Föreslagna byggnader ersätter befintligt ridhus och stall. Det nya ridhuset placeras där befintligt stall står idag och stallet placeras där ridhuset är beläget. Ridhuset uppförs med liknande L-form som befintligt stall men med en större volym. Stallet placeras ungefär som

Granskad av JOHAHS



befintligt ridhus, men med två utskjutande delar mot väster och öster och en lägre nockhöjd. Byggnaderna uppförs med sadeltak.

Fasader utgörs av liggande limträpanel och stående spåntad panel. Fasaden målas i faluröd kulör, NCS 5040-Y80R. Taket utförs med pannplåt i mörkgrå kulör, NCS 7005-B20G, RAL 7043. Övriga fasaddetaljer framgår av material- och kulörbeskrivningen.

Tre parkeringsplatser för personer med nedsatt rörelseförmåga anordnas framför stallet.

Ärendet avser även anmälan för rivning av fem befintliga byggnader: stallbyggnad, ridhus, höns hus, uteboxar och gödselhus.

Planförutsättningar

Aktuell del av fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Enligt översiktsplanen är stora delar av området avsatt som naturreservat. Det innehåller naturvärden klass 2 och 3 i form av barrskog, sumpskog och ädellövskog. Tre mindre områden är avsatta enligt EU:s förordning Natura 2000. Området har även mycket höga upplevelse- och rekreativvärden. Jordbrukslandskapet i de centrala delarna är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Strandskyddet är utökat till 300 meter utmed Insjön, Velamsundsviken, Sågsjön och Kilsviken. Området består till största delen av naturmark men innehåller även verksamheter som golfbana och ridanläggning. Planer finns på en utveckling av befintlig ridanläggning.

Kulturmiljövården

Aktuellt område är beläget inom Nacka kommuns kulturmiljöprogram. Enligt kulturmiljöprogrammet är Velamsunds gård utpekad som lokalt intresse för kulturmiljövården. Kulturmiljöprogrammet ger strikta förhållningssätt till hur den befintliga bebyggelsen ska hanteras vid underhåll, om- och tillbyggnad samt vid uppförande av nya byggnader vid gården. Eventuella nya hus ska anpassas till miljön och landskapet i placering, skala, material och färgsättning. Områdets kulturhistoriska karaktär kräver särskild omsorg vid nygestaltning så att helhetsintrycket behålls.

Strandskydd och naturreservat

Ansökningar om strandskyddsdispens och naturreservatsdispens för föreslagna åtgärder kommer att beslutas av miljöenheten på delegation. Miljöenheten avser att bevilja ansökningarna.

Yttrande

Sökanden har lämnat in en kulturhistorisk konsekvensanalys. Följande anförs i konsekvensanalysens sammanfattande bedömning. Den föreslagna nya stallanläggningen på Velamsund har utformats medvetet utifrån platsens förutsättningar. Hänsyn har tagits till kulturmiljön och utpekade siktlinjer. Byggnaderna har gestaltats med en tydligt agrar karaktär, men i samtida tappning. De nya byggnaderna underordnar sig magasinsbyggnaden som fortsatt blir den dominerande byggnaden på platsen. Det är ett välavvägt förslag utifrån ett kulturmiljö- och landskapsbildsperspektiv. Förslaget innebär att fyra byggnader rivs - stall, höns hus, ridhus och gödselhus. De två senare har ingen kulturhistorisk relevans. Stall och höns hus är däremot av hög ålder och besitter kulturhistoriska värden. De är båda ombyggda i omgångar varför det i princip endast är tegelmurverket som är bevarat. Detta



till trots utgör de källor till kunskap om Velamsunds historia. I vägningen mellan de båda allmänna intressena att bevara en äldre byggnadsvolym och att bevara en sammanhållen helhetsmiljö, är min bedömning att den senare är viktigare. Därför bedömer jag att rivning av stallet och höns huset är kulturhistoriskt motiverat.

Remiss har skickats till kommunantikvarien, Nacka vatten och avfall AB, fastighetsenheten och miljöenheten.

