



TJÄNSTESKRIVELSE
2024-02-13
Reviderad 2024-03-06

B 2023-001670

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

RÖSUNDA 27:2 (HOTELLVÄGEN 2)

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av Grand hotell med ny hotelldel med 83 rum

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.

Marklov ges enligt 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Lars Byhlund, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0075-13, och behörighetsnivå K.

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

- avgiften för bygglovet för tillbyggnad är 83 080 kronor,
- avgiften för bygglovet för parkeringsplatser är 4 020 kronor,
- avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd 67 000 kronor
- totalt 154 100 kronor

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för tillbyggnad av Grand hotel. Tillbyggnaden uppförs i fem våningar och innehåller 83 rum. Totalt antal rum blir efter tillbyggnaden 203. Tillbyggnaden har en högsta totalhöjd på +17,52 meter över nollplanet i RH 2000. Fasader utförs med puts i bruten vit kulör (cal 246, färgnr: 33001, glans 15). Socklar, och fasader på byggnadsdel som länkar samman tillbyggnaden med det befintliga hotellet, utförs med svensk granit med grovhuggen yta. Fönster och fönsterdörrar utförs i trä med kulör lika den äldre hotelldelen (NCS S 8505-Y20R). Plåttak, pinnräcken till balkonger och plåtdetaljer utförs i kulör lika den äldre hotelldelen (RAL 7021). Förbindelsegång mellan den äldre hotelldelen och tillbyggnaden utförs uppglasad med metallprofiler i mörkgrå kulör (RAL

Granskad av



7021) och takfot i trä med kulör lika fönster (NCS S 8505-Y20R). Tillbyggnaden grundläggs på +1,55 meter över normal vattennivå i RH2000.

Ansökan omfattar också markåtgärder invid tillbyggnaden och anläggande av nya markparkeringsplatser. Totalt antal parkeringsplatser efter åtgärden blir 104. I dagsläget finns 54 parkeringsplatser.

Areasammanställning:

Total byggnadsarea 810 m²

Total bruttoarea 3 911 m²

Total öppenarea 120 m²

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 322. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Markanvändningen ska vara för handel, restaurang eller hotell- och konferensanläggning. För tillbyggnaden gäller bestämmelsen q3 vilket innebär att utformning ska ske med hänsyn till riksintresset, det vill säga med beaktande av områdets unika natur- och kulturvärden. Högsta tillåtna totalhöjd är +17,0 meter över nollplanet i RH00, vilket motsvarar +17,52 meter över nollplanet i RH2000.

I planbeskrivningen står att syftet med detaljplanen är att med beaktande av riksintresset för kulturminnesvärden möjliggöra ny bebyggelse och nya verksamheter inom det attraktiva området i anslutning till Grand Hotel och Saltsjöbadens station.

Angående tillbyggnaden står det vidare i planbeskrivningen att det anrika Grand Hotel förutsätts kunna bestå och utvecklas. Inom hotelltomten, i anslutning till hotellflygeln mot nordost ges möjlighet att i framtiden uppföra fler hotellrum och eventuellt ett så kallat spa, ett kur- och hälsocenter med bad inomhus och utomhus. Byggrätten medger en sammanhållen byggnadsvolym som sammankopplas med hotellet med endast en mindre förbindelsegång och som underordnar sig hotellets höjd. Utformningen får bestämmas vid en senare detaljprojektering.

Gällande parkering står det i planbeskrivningen att parkeringen på hotellets gårdsplan effektiviseras och förses med skärmande plantering. Planen ger möjlighet att i framtiden anlägga en underjordisk parkering, under entrégården. Planbeskrivningen anger inget parkeringstal.

Kulturmiljövärden

Den gamla hotellbyggnaden är markerad med q1 i detaljplanen vilket innebär att byggnaden inte får rivas och att dess exteriör inte får förvanskas.

