

## Verksamhetsbeskrivning Skepparholmen

Skepparholmen Nacka är ett spa- och konferenshotell vackert beläget i Stockholms innerskärgård.

Anläggningen utgörs främst av två låga fastighetslängor uppförda på 60-talet som anlades i utbildningssyfte av Sparbanksföreningen. På platsen finns även en sekelskiftsvilla, Villa Torpa och en husbåt, Aqua Marina. Sedan 1990-talet har Skepparholmen Nacka stegvis utvecklats till ett spa- och konferenshotell med välrenommerad restaurang och välbesökt spa vid havet. Idag finns matsalar med plats för omkring 300 gäster, 105 hotellrum, 18 mötesrum och spa med 2 pooler, 6 behandlingsrum, bastu och yogarum.

Verksamheten sysselsätter ca 50 årsman och har en månad ca 100 medarbetare på lönelistan. Många medarbetare är unga och bor i Nacka eller närliggande kommuner.

Rumsbeläggning har åren före pandemin i snitt legat på ca 43%. Av omsättningen har konferenssegmentet utgjort ca 70% och privat ca 30%.

Verksamhet bedrivs sedan april 2022 i Skepparholmen Hotell AB ägt av Stureplansgruppen AB. Bolaget har delats upp så att tidigare ägare Fastighets AB Balder numera är fastighetsägare. Både hyresgäst och hyresvärd har gemensam ambition att på platsen skapa en av norra Europa främsta hotelldestinationer.

Vårt mål är att attrahera en bredare målgrupp som stannar längre, kommer tillbaka oftare och sprider kännedom om oss. För att förhöja gästupplevelsen behöver fastigheten rustas upp och byggas ut. Upprustning av hotellrum, lobby, restaurang, spa och mötesrum. Utbyggnad av kök, restauranger, spa, omklädningsrum, relax och allmänna ytor. Vi vill kunna erbjuda fler restauranger och mer förhöjda upplevelser året runt. Vårt spa vill vi utveckla till en lugn, vilsam och själfull plats med fler pooler och ytor. Vi behöver då också skapa nya ytor och pooler för en ny mer pulserande relaxavdelning separerat från vårt spa. Då kan vi sammantaget erbjuda fler upplevelser för våra gäster på denna vackra plats mellan hav och sjö.

Verksamhetens arbetsprocesser kan genom fastighetsutvecklingen effektiviseras genom bättre logistik och arbetsmiljö, även gästupplevelsen och tillgängligheten kan höjas. En upprustad anläggning ökar även vår attraktivitet som arbetsgivare. Om- och tillbyggnaden syftar och leder till ett betydligt bättre kapacitetsutnyttjande och tillgänglighet av nu befintliga byggnader. Antalet hotellrum förbli i utvecklingen detsamma totalt, även om layouten och dispositionen av dem förändras och förädlas.

Vi bedömer att en uppgradering av fastigheten och verksamheten kan höja hotellets rumsbeläggning till i snitt 90% över året. Som följd av detta ökar även omsättningen kraftigt. Konferenssegmentet har potential till ökning till följd av en utvecklad konferensprodukt. Men den största potentiella tillväxten ser vi inom privatsegmentet där det också finns en stabilare marknad året runt.

Det här är den verksamhetsbeskrivning som ligger till grund för den utveckling vi jobbar med i utvecklingen av fastigheten och verksamheten, och som redan har påbörjats under hösten 2022 och våren 2023, med de beviljade bygglovsärenden som vi redan processat. Utvecklingen med det pooldäck som vi nu söker bygglov för, är en viktig fortsättning i den utvecklingsresan för platsen och anläggningen.

<b>Södergruppen arkitekter</b>  Blekingegatan 24, 118 56 Stockholm Telefon 08 442 17 00 Fax 08 640 06 71 www.sodergruppen.se  Cecilia Vikander  Certifierad sakkunnig TIL09203	<b>SAKKUNNIGYTTRANDE</b> <b>Prövning av tillgänglighet och orienterbarhet, projektering</b>	ANTAL SIDOR <b>2</b>	SIDA <b>1</b>
	UPPDRAG  <b>Skepparholmen Hotell och Spa</b> <b>Hasseludden 1:73 Saltsjö-Boo</b> <b>Tillbyggnad av altan/pooldäck och omklädningsrum</b>	UPPDRAG NR <b>202222</b>	
		DATUM <b>2023-09-11</b>	
		SENASTE ÄNDRING <b>2023-09-22</b>	

## BESKRIVNING

Granskade handlingar är bygglovshandlingar med datum 2023-09-22. Projektet avser tillbyggnad av altan/pooldäck och omklädningsrum.

