



TJÄNSTESKRIVELSE

2021-09-29

Reviderad 2021-10-12

B 2021-001327

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 73:2 (SOLSUNDAVÄGEN 14)

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av vårdhem

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 Gustaf Leander, behörighetsnummer SC0323-11, 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 91 350 kronor,
- avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 63 000 kronor
- avgiften för kungörelse är 5 227 kronor
- Totalt blir avgiften kronor 159 577 kronor.

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

Ärendet

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av befintligt vårdhem. Tillbyggnaden upptar 1760 kvm byggnadsarea och 4 449 kvm bruttoarea. I samband med tillbyggnad rivs en befintlig tillbyggnad om 1704 kvm bruttoarea. Total byggnadsarea för byggnaden efter tillbyggnad blir 2668 kvm. Tillbyggnaden utförs i två kroppar, en högre i tre våningar varav den nedersta i suterräng samt en lägre vinkeltillbyggnad i två våningar. Tillbyggnaden utförs med ett släpp till befintlig huvudbyggnad för att särskilja och bevara den ursprungliga byggnadens karaktär. Fasaden utförs med stående grön träpanel (NCS S4010- G10Y) samt delar i stående träpanel av cederträ. Suterrängvåningen kläs med skivmaterialet granitkeramik i grå kulör. Taket förses med bandtäkt plåt i aluzink. I tillbyggnaden inryms gemensamt kök och allrum på varje våning, samt totalt 68 lägenheter om 30,5 kvm vardera.



Ansökan avser även renovering av befintlig huvudbyggnad där plåtbeklädnad demonteras och originalfasaden tas fram och renoveras. Takfotstassar återmonteras. I befintlig byggnad inryms reception, personalutrymmen, kontor och verksamhetsrum.

Åt nordost görs markförändringar och en ca 5 meter lång och 1,5 meter hög stödmur i betong.

Antalet parkeringsplatser utökas till totalt 25 stycken varav två HKPL samt 30 platser för cykelparkering.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser men ligger inom sammanhållen bebyggelse. I Nacka kommuns översiktsplan anges området som gles blandad bebyggelse. Området omfattar friliggande och gruppbyggda småhus från början av 1900-talet till vår tid. Områdets karaktär och skala bör behållas. Viss nybebyggelse är möjlig.

Kulturmiljövården

Skurugård Solsunda finns beskrivet i kommunens kulturmiljöprogram. Gården har medeltida anor och har samma placering idag som på kartor från 1600-talet. Dagens huvudbyggnad känns igen från kartor från 1774. Huvudbyggnaden fick den utformning den har idag efter en ombyggnad på 1820-talet. Rester av en engelsk park ligger runt gården. I byggnaden har bedrivits sjukhem sedan 1903. Kring byggnaden finns fornlämningar.

Yttrande

Sökanden har skickat in ett utlåtande från certifierad sakkunnig kulturvården som gör bedömningen att förslaget genom materialval, skala och uppdelning i mindre volymer är anpassat till kulturmiljön på platsen.

Sökanden har skickat in utlåtande från certifierad sakkunnig inom tillgänglighet som redovisar att kraven på tillgängligheten vid tillbyggnad av särskild boende uppfylls.

Sökanden har lämnat in en bullerutredning som visar att krav enligt trafikbullerförordningen uppfylls.

Ansökan har remitterats till Trafikverket som inte har något att erinra mot att bygglov ges men informerar om att fastighetsägaren har ansvar att själv bekosta och utreda de åtgärder som krävs för att bullernivåerna klaras enligt gällande riktlinjer.

Ansökan har remitterats till Länsstyrelsen som inte har några synpunkter angående fornlämningar men upplyser om att om fornlämning likväl påträffas under arbetets gång ska arbetet i enlighet med 2 kap. 10 § i kulturmiljölagen omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen.

Trafikenheten har inga synpunkter på förslaget.

Miljöenheten har inget att erinra mot förslaget men rekommenderar att ljudskyddade uteplatser planeras på den södra delen av tomten.

Nacka vatten och avfall har inga synpunkter på förslaget.

Ansökan har kungjorts i Dagens Nyheter samt på kommunens hemsida.

Ansökan har skickats till grannar. Synpunkter har inkommit från ägare till fastigheterna Sicklaön 70:36 och Sicklaön 70:32, som sammanfattad anför följande:

En så pass stor och omfattande förändring som påverkar hela områdets karaktär borde grunda sig i en väl förankrad detaljplan som tar hänsyn till Skur och Nackas utveckling och infrastruktur. Nacka kommun framhåller ofta sitt miljöansvar, hur motiveras en rivning och ombyggnad av befintlig byggnad endast för att ersättas av en med likartad funktion ut miljösynpunkt, hur kommer rivnings och byggavfall hanteras? Har en miljöplan tagits fram? Redan idag förekommer tunga varutransporter till Solsundahemmet, med en så stor utökning av verksamheten kommer detta öka ytterligare, dessutom är varumottagning flyttat till östra gaveln på tillbyggnaden vilket innebär att transportererna behöver färdas länge längs Solsundavägen, hur tänker man skydda boende mot den utökade tunga trafiken samt förslagsvis flytta varutransporterna till huvudbyggnaden. Saknar information om tillbyggnadens höjd. Den tillbyggda delen hamnar nära Solsundavägen vilket kommer upplevas som att den hänger över befintliga fastigheter på andra sidan vägen, för att nå bättre harmoni bär tillbyggnad flyttas en bit bort från Solsundavägen.

