

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2023-11-14

Reviderad 2023 -12-01

B 2023-001672

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**RÖSUNDA 27:2
(HOTELLVÄGEN 2)****Ansökan om bygglov för tillbyggnad av terrass på Grand hotell****Förslag till beslut**

Bygglov avslås med stöd av 9 kapitlet 30 och 31 b §§, samt 8 kapitlet 17 §, plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):

- avgiften för beslutet är 8 174 kronor

Ärendet

Ärendet omfattar en ansökan om bygglov för tillbyggnad av befintlig underbyggd terrass på Grand Hotell. Tillbyggnaden upptar ca 90 m² bruttoarea och lika mycket öppenarea. Terrassen ligger i anslutning till Franska matsalen. Tillbyggnadens ytterväggar utförs med puts lika idag och befintlig stentrappa som leder upp till terrassen flyttas ut och återanvänds.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 322, laga kraft 2003-11-27. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Markanvändningen ska vara för handel, restaurang eller hotell- och konferensanläggning. Byggnaden är markerad med q1 i detaljplanen vilket innebär att byggnaden inte får rivras och att dess exteriör inte får förvanskas. Marken där tillbyggnaden placeras är s k prickmark, mark som inte får bebyggas.

Avvikelser från detaljplan

Åtgärden avviker från detaljplanen då tillbyggnaden i sin helhet placeras på mark som inte får bebyggas.

Kulturmiljövården

Fastigheten omfattas av kulturmiljöprogrammet för Saltsjöbaden, och ligger inom riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken.

Granskad av ANNROM



Yttrande

Sökande har i ett följebrev till ansökan skrivit bland annat att Grand Hôtel Saltsjöbaden under mycket lång tid har haft lönsamhetsproblem och såväl fastigheten som verksamheten har blivit lidande. Man kan se att fastigheten är i stort behov av upprustning och renovering. I samband med att Strandgården Family Office AB, förvärvade såväl verksamhetsbolaget som bolaget som äger fastigheten har man gjort en plan för hur man skall kunna få verksamheten långsiktigt lönsam. Som en del av denna plan krävs en upprustning av fastigheten i alla dess delar, men det krävs också att man ser över flöden och logistik i verksamheten. Som en del av denna översyn, har man flyttat om olika funktioner i huset. I samband med översynen och utbyggnaden av spa verksamheten, behöver man komplettera med olika verksamhetskritiska funktioner, på andra håll i fastigheten. Ovan föreslagna tillbyggnad är av yttersta vikt för verksamheten, för att flöden i huset skall fungera på ett effektivt sätt. Vi är medvetna om att föreslagna utbyggnad hamnar på i planen markerad prickmark, men vi anser att det är för verksamheten mycket väsentligt att få till denna utbyggnad, just på denna plats i huset. Man kan också se att utbyggnad varit beviljad på samma ställe tidigare, se beviljat Bygglov 233-082-2004.

Sökanden har kommunicerats tjänsteskrivelsen och getts möjlighet att inkomma med ett yttrande. Inget yttrande har skickats in.

Ansökan skickades på ett grannhörande med sista svarsdatum den 30 november. Inga negativa synpunkter har inkommit.

Kommunantikvarien har yttrat följande: Från kulturmiljösynpunkt är det möjligt med en mindre tillbyggnad för veranda med underliggande ekonomiutrymmen på denna del av byggnaden eftersom den har påverkats av flera tidigare ändringar. Den föreslagna tillbyggnaden är dock för stor utifrån platsens förutsättningar. T ex hamnar en del av tillbyggnaden på grusplanen framför hotellet och trappan kommer att ligga i slänten ner mot sjön. Detta leder till att tillbyggnaden, om den utformas enligt förslaget, får en stor påverkan på byggnadens kulturvärden. Förslaget bedöms därför inte vara tillräckligt varsamt.

Tidigare beslut

Bygglov beviljades 2004 (beslutsnummer 233 0082/2004) på delegation för utvändiga ändringar med nya fönster på hotellets konferensdel, och inbyggnad av altaner på fasad mot öst. Åtgärderna bedömdes enligt beslutet som planenliga. Inbyggnad av altaner utfördes inte. De altaner som ingick i det tidigare lovet är den altan som föreslås byggas till i föreliggande ansökan.

Åtgärden med inbyggnad av altaner, enligt det tidigare beslutet, innebär de facto en tillbyggnad på mark som inte får bebyggas, och inte en utvärdig ändring. På ritningarna som tillhör beslutet är åtgärden också markerad med "tillbyggnad".

Skäl till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden inte uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen gällande att åtgärden inte får strida mot detaljplanen. Ansökan bedöms vidare inte uppfylla varamhetskraven enligt 8 kapitlet 17 § plan- och bygglagen.

Enligt 9 kapitlet 31 b plan- och bygglagen gäller att bygglov får ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

I lagkommentarerna på JP Samhällsbyggnadsnet står bl a följande gällande första punkten i 9 kapitlet 31 b plan- och bygglagen: I förarbetena till ÄPBL anges att bestämmelserna om ”mindre avvikelse” endast medger smärre avsteg från detaljplanen, till exempel att placera en del av en byggnad någon meter in på mark som inte får bebyggas eller att av tekniska skäl något passera den tillåtna byggnadshöjden eller byggnadsarean. En språklig ändring från ÄPBL är att uttrycket ”mindre avvikelse” ersatts av uttrycket ”liten avvikelse”, men tolkningen av hur en avvikelse ska bedömas har inte ändrats i förhållande till förarbetena till ÄPBL.

I lagkommentarerna på JP Samhällsbyggnadsnet står bl a följande gällande andra punkten i 9 kapitlet 31 b plan- och bygglagen: Enligt bestämmelsen ska det vara fråga om en åtgärd som är ”nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt”. Ett exempel på en sådan nödvändig åtgärd är att det måste anläggas en mindre transformatorstation på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas för att bebyggelsen enligt detaljplanen ska kunna försörjas med el i samband med att ett område bebyggs. Ett annat exempel är att det måste byggas ett bullerplank på mark som enligt planen inte får bebyggas, om bullerplanket behövs för att planområdet i övrigt ska kunna bebyggas på det sätt som detaljplanen anger. Det kan även vara fråga om att vidta skydds- och säkerhetsåtgärder på ett sätt som strider mot detaljplanen. Vidare kan det vara fråga om nödvändiga ändringar till följd av myndighetskrav avseende sopsortering med mera.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden som ansökan visserligen kan anses vara förenlig med detaljplanens syfte, men inte innebära en liten avvikelse i enlighet med första punkten i 9 kapitlet 31 b plan- och bygglagen. Åtgärden bedöms, enligt andra punkten i samma paragraf, inte vara begränsad då den i sin helhet placeras på mark som inte får bebyggas. Den bedöms inte heller vara nödvändig för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.

Sammanfattningsvis avslår Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ansökan om bygglov för tillbyggnad med stöd av 9 kapitlet 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen. Att bygglov tidigare felaktigt beviljats som planenligt, för en tillbyggnad i samma läge, föranleder ingen annan bedömning.

Bygglovenheten

Per Sundin
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteskrivelse, daterad 2023-12-01
2. Ansökan
3. Ritningar

4. Följebrev
5. Tidigare beslut om lov med tillhörande ritningar
6. Yttrande från kommunantikvarien

ÖVERSIKTSKARTA