Den nya altanen med tillhörande trädäck och pool placeras i en slänt mellan befintliga byggnader. Från huvudbyggnaden och från hotellets tillgängliga hotellrum, har man tillgänglig access till däck och pool via en befintlig utomhushiss. Omklädningsrummet ligger i suterräng, under pooldäcket. Mellan nivåerna för omklädningsrum och pooldäck tar man sig via trappor eller via en befintlig gångväg.

## BESTÄMMELSER

Kontrollen är gjord med stöd av PBL, PBF och BBR 29, Bygg ikapp 2020 samt SS 91 42 21:2006. Allmänna ytor i hotell/SPA ska dimensioneras att rymma manövrering med eldriven rullstol (vändcirkel med diameter 1,5 meter).

I detta dokument redovisas aktuella krav i den vänstra spalten, kommentarer och eventuella avvikelser redovisas i den högra spalten.

	BBR 3, tillgänglighet	Kommentar/ <u>avvikelse</u>
	<b>Tillgänglighet och användbarhet på tomter</b>	
BBR 3:1221	Gångytor ska utformas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan förflytta sig utan hjälp.	
	Markbeläggningen ska vara fast, jämn och halkfri.	Gångvägarna på tomten är asfalterade.
BBR 3:1222	Ramper på tomter ska luta högst 1:12	Gångvägen mellan huvudbyggnaden/ utomhushissen och pooldäcket har godkänd lutning. Gångvägen som leder från pooldäckets nivå till omkl.rummets nivå är brantare än kravet. Möjligheten finns dock att byta om i hotellrummet (rummen i huvudbyggnaden) som har tillgänglig access till pooldäcket.

	<b>Entré- och kommunikationsutrymmen</b>	
BBR 3:142	Entré- och kommunikationsutrymmen ska ha tillräckligt manöverutrymme för rullstol. Fri bredd bör vara minst 1,3 meter.	
	<b>Dörrar och portar</b>	
BBR 3:143	Tillgängliga och användbara dörrar och portar ska medge passage med rullstol och ha manöverutrymme för att öppna och stänga dörren från rullstolen.	Samtliga dörrar har godkänd utformning.
	Dörrar ska lätt kunna öppnas av personer med nedsatt rörelseförmåga. Dörrar som är tunga eller har dörrstängare bör förses med dörrautomatik.	
	<b>Tillgängliga och användbara toaletter</b>	
BBR 3:1453	En tillgänglig och användbar toalett bör ha minsta måtten 2,2x2,2 meter.	

## OMDÖME

Tillbyggnaden bedöms uppfylla utformningskraven för önskad tillgänglighet och användbarhet.

Cecilia Vikander

Certifierad sakkunnig av tillgänglighet – TIL 2

## Handlingsplan för att bevara aktuell Vingnöt under byggnation av pooldäck.

Intill området där nytt pooldäck avses byggas finns en Vingnöt som är betydelsefull för omgivningen och ska bevaras.

Nedan beskrivs hur trädet skall skyddas (och beskåras där så är nödvändigt) under påverkanstiden. Denna handlingsplan blir också upptagen i kontrollplanen.

- Skyddsgaller/staket runt trädets skyddszon enligt bilder nedan när byggarbete pågår.
- Utöver området skyddat av skyddsgallret enligt nedan läggs skyddsduk och fördelningsmassor i form av makadam till väster och öster om trädet, så långt rotsystemet förväntas påfinnas och påverkan av trafik eller upplagsplats under byggnationstid kan utgöra en påverkan på trädet. Området söder om trädet utgörs av väg som inte påverkas under byggnationstiden, utan kommer att bevaras intakt.
- Vid schaktning i närheten av trädet och i hela slänten norr om trädet, utförs så kallad försiktighetsgrävning, med arborist på plats.
- När rötter påträffas vid schaktning beskåras dessa korrekt av arborist.
- Nättare och beständiga rötter under ca 5 cm packas in av arborist i jord och vävduk och styrs i rätt riktning utifrån kommande byggnads placering.
- Vid identifierad komplexitet vid schaktningen kring rötterna som medför förhöjd risk för trädets välmående av arborist avbryts schaktning och jordsug ersätter schaktningen kring de komplexa området.
- Frilagda rötter täcks under exponerings av skyddsduk av arborist.
- Vid sprängning i närliggande områden konsulteras Arborist för att utröna vilken påverkan sprängningen kan ha för trädet och säkra bästa skydd för trädet i processen.
- Eftervård av trädet efter färdigställande av arborist-med kontroller under upp till 2 år efter färdigställande- utformas efter samråd med arborist utifrån hur trädet har påverkats under byggperioden.

Bilderna visar hur skyddsstaket placeras under



byggtiden runt trädet.



Bygg herre

Ort Datum: Saltsjö-Boo 2023-10-23

Underskrift

Namnförtydligande

\_\_\_\_\_  
Marcus Piess

Arborist

Ort Datum: Nacka 24/10-23

Underskrift

Namnförtydligande

\_\_\_\_\_  
Andreas Higgins Elias Eklin