Kommunantikvarien har i sitt yttrande anfört i huvudsak följande. Positivt med ansökan är att förslaget tar ett helhetsgrepp på ridanläggningens byggnader och nyttjar platsens förutsättningar på ett genomtänkt sätt. Hänsyn tas till magasinet och vagnslidet. I och med rivning av stallet försvinner byggnadens dokumentvärden och helhetsmiljön vid Velamsunds gård förändras för alltid, från fortfarande läsbar äldre gårdsmiljö med byggnader uppförda för livsmedelsproduktion till en samtida ridanläggning. Förlusten av stallet kompenseras i viss mån av helhetsgreppet på den nya anläggningen. Gestaltningen av de nya byggnaderna anknyter till platsen med enhetligt faluröda fasader av liggande och stående träpanel och sadeltak som täcks med mörkgrå pannplåt. Samtidigt är uttrycket mer nutida vilket låter magasinsbyggnaden framträda som märkesbyggnaden på platsen. Eventuell rivning av stallet och höns huset kräver en noggrann antikvarisk dokumentation av byggnaderna med både beskrivande text och fotografier samt ritningar att kompensera för och uppfylla miljö- och klimatambitionerna är det därför viktigt att byggnadsmaterial och byggnadsdelar från stallbyggnaden återbrukas i så stor omfattning som möjligt. Utredning av vilka delar som kan återbrukas och slutresultatet kan med fördel ingå som en del i rivningsdokumentationen.

Sökanden har tillsammans med kommunantikvarien haft ett platsbesök för att titta på möjligheterna till återbruk. Sedan tidigare har projektet gjort en återbruksanalys samt kravställt att anbudsgivaren planerar att minimera klimatpåverkan i projektet, samt hantera närhet till Natura 2000. Anteckningar från platsbesöket med kommunantikvarien ska arbetas in i det kommande bygget.

Kommunantikvarien har godtagit föreslagen lösning.

Nacka vatten och avfall AB har i sitt yttrande anfört att antalet kärll samt olika avfallsfraktioner i miljörummet samt eventuellt behov av hantering för verksamhetsspecifikt avfall behöver redovisas.

Sökanden har därefter reviderat ritningarna och Nacka vatten och avfall AB har godtagit föreslagen lösning.

Nacka vatten- och avfall AB har inte inlämnat några synpunkter avseende dagvattenhantering.

Miljöenheten anför i sitt yttrande att området omfattas av strandskydd och kräver strandskyddsdispens då nya byggnader är förbjudna inom strandskyddsområde. Ersättningsbyggnad för samma ändamål som en befintlig och med ungefär samma storlek kan vara skäl för dispens. En ansökan om strandskyddsdispens handläggs av miljöenheten. Åtgärden ligger även inom Velamsunds naturreservat och en ansökan är inkommen till miljöenheten. I reservatets föreskrifter beskrivs reservatet ha kulturhistoriskt intressanta



miljöer och det anges bland annat att tillkommande bebyggelse ska anpassas till kringliggande äldre bebyggelse. Inom området för stallet och ridhuset finns inga skyddsvärda träd, natur- eller friluftsvärden, men området gränsar däremot till ett Natura 2000-område med värdefull natur. Utifrån vad som är känt hittills bör dispens från strandskyddet och föreskrifterna för reservatet kunna medges.

Miljöenheten har inte inlämnat några synpunkter avseende buller eller annan eventuell olägenhet.

Grannytttrande

Ansökan kungjordes i Dagens Nyheter den 25 januari 2023 och kommunens anslagstavla med sista dag för ett inkomma med synpunkter den 8 februari 2023.

Fastighetsägare till Velamsund 1:203 har yttrat sig och anför i huvudsak följande. Trots att Velamsund 1:203 är belägen nära den planerade bebyggelsen har inget grannhörande skickats. Ägaren uppmärksammade ärendet genom dagspress och Nacka kommuns hemsida. I grannutskicket är det endast möjligt att ta del av ritningar, men inga omfattande utredningar. Den sökta anläggningen är en jätteanläggning och de störningar fastighetsägarna idag upplever från den befintliga verksamheten som hittills bedrivits i mindre skala, kommer att öka avsevärt, och komma ännu närmare fastighetsgränsen. Fastighetsägaren anför vidare att den planerade bebyggelsen kommer att från Velamsund 1:203 upplevas som en kompakt vägg och utsikten från huset, tomten och stranden kommer att domineras av de planerade byggnaderna. Utöver att utsikten begränsas kommer all negativ del av rid- och hästverksamheten att hamna direkt i blickfånget. All smutsig hantering när det gäller trafik, transporter, buller, hantering av gödsel, miljöstation etcetera kommer att ske på den sida av byggnaderna som är belägen mellan de planerade husen och vattnet, det vill säga i direkt anslutning till Velamsund 1:203. Det framgår inte hur buller från fläktsystemet kommer påverka Velamsund 1:203. Det sökta bygglov kommer att få avsevärd påverkan för Velamsund 1:203 och den planerade bebyggelsen är till följd av de störningar den kommer att medföra inte lämplig. Inte heller är den föreslagna placeringen lämplig.

