



TJÄNSTESKRIVELSE
2021-02-02
Reviderad 2021-02-09

B 2020-002108

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

HASSELUDDEN 1:79

Ansökan om bygglov för nybyggnad av vårdboende med 60 lägenheter

Förslag till beslut

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

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

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas [personuppgift borttagen] som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K enligt 10 kapitlet 9 § plan- och bygglagen.

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

- avgiften för bygglovet är 89 900 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 62 000 kronor.
- Totalt 151 900

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S2, S3 och S9.

Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygglov för nybyggnad av ett vårdboende med 60 lägenheter. Byggnaden uppförs i tre våningar och med en totalhöjd på 13,6 meter. Byggnaden innehåller förutom lägenheter också personalutrymmen och gemensamhetsytor. Fasader utförs med stående träpanel och som laseras svart alternativt infärgas svart genom impregnering. På delar av fasaden sätts en locklist som ett dekorativt element. Entrépartier utförs i lackerat aluminium i svart kulör (NCS S 9000-N). Fönster kläs utvändigt med aluminium i svart kulör (NCS S 9000-N). Sockel utförs med betong i mörkgrå kulör. Balkongräcken utförs i smide och målas i svart kulör (NCS S 9000-N). Tak beläggs med sedum. Byggnaden grundläggs +19,15 meter över nollplanet, med undantag för hissgröp som grundläggs ca +17,6 meter över nollplanet.



Ansökan omfattar också nybyggnad av två komplementbyggnader som sammantagna upptar 98 m² byggnadsarea. Markförändringar sker i samband med nybyggnationen och stödmurar anläggs. Dike anläggs. 18 parkeringsplatser för bilar anläggs och 28 platser för cyklar, varav 14 under tak. De två tak över cykelställ som redovisas i ansökan bedöms inte uppta byggnadsarea, enligt SS 21054:2020.

Total byggnadsarea: 1 651 m²

Total bruttoarea: 4 504 m²

Lägenhetssammanställning:

1 RoK med 30,5 m² bostadsarea – 48 st

1 RoK med 29,1 m² bostadsarea – 12 st

Planföresättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan 637. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Markanvändningen ska vara för vårdbostäder. Största tillåtna bruttoarea inom planområdet är 5 000 m². Huvudbyggnaden får ges en högsta totalhöjd på 14 meter. Fasader ska utföras i trä i mörk kulör. Taktäckning ska vara sedum eller liknande. Lägsta tillåtna grundläggningsnivå i byggnad är +19,0 meter över nollplanet. Område markerat med n1 innehåller värdefull skog som ska bevaras. Naturvårdande gallringar får genomföras för att gynna kronutvecklingen och för att skapa äldre grova träd. Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 0,15 meter på en höjd av 1,3 meter över mark. Inom med n2 markerat område ska dike anläggas. Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader är 100 m².

Avvikelser från detaljplanen

Ansökan avviker från detaljplanen då hissgröp grundläggs lägre än tillåten grundläggningsnivå.

Kulturmiljövården

Fastigheten omfattas av riksintresset för kulturmiljövården för Stockholms inlopp.

Yttrande

Ansökan har skickats till grannar.

Fastighetsägare till Hasseludden 1:74 har skickat in ett yttrande där man skriver bland annat att den planerade exploateringen strider mot Nacka kommuns kulturmiljöprogram. I Nacka kommuns kulturmiljöprogram från 2011 anges förhållningssätt för hanteringen av lokala miljöer i det riksintresseområde som hela Nackas norra kust tillhör. I ett särskilt avsnitt lyfts det aktuella området Hasseludden-Hamndalen, dvs den norra och västra delen av Hamndalsvägen, fram som ett exempel på sommarnöjesmiljöerna med unik karaktär och högt bevarandevärde. Området har kvar sin ursprungliga "lantliga" karaktär med grusväg och utan gatubelysning. Av bygglovsansökan framgår att den nya byggnaden har 3 våningar och har en totalyta på över 4 400 kvadratmeter. Den planerade nybyggnaden bryter därmed mot kulturprogrammets förhållningssätt för att hantera miljöer av riksintresse. Alla berörda intilliggande villor har egen brunn för färskvatten och saknar kommunalt VA. I samband med den planerade exploateringen av Hasseludden 1:79 finns det en uppenbar risk för att grundvattnet skadas. Hissgropen är placerad djupare än tillåten grundläggningsnivå. Det ska



