

Följebrev till Bygglovsansökan 2021-06-24

Fastighet: Nacka Sicklaön 73:2 (Solsundavägen 14, Skuru)

Areal: 14 567 kvm

Fastigheten ägs av Solsunda 73:2 AB (559286-5322) Box 411, 111 73 Stockholm



Bakgrund

Solsunda med sin vackra park/äppelträdgård har en lång historia som vårdhem. Här har bedrivits olika former av vård (vilohem, vårdhem för krigsskadade, vård av polioskadade, HVB-boende mm) i långt över hundra år. Under årens lopp har verksamheten byggts ut med kompletterande byggnader av enkel standard. Den vackra huvudbyggnaden har under åren också renoverats med en rad enklare och förvanskande åtgärder.

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 arbetsmiljöaspekter och boendemiljöer.

Vi vill med denna utveckling säkerställa Solsundas framtid som det unika vårdboende det är. Ett förhandsbesked för en större utbyggnad och modernisering erhöles redan 1975 men planerna fullföljdes inte.

Bygglövsansökan avser

- Renovering av befintlig huvudbyggnad (Huvudbyggnaden). Huvudbyggnaden kommer nyttjas så som idag, för reception, personal, kontor, sjuksköterskeexpedition och verksamhetsrum. Kök kommer avvecklas och nya kök finns på varje avdelning i nya tillbyggnaden. Den plåtbeklädnad som döljer originalfasaden kommer avlägsnas och den gamla fasaden renoveras efter behov. Takfotstassar som återfunnits på vinden kommer monteras tillbaka och kompletteras vid behov. Inre ytrenovering inklusive bevarande/restaurering av eventuella detaljer med kulturvärde. Modernisering av el och VA vid behov.
- Rivning av befintliga tillbyggnad/byggnader öster om Huvudbyggnaden.
- Uppförande av ny tillbyggnad (på samma plats som den gamla) med totalt 68 boenden som ansluter mot Huvudbyggnaden med en vinterträdgård. Tillbyggnaden är anpassad i volym och gestaltning enligt dialog med bygglovsenheten Johanna Åhs, stadsarkitekt Nina Åman, Nacka Kommuns anlitade antikvarie och extern sakkunnig antikvarie. Gestaltning och placering i tomtens nordöstra hörn innebär minsta möjliga påverkan på kulturmiljön i form av huvudbyggnad och park. Vi har ett tydligt "släpp" i kopplingen till huvudbyggnaden för att hedra denna och gör den mer av en solitär. Tillbyggnad/nybyggnad föreslås i dova naturfärger för att smälta in i parken och framhäva den gula huvudbyggnaden. Tillbyggnad/nybyggnad är utformad med förskjutningar och indrag i fasad för att ge mer varsamhet i förhållande till villabebyggelsen och även hålla nere skalan i förhållande till den äldre huvudbyggnaden.

Förslaget har varit uppe på möte med bygglovsenheten och planenheten under december 2020 där man beslutade följande. *"Vi har på mötet beslutat att vi kan pröva den volym som ni angett direkt i miljö- och stadsbyggnadsnämnden, utan ett planbesked. Vi har i dagsläget inget medskick gällande den volym/placering enligt inskickat förslag. Men ta gärna in någon i projektet gällande den antikvariska biten."*



Del av befintlig byggnad som skall ersättas.



Illustration av den nya byggnaden från parken.

Nyckeltal

Befintlig byggnad:

BYA/avtryck: ca 1400 kvm

Tomtarea: 14 707 kvm

Exploateringsgrad: ca 10%

Planerad byggnad (i enlighet med tidigare möten):

BYA/avtryck: ca 2160 kvm

Antal våningar och byggnadshöjd: 2 våningar jämte souterrängplan på ersättningsbyggnad och 2 våningar på tillbyggnad.

Tomtarea: 14 707 kvm

Exploateringsgrad: ca 15%

Omkringliggande detaljplaner medger:

Antal våningar och byggnadshöjd: 2 våningar jämte vind

Tomtarea: minst 750 kvm och ca 125 + 30 kvm avtryck

Exploateringsgrad: Ca 21 %

Verksamhet:

Byggnaderna i denna ansökan, utformas tillsammans med stiftelsen Stora Sköndal för att passa ett modernt äldreboende som uppfyller alla krav, samt för att erbjuda boende och arbetsplats som ligger centralt i Nacka.

