

2024-03-18
TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr: MSN-2024-00072

RÖSUNDA 27:2 (HOTELLVÄGEN