Sökanden har i sitt svarsyttrande anført i huvudsak följande. Sökanden är medveten om närheten till Velamsund 1:203 och har inte placerat byggnader för nära fastighetsgränsen. Verksamheten är förlagd i framkant av området för att minska störningen till Velamsund 1:203. Uteboxarna är främst till för karantän för nya hästar och sjuka hästar. Verkstad och garage anses inte ha någon större påverkan än vad fordonen har på fastigheten idag. I kommunens byggprojekt ställs höga miljökrav som beskrivs i handlingar för byggprojekt. Hantering av dagvatten och antikvariskt utlåtande har inlämnats. Ridskolan har idag en kapacitet på 50 platser, vilket innebär att antalet hästar/platser snarare minskat antalet med fem platser. Byggnaderna kommer inte närmare fastighetsgräns. Projektet har flyttat hela stallet/gamla ridhusbyggnaden mot parkeringen för att skapa mer marginal mot Natura 2000 än vad som är i dagsläget. Så som byggnaden nu utformas minskas ljudet och dammet från anläggningen när det är aktivitet på utebanan. Hanteringen av gödsel och foder sker invändigt för att påverka grannarna i mindre utsträckning, således ska det bli en förbättring mot dagsläget. Trafiken till och från ridanläggningen kommer ej att öka och transporter kommer även fortsättningsvis ske bakom ridhuset. Den nya utformningen har en trygg vändplan, vilket gör det säkrare för personer runt anläggningen, då besökare och lastbilar skiljs åt. Således har säkerheten på anläggningen höjts. Containerarna kommer att tömmas en



gång i månaden, precis samma frekvens som stallet har idag. Lastbilarna behöver enbart hämta och lämna containrar, i stället för att lasta på flak så som det görs idag, vilket är bättre ur miljösynpunkt. Placeringen av gödselhanteringen, där containrarna är vindskyddade av väggar och tak, minskar risken att vinden tar med sig lukten till närliggande fastighet. Således kommer lukten att minska jämfört med hur det ser ut idag och minskar risken för att gödsel hamnar i vattendrag. Placeringen är den som är mest lämpad på platsen utifrån de förutsättningar som fastigheten har. Stallbyggnaden som ersätter befintligt ridhus kommer att vara betydligt lägre än ridhuset. Det nya ridhuset, som är den högre byggnaden, kommer att stå med kortsidan mot Velamsund 1:203, vilket påverkar utsikten så lite som möjligt.

Inga grannyttanden i övrigt har skickats in.

Tidigare beslut

Bygglov för nybyggnad av ridhus beviljades av den 30 juni 2021 av miljö- och stadsbyggnadsutskottet i beslut § 56/2021 i ärende B 2021-000348. Lovet har inte utnyttjats.

Skäl till beslut

Då aktuellt område inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser ska berörda sakägare ges tillfälle att yttra sig över ansökan. Om ett stort antal personer ska underrättas får nämnden använda sig av kungörelse på kommunens anslagstavla och i ortstidning.

Då Velamsund 1:1 gränsar till cirka 130 fastigheter har nämnden bedömt att det skulle innebära större kostnader och besvär än vad som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med meddelandet att skicka det till var och en av dem. Av den anledningen har ansökan kungjorts.

Nämnden bedömer, mot bakgrund av den befintliga verksamheten på platsen, att det i översiktsplanen framgår att planer finns på en utveckling av befintlig ridanläggning samt att verksamheten även efter byggnationen kommer ha ungefär samma omfattning som idag, att åtgärderna uppfyller de krav om lämplig markanvändning som framgår av 2 kapitlet 2 och 4 §§ plan- och bygglagen.

Vidare bedömer nämnden att föreslagna åtgärder placeras och utformas på ett lämpligt sätt med hänsyn till de krav som ställs om bland annat möjligheterna att ordna trafik och avfallshantering, förebygga vatten- och luftföroreningar, bullerstörningar, dagvattenhantering och betydande olägenhet i 2 kapitlet 5 och 9 §§ plan- och bygglagen.

Nämnden bedömer att föreslagna byggnation inte är av sådant slag som kräver detaljpanelläggning enligt av 4 kapitlet 2 § plan- och bygglagen.

Nämnden bedömer i övrigt att ansökan uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen när det bland annat gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvården och intresset av en god helhetsverkan, god form-, färg- och materialverkan, tillgänglighet för personer med funktionsnedsättningar och tomtens ordnande.

Frågor om dokumentation av befintliga byggnader och återbruk samt rivning hanteras inför startbeskedet.



Mot bakgrund av det ovensagda bedömer nämnden att bygglov kan ges.

Bygglovenheten
Gabriel Lundqvist
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Yttranden interna
4. Yttranden externa

ÖVERSIKTSKARTA

