



TJÄNSTESKRIVELSE

2021-05-21

B 2021-000348

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

VELAMSUND I:1 (VELAMSUNDSVÄGEN 32)

Ansökan om bygglov för nybyggnad av ridhus

Förslag till beslut

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

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas [personuppgift borttagen] med behörighetsnummer SC2291-12 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 62 370 kronor,
 - avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 37 800 kronor,
 - avgiften för kungörelse i Dagens Nyheter är 7 740 kronor,
- totalt 107 910 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S1 och S3.

Ärendet

Ärendet avser ansökan om bygglov för nybyggnad av ett ridhus i två våningar. Byggnaden upptar 1 768 m² byggnadsarea och dess bruttoarea är 1 804 m². Byggnadens nockhöjd är cirka 12 meter. Fasader utförs med stående träpanel som förses med locklist i olika längder. Fasaden målas med slamfärg i röd kulör (NCS S 5040-Y80R). Tak beläggs med falsad plåt i svart kulör (NCS S 8500-N). På platsen finns ett befintligt ridhus som rivs.

I dokumenten gestaltningsbilaga, kulturhistorisk konsekvensanalys samt kultur- och landskapsanalys är taket på byggnaden i röd kulör. I senare inkomna reviderade ritningar har färgen ändrats till svart.

Planföresättningar

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 rekreationsvärden. 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

Platsen omfattas av kulturmiljöprogrammet under rubriken Velamsund som består av Velamsunds gård som är känd sedan 1300-talet. Ridhuset placeras inom området "Ladugårdsbacken" där det finns ekonomibyggnader kvar från sent 1800-tal och framåt. Husen ligger på ordentligt avstånd från herrgårdsmiljön så att det bildas en tydlig uppdelning mellan gårdens funktioner. Kulturmiljöprogrammet framhåller att byggnaders individuella arkitektur och tidstypiska drag ska respekteras. Befintliga hus respekteras när det gäller proportioner, fasadfärg, tak och byggnadsdetaljer som fönster, panel, utsmyckningar och entréer. Ekonomibyggnader och personalbostäder från sekelskiftet 1900 har en detaljrik panelarkitektur.

Strandskydd och naturreservat

Beslut om strandskyddsdispens och naturreservats-dispens för nytt ridhus beviljades på delegation av Miljöenheten i beslut § 2021-0144.

Yttranden

Sökanden har lämnat in en kultur- och landskapsanalys samt en kulturhistorisk konsekvensanalys. Dokumenten redovisar att ansökan bedöms:

- Vara förenlig med Nacka kommuns översiktsplan.
- Följa förhållningssätt för Velamsund i Nacka kommuns kulturmiljöprogram.
- Uppfylla de krav som ställs i plan- och bygglagen på särskilt värdefull bebyggelse och anpassning till kulturmiljö och landskapsbild.
- Vara förenligt med landets nationella miljö kvalitetsmål.
- Följa naturreservatets föreskrifter.
- Bibehåller skyddsvärda träd.
- Vara förenligt med gällande strandskydd.
- Vara förenligt med kulturmiljölagens skydd av fornlämningar.

Sökanden har lämnat in ett utlåtande från certifierad sakkunnig inom tillgänglighet. Sakkunnig bedömer att ett pentry på övre plan behöver anpassas för rullstol. Om denna detalj ändras uppfyller nybyggnationen kraven för tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga gällande för aktuellt projekteringsskede.

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

Kommunens byggnadsantikvarie har yttrat bland annat att det nya ridhuset placeras i befintlig planstruktur och i samma läge som det befintliga ridhuset. Det innebär att påverkan på landskapets natur- och kulturmiljövården begränsas så mycket som möjligt,

dock blir grunden något högre och hagen öster om byggnaden minskas något. Volymmässigt får byggnaden något brantare tak och högre taknock än det befintliga ridhuset. Sett från Velamsundet kommer ridhuset att synas mer och höja sig ovanför Holmska stugan vid stranden. Detta innebär en viss negativ påverkan på läsbarheten av gårdens bebyggelse. Samtidigt stämmer den brantare taklutningen bättre överens med de andra ekonomibyggnaderna vid gården och takhöjden underordnar sig magasinets takhöjd. När det gäller byggnadshöjden och volymen blir påverkan på kulturmiljön därför acceptabel. Ridhusets tak föreslås täckas med plåt i faluröd kulör så att hela byggnaden får en enhetlig färgsättning helt i falurött. Monokromt färgsatta byggnader kan vara intressanta tillägg i rätt lägen, men här riskerar färgsättningen att göra byggnaden alltför avvikande i den känsliga kulturmiljön. Falurött är inte en traditionell färgsättning av ett tak och avviker också helt från den befintliga bebyggelsen vid gårdsmiljön där ekonomibyggnaderna har svarta tak och den övriga bebyggelsen tak av lertegel eller svart plåt. Ridhusets helt monokroma färgsättning gör därför, trots höga ambitioner med gestaltningen av fasaderna, att byggnaden upplevs som alltför avvikande från den övriga gårdsbebyggelsen och riskerar att dominera över den. Dessutom riskerar den monokroma färgsättningen att bli relativt kortvarig eftersom den röda takplåten bleknar med tiden.

Trafikenheten och Enheten för drift offentlig utemiljö har yttrat att antalet cykelparkeringsplatser ska uppfylla kommunens parkeringstal för cykel.

Miljöenheten har yttrat att då det enda dagvatten som hanteras inom bygglovsprövningen är takavvattningen så torde byggnaden i sig inte kräva någon ytterligare prövning mot miljöbalken.

Fastighetsägare till Velamsund 1:203 har yttrat att de inte har några synpunkter på nybyggnaden av ridhuset.

Skäl till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att förslaget i övrigt följer översiktsplanen och kulturmiljöprogrammet.

Ansökan har reviderats efter Kommunens byggnadsantikvaries yttrande och kulören på taket har ändrats till svart. Planlösningen på det övre planet har ändrats efter yttrandet från certifierat sakkunnig inom tillgänglighet.

Nämnden bedömer, med hänvisning till de stora ytor som finns vid byggnaden, att det inte föreligger några hinder för att uppfylla kommunens parkeringstal för cykel.

Bygglovenheten

Per Sundin
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Gestaltningsbilaga
4. Kultur och landskapsanalys
5. Kulturhistorisk konsekvensanalys
6. Tillgänglighetsutlåtande
7. Yttranden

ÖVERSIKTSKARTA