Sökanden har inkommit med mejl där man bemöter synpunkter från grannar.

Trots löpande utbyggnader och renoveringar så är byggnaderna till åren gångna och motsvarar inte helt normerna för dagens och kommande krav på vård/äldreboenden. Vid planeringen har vi tagit hänsyn till de lagkrav som finns, men också de krav som ställs ur ett verksamhetsmässigt perspektiv med hänsyn till både miljö, arbetsmiljöaspekter och boendemiljöer. De nya moderniserade lokalerna innebär inte en stor utökning av verksamheten och det finns i dagsläget inget som tyder på att antalet tunga transporter kommer öka. Fler vårdplatser kan ge något större volymer vid varje enskild leverans men sannolikt inte öka antalet. Vår bedömning är att den stora majoriteten varutransporter kommer tas emot på exakt samma ställe som idag, det vill säga mellan den bevarade huvudbyggnaden och tillbyggnaden (precis som önskemålet från granne/sakägare Sicklaön 73:2). Detta då det är en central plats för att fördela ut material i verksamheten och tillgängligheten för transportfordon är mycket god. Läget utmed Solsundavägen och utformningen är noggrant planerad tillsammans med antikvarie, arkitekt samt dialog med kommunen och Länsstyrelsen. Placeringen utgår ifrån dagens placering och bevarar maximalt av den fina parken. Utformningen med material, färgval, uppfyllnad mot sockelplan, uppdelning av fasad och, till största delen, endast två våningar mot Solsundavägen är för att så bra som möjligt smälta in i befintlig miljö/villabebyggelse. Vi kommer dessutom kunna riva den höga fabriksliknande skorstenen som idag är kopplad till oljepannan. Sannolikt ett stort estetiskt lyft för grannar och närmiljö. Den planerade tillbyggnaden kommer att uppfylla dagens strängare miljö/energikrav och den befintliga driften bestående av oljepanna samt el kommer att bytas ut mot fjärrvärme och solpaneler. Detta i kombination med planerad effektiv ventilations och återvinningsteknik kommer den nya anläggningen bli betydligt bättre för miljön. Det nya förslaget innebär dessutom att vi kommer kunna riva den fabriks liknande höga skorstenen som idag är kopplad till oljeförbränningen. Sannolikt bättre både för miljön och estetiskt för närmiljön. Byggnation och rivning kommer utföras enligt alla gällande miljöregler och krav.

Ansökan har remitterats till kommunantikvarien som har inkommit med synpunkter på den lägre vinkel tillbyggnaden som görs ut mot parken. Denna del av tillbyggnaden bedöms påverka kulturmiljön negativt, dels genom placeringen, dels genom att ett antal träd behöver



fällas. Även det utökandet av parkeringsplatser som görs i förslaget bedöms påverka miljön negativt. Parkeringsplatserna placeras enligt förslaget nordväst om huvudbyggnaden och medför att fyra stora gamla lövträd behöver fällas. Parkeringsplatserna ligger även över den möjliga fornlämningen.

Positivt för kulturmiljön är att den befintliga plåtbeklädnaden på huvudbyggnaden tas bort och fasaderna renoveras. Före rivning ska en antikvarisk dokumentation göras.

Skäl till beslut

Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning och uppfyller de krav som följer av 2 och 8 kapitlet plan- och bygglagen.

Nämnden bedömer att åtgärderna som avses med ansökan inte kräver att området planläggs.

Nämnden bedömer vidare att ansökt tillbyggnad görs varsamt mot befintlig huvudbyggnad. Tillbyggnaden bedöms anpassad i volym, material och kulörer. Den vinkeltillbyggnad som görs ut mot parken påverkar visserligen upplevelsen av parken men inte så pass mycket att det bedöms som en förvanskning. Stor del av parken kommer att bevaras och tillbyggnaden utförs utanför det område där det finns möjliga fornlämningar. Vinkelbyggnaden har dessutom anpassats i höjd och uppförs bara i två våningar för att inte påverka upplevelsen av parken. För att ge intryck av en lägre skala och vara varsam mot den mer småskaliga villabebyggelsen i området har tillbyggnaden utformats med förskjutningar och indrag. Förslaget har reviderats avseende parkeringsplatser så att de träd som nämns i kommunantikvariens yttrande bevaras.

Vad som framkommit i grannyttranden medför ingen annan bedömning av tillbyggnadens lämplighet. Nämnden bedömer inte att åtgärden förutsätter planläggning enligt 4 kap 2 eller 3§§. Tillbyggnaden bedöms inte få betydande inverkan på omgivningen. Transporter till och från verksamheten sker redan idag. Hanterings av rivningsavfall och materialinventering tas fram inför det tekniska samrådet.

Sammanfattningsvis bedömer miljö- och stadsbyggnadsnämnden 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.

Bygglovenheten

Anna-Karin Romanus Gillström
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor

1. Ansökan
2. Följebrev
3. Ritningar
4. Illustrationer
5. Utlåtande certifierad sakkunnig tillgänglighet
6. Utlåtande certifierad sakkunnig kulturmiljö

7. Bullerutredning
8. Yttrande Trafikverket
9. Yttrande Länsstyrelsen
10. Yttrande kommunantikvarie
11. Yttrande miljöenheten
12. Yttranden från grannar

ÖVERSIKTSKARTA