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

Rekommenderad grundläggningsnivå

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antog 2015 en riktlinje för byggande i Nacka gällande lägsta grundläggningsnivå. I riktlinjen står bland annat att enligt plan- och bygglagen ska byggnader placeras på mark som är lämplig med hänsyn till risken för översvämning. Lägsta grundläggningsnivå för nya byggnader sätts till + 2,7 meter över normal vattennivån. Nivån



utgår vid kusten från nollnivån i höjdsystemet RH2000. En lägre grundläggningsnivå kan accepteras om det finns en teknisk lösning som kan säkerställa byggnadens funktion vid höga vattennivåer. Byggherren ansvarar för att nödvändiga undersökningar och beräkningar för att bedöma riskerna har utförts av en sakkunnig på området (t.ex. en geotekniker eller konstruktör). Den sakkunnige ska intyga att projekteringen uppfyller vad som krävs för att klara höga vattennivåer. Byggherren ansvarar för att utförandet sedan sker enligt projekteringen.

Yttrande

Nacka vatten och avfall AB (NVOA) har yttrat att de behöver få in kompletterande underlag med svar på frågor gällande hantering av dagvatten.

NVOA har inga synpunkter gällande avfallshantering.

Trafikenheten och Enheten offentlig utemiljö har yttrat bland annat att det finns värdefulla träd på fastigheten. Man rekommenderar att eventuella markarbeten bör undvikas i anslutning till träden. Träden är en del av riksintresset för kulturmiljön och för hotellets historia. Inga större markarbeten bör ske innanför trädkronornas och helst inte närmare än kronans utsträckning plus två meter. Enheterna rekommenderar även att så mycket som möjligt av de naturinslag som finns på fastigheten bevaras. Den vegetation som finns i anslutning till befintliga berghällar har utvecklats under lång tid och är anpassade till förhållandena på platsen. Att ta bort befintlig mager jord och högtryckstvätta berghällarna förändrar områdets naturliga karaktär. Det redovisade parkeringstalet på 0,4 platser per rum bedöms vara rimligt och acceptabelt. Enheter påpekar ändå att kommunen inte har möjlighet att tillföra ytterligare parkeringsplatser på allmänplats och verksamheten behöver klara sitt parkeringsbehov inom fastigheten. Tillgängliga parkeringsplatser för rörelsehindrade behöver anordnas och redovisa i handlingarna. Intill de snedställda parkeringsplatserna behöver finnas hinder för att bilarna inte kunna backa på den allmänna gångbanan.

Kommunantikvarien har inte yttrat sig över nuvarande ansökan. I en tidigare ansökan med i princip samma utformning och placering yttrade kommunantikvarien bland annat följande: Genom sin gestaltning kan tillbyggnaden läsas som en fristående byggnad med egen karaktär samtidigt som den har en tydlig koppling till huvudbyggnaden. Anslutningen till det omgivande har lösts på ett tillfredsställande sätt. Sammantaget stämmer den föreslagna tillbyggnaden väl överens med detaljplanens syfte om att möjliggöra ny bebyggelse samtidigt som riksintresset för kulturmiljövården beaktas. Förslaget bedöms inte innebära en påtaglig negativ påverkan på riksintresset och vara förenlig med plan- och bygglagens 2 kapitlet 6 §, 8 kapitlet 13 § och 8 kapitlet 17 § plan- och bygglagen.

Stadsarkitekten har inte yttrat att hon inte har några synpunkter på nuvarande ansökan. I den tidigare ansökan yttrande hon bland annat följande: Förslaget till bygglov redovisar en byggnad, friliggande från Grand Hotell, med en lugn klassicistisk karaktär och där material, färg och detaljer samtalar med Grand Hotells ursprungliga byggnad. Grand hotell är tillbyggd i omgångar men huvudbyggnaden är den som är dominerande i miljön – en självklar och uttrycksfull byggnad. Att komplettera med en ny byggnad i den miljön ställer höga krav på gestaltningen. Förslaget till bygglov har löst utmaningen väl. Den nya byggnaden underordnar sig, och samtalar med, Grand Hotell i



uttryck och höjd, vilket gör att byggnaden löser den svåra uppgiften att komplettera men inte störa i den känsliga miljön.

