



TJÄNSTESKRIVELSE  
2023-11-20

B 2023-001469

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## HASSELUDDEN 1:73 (FRANCKES VÄG 6)

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av hotell med  
omklädningsrum och terrass

### Förslag till beslut

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

Som kontrollansvarig godtar nämnden Martin Persson, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC1037-12, och behörighetsnivå N.

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

- avgiften för bygglovet är 22 512 kronor,
- avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd och ett slutbesked är 26 800 kronor.

Total avgift är 49 312 kronor.

### Ärendet

Ansökan gäller bygglov för tillbyggnad av hotell. Tillbyggnaden utgörs av 431 kvadratmeter byggnadsarea i en våning och placeras i en slänt. Tillkommande byggnadsdel utförs därför i suterräng vilket medför att den södra fasaden är belägen direkt i marknivå medan motsatta fasad blir helt synlig mot norr. Tillbyggnaden består av omklädningsrum och teknikrum. På tillbyggnaden anordnas en terrass med utomhuspool. Synlig fasad mot norr kläs in i träspaljé med plantering.

### Planföresättningar

Fastigheten är belägen utanför detaljplan.

### Strandskydd

Fastigheten omfattas av strandskydd. Ansökan om dispens från strandskyddet handläggs av miljöenheten i ärende M-2023-2645.

Granskad av



## Översiktsplanen

Enligt Nacka kommuns översiktsplan framgår bland annat att det vid Hasseludden finns två konferensanläggningar som bör få möjlighet att utveckla sin verksamhet.

## Kulturmiljövården

Aktuell fastighet är belägen inom riksintresse för kulturmiljövården avseende Stockholms farled och inlopp.

## Yttrande

I ansökan anför sökanden följande angående föreslagen åtgärd. I en grässlänt mellan befintliga byggnader avser vi bygga en altan med en pool i suterräng. Området är ianspråktaget med kringliggande byggnader på alla sidor. Den nya altanen med tillhörande trädäck och pool ansluter till befintlig marknivå i den södra kanten. Där kan en berghäll sparas och ansluta till däck. Från huvudbyggnaden har man tillgänglig access till däck och pool via den utomhushiss som installerats i år. Däckets norra sida förses med en spaljé med klätterväxter som fasad. Det ger en grön inramning från norr. Under däcket placeras tillhörande omklädningsrum. Gångvägarna runt byggnaderna ger god access till båda nivåerna av tillbyggnaden. Byggnationens syfte är att skapa en attraktiv och centralt placerad vistelseyta för gästerna. Tillägget har mycket liten påverkan på konferensanläggningens omgivning eftersom den är placerad på en yta som utgör en inramad gård mellan de befintliga byggnaderna.

Remiss har skickats till kommunantikvarierna som anför följande. I huvudsak är det här ett förslag som inte förändrar karaktären av hotellbyggnaden alltför mycket och är i linje med de tidigare förändringarna. Anpassning till landskapets former och bevarande av berghällen är positivt från kulturmiljösynpunkt. Det som behöver säkerställas är att den nya byggnaden inte riskerar att skada vingnöten som står i öster och som avses att bevaras. Bevarandet är mycket positivt eftersom vingnöten har stor betydelse för helhetsmiljön. Trädet har dock en mycket vidare krona än vad ritningen visar vilket innebär att rotsystemet kan sträcka sig långt norrut i slänten. Därför behöver man visa att trädet inte påverkas negativt av den nya byggnaden och att man kan undvika skador under byggtiden.

Sökanden har tagit del av kommunantikvariernas yttrande och inlämnat en handlingsplan för bevarande av aktuell vingnöt.

## Grannyttrande

Berörda grannar har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter över föreslagna åtgärder. Inga synpunkter har inkommit.

## Skäl till beslut

Nämnden bedömer att föreslagen åtgärd utförs med hänsyn till hotellbyggnadernas befintliga volymer och karaktär. Vidare bedöms åtgärden utföras tillräckligt anpassat till de kulturhistoriska värden som kan tillskrivas byggnaderna och det omkringliggande området i övrigt och till de topografiska förutsättningarna för att kunna godtas.

Nämnden bedömer vidare att handlingsplanen för bevarande av vingnöten är godtagbar och att uppföljning sker under byggskedet.



Nämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen när det bland annat gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan, att ingen betydande olägenhet uppstår, form-, färg- och materialverkan, tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning och tomtens ordnande.

Mot denna bakgrund ger nämnden bygglov.

### **Bygglovenheten**

Gabriel Lundqvist

Handläggare

Maria Melcher

Enhetschef

### **Handlingar i ärendet:**

1. Tjänsteskrivelse
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Yttrande externt
5. Yttrande internt

## **ÖVERSIKTSKARTA**