sprängas och det ska borras för bergvärme tillräckligt för 60 lägenheter och 4 400 kvadratmeter. Dagvattenavrinning från asfalterade ytor osv ska hanteras. Vi vill därför förvissa oss om att vi som bor i området garanteras tillgång till dricksvatten om de befintliga brunnarna skulle påverkas. En stor koloni fladdermöss bor i anslutning till fastigheten. I samband med exploateringen och fällande av träd föreligger en uppenbar risk för att kolonin påverkas. Ett havsörnspar har etablerat sig i området sedan några år. Detta måste beaktas i bygglovsprocessen.

Fastighetsägare till Hasseludden 1:81 har skickat in ett yttrande där man skriver bland annat att i denna kulturhistoriskt värdefulla miljö bygga föreslaget vårdboende skulle så starkt minska det kulturhistoriska värdet att det är att anse som en påtaglig skada på riksintresset. De i huvudsak obebyggda bergsslutningarna och dess otillgängliga karaktär på farledens södra sida i kontrast till den norra sidan dit bebyggelsen huvudsakligen lokaliserats. På södra sidan ligger sommarvillor från 1800-talets senare del och 1900-talets början som visar den fortsatta arkitekturutvecklingen. Den tilltänkta byggnaden är tänkt att uppföras inom Riksintresset för kulturmiljövårdens Norra Boo m fl. I denna del av Riksintresset ligger de villor s k grosshandlarvillor som Riksintresset beskriver. De flesta villorna är klassade som kulturhistoriskt värdefulla i Nacka Kommuns miljöprogram. Att då uppföra ett ultramodernt vårdboende där är att betrakta som en påtaglig skada på Riksintresset. Slutligen hänvisar vi till tidigare insända överklaganden och anser fortfarande att det är oförskämt att erbjuda äldre boende i en miljö som är totalt isolerad med usla kommunikationer på en tomt dit solen nästan aldrig når ner och i backig terräng där ingen orkar dra en rullstol.

Nacka vatten och avfall AB har inte haft något att yttra gällande avfall.

Nacka vatten och avfall AB har inte haft något att yttra gällande VA.

Trafikenheten och Enheten för drift offentlig utemiljö har yttrat bland annat att hela fastigheten gränsar till kommunal mark. Tre sidor gränsar till områden med värdefull natur. Fastighetens sydvästra gräns ansluter direkt till det blivande naturreservatet "Skarpnäs". Omgivande naturmark får inte påverkas vare sig under byggtiden eller i förvaltningskedet. Under byggtiden bör hela byggarbetsplatsen stängslas in, så inga skador kan uppstå på angränsande naturmark. Upplag eller liknande får ej förekomma på omgivande naturmark. Placering och höjdsättningen av in- och utfarten ska sammordnasa med det pågående projekteringen av lokalgatan.

Sökande har lämnat in ett utlåtande från certifierad sakkunnig inom tillgänglighet som redovisar att ansökan uppfyller kraven gällande tillgänglighet.

Skäl till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen bland annat när det gäller bland annat lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Den avvikelse som grundläggningsnivån för hissgruppen innebär bedöms vara en sådan liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte som avses i 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen.



Enligt planbeskrivningen är en lägsta tillåten grundläggningsnivå satt för att byggnaden ska klara dagvattenproblematik vid ett så kallat 100-årsregn. Den begränsade volym som hissgruppen innebär bedöms inte innebära att byggnaden utsätts för översvämningsrisk.

Många av de synpunkter som inkommit från grannar är av sådan art att de får anses vara prövade i och med framtagandet av detaljplanen. När det gäller frågan om dagvatten så ska en tillfredställande lösning för hantering av dagvatten för bygganden presenteras på det tekniska samrådet inför startbesked.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning.

Bygglovenheten

Per Sundin
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Material- och kulörbeskrivning
4. Utlåtande tillgänglighet
5. Ritningar VA och dagvatten
6. Verksamhetsbeskrivning
7. Markplaneringsritningar
8. Yttranden från grannar

ÖVERSIKTSKARTA