Sökanden har lämnat utlåtande från certifierad sakkunnig av tillgänglighet. Bedömningen är att projektet uppfyller krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga vad gäller utformningskraven, vilket är det som provas vid bygglov. Under fortsatt projektering bör tekniska egenskapskrav bevakas och inarbetas.

Sökanden har lämnat i ett antikvariskt utlåtande från certifierad sakkunnig kulturvärden. I utlåtanden framförs att förslaget visar en tillbyggnad som balanserar med tillbyggnadskomplexet på hotellets västra sida och underordnar sig huvudbyggnaden. Taknocken är lägre än huvudbyggnadens och tillbyggnadens, vilket visar tydlig underordning. Genom att inspireras av franska hotellbyggnader skapas en helhet med både självständighet och koppling till huvudbyggnaden. Länkbyggnaden föreslås med en lätt, glasad karaktär för att möjliggöra genomsikt mot vattnet. Tillbyggnaden anses vara i linje med detaljplanen och tar hänsyn till kulturmiljövårdens intressen. De ändringar som gjorts efter input från Nackas kommunantikvarie har förbättrat gestaltningen. Tillägget bedöms inte ha en påtagligt negativ inverkan på riksintresset. Dessutom bedöms tillbyggnaden vara förenlig med relevant lagstiftning

Sökanden har lämnat in en skrivelse för att motivera en lägre grundläggningsnivå än den rekommenderade på +2,7 meter över normal vattennivån. I skrivelsen står bland annat att utformning, och placering, av tillbyggnaden sker med hänsyn till det kulturhistoriska arvet och den karakteristiska skärgårdsmiljön kring platsen. Vidare avser man bygga med en teknisk lösning som gör att det nedersta planer på tillbyggnaden kan konverteras till en vattensäker källare.

Sökande har lämnat in en parkeringsutredning i vilken man beräknar att behovet av parkering är 0,4 platser per hotellrum.

Tidigare beslut

Nämnden avtog i juni 2023 en ansökan om en tillbyggnad med i stort sett samma placering och utformning som i nuvarande förslag. Den stora skillnaden mellan det tidigare ärendet och nuvarande är att det tidigare ärendet innehöll lägenheter i form av bostadsrätter. Avslaget motiverades med att det p-tal på 0,4 som ingick i ansökan var för lågt när tillbyggnaden innehöll bostäder och inte hotellrum. Samt då det var tveksamt att flera stora lägenheter, som ingick in ansökan, kunde anses vara förenliga med markanvändningen hotell. Beslut MSN § 131/2023 i ärende B 2021-2457.

Skäl till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen när det bland annat gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

När det gäller att tillbyggnaden grundläggs lägre än den rekommenderade nivån så gör nämnden följande bedömning. Att bygga en vattensäker konstruktion är kostsamt men tekniskt möjligt. Sökanden anger att källarplanet ska byggas på ett sätt som gör att det möjligt att vid behov konvertera till en vattentät konstruktion. Sökanden kommer vid det



tekniska samrådet behöva visa på den tekniska lösningen. Nämnden bedömer att grundläggningsnivån inte förhindrar att bygglov kan medges.

Nämnden bedömer att de kompletteringar som efterfrågas från NVAO gällande hantering av dagvatten inte utgör hinder för lov utan kan redovisas vid det tekniska samrådet inför startbesked.

Nämnden bedömer att det är enkelt att anordna tillgängliga parkeringsplatser för rörelsehindrade inom de redovisade parkeringsplatserna. De hinder som Trafikenheten bedömer behöver finnas intill de snedställda parkeringsplatserna kräver inte bygglov. Dessa två synpunkter är viktiga medskick till sökanden men utgör inte hinder för ett beviljat lov.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning.

Bygglovenheten

Per Sundin
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Handlingar i ärendet:

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Markplaneringsritningar
4. Material- och kulörbeskrivning
5. Yttranden externa
6. Yttranden interna

ÖVERSIKTSKARTA