Läge:

Mycket centralt läge med ca 100 meters verkligt gångavstånd till infartsparkering och motorvägsbuss till Nacka Centrum och Stockholm. Precis utanför fastigheten finns fina cykelvägar med koppling till Nacka Forum, Hammarby Sjöstad och Stockholm City. Här finns också direkt närhet till natur, Skurusundet och den fina parken.

Fastighetens centrala läge i Nacka och Stockholm ämnar sig mycket väl för planerad verksamhet. Prognos för behov av äldreboende i regionen uppskattas vara fortsatt stark.

Kulturvärden/kulturmiljö

Förslaget är baserat på dialog med sakkunniga antikvarier på Länsstyrelsen Stockholms kulturmiljöenhet (Annika Willim för mark och Lotta Eriksson Kockum för byggnad) och utredning (inkl 2 st platsbesök) av extern antikvarie. Länsstyrelsen meddelar att det inte finns några hinder för föreslagen utveckling. Den externa antikvariern ser heller inga hinder och konstaterar att förslaget fungerar bra i förhållande till huvudbyggnad och omgivande villabebyggelse. Läget norr om parken innebär minsta möjliga påverkan på kulturmiljön i form av huvudbyggnad och park.

Tjänsteutlåtande från Sakkunnig kontrollant kulturvärden KUL2 bifogas till ansökan.

Cykelparkeringar:

Cykelparkeringarna kommer utformas efter rekommendationer i Trafikverket och Svenska Kommuner och landstings GCM-handbok.

Parkering:

Den planerade operatören för äldreboendet har meddelat att det kommer att krävas 8-10 parkeringsplatser för boendet för anställda.

Äldreboendet definieras som särskilt boende/vård- och omsorgsboende för människor som behöver service och omvårdnad dygnet runt. Det är inte aktuellt för de boende att inneha egen bil varför parkeringsplatser för dessa ej är nödvändigt

Vid maximalt 68 platser, beräknar vi besöksparkering till 7 platser (riktlinjer Norrköpings Kommun, P-tal 0,1). Besök vid äldreboendet bör regleras som tidsbegränsat till 2 timmar.

Avståndet till infartsparkering, närhet till kommunikationer samt tidsspannet för gästparkering, bör leda till att platserna inte används till annat än kortare besök.

Vi planerar för 24 parkeringsplatser inklusive handikappanpassad parkering med närhet till entré.

Det överstiger behovet för både gästparkering och personal och därmed bedöms vara tillräckligt för verksamheten.

Tillgänglighet:

Fastigheten är plan och har god tillgänglighet. Den planerade byggnaden har hög tillgänglighet och vi har anlitat tillgänglighetskonsult för att utforma/verifiera att den planerade byggnaden skall uppfylla gällande krav för boende, personal, besökare, avfallshantering och utryckningsfordon.

Byggnaderna och infarterna är planerade, som befintligt utförande mot Solsundavägen. Nya tillbyggnadens avstånd mot vägen kommer vara densamma som befintlig placering.

Sakkunnighetsintyg gällande tillgänglighet kommer redovisas tillsammans med kontrollplan i samband med tekniskt samråd.

Uppvärmning:

Byggnaden planeras anslutas till fjärrvärme. Energiförbrukning och ventilation enligt gällande krav.

Vatten och Avlopp

Vi har kontakt med Nacka VA och i anslutning till fastigheten finns god kapacitet för utbyggnad och de behov som förväntas. Vi har två förbindelsepunkter på Solsundavägen som ombesörjer byggnadernas behov.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten planeras genom brunn och stenkistor på egen fastighet.

Avfallshantering:

Fungerar bra idag med god tillgänglighet för sophämningsfordon inne på fastighet. Vi kommer utveckla med miljörum för källsortering. Vi har varit i kontakt med Mats Eriksson på Nacka Vatten Avfall inför planeringen av avfallshantering. Vi har utgått från erhållen dokumentation ("Handbok för avfallsutrymmen" och föreskrifter gällande avfall och renhållning samt "TEKNISK HANDBOK Projektera och bygg för en långsiktigt god avfallshantering").

Buller

Fastigheten ligger i närhet till väg 222 och AFRY har anlåtats för att utreda förutsättningarna för byggnaderna. I bifogat PM uppfyller de planerade byggnaderna gällande krav.

Med vänlig hälsning,

Ivato Ramme AB / Solsunda 73:2 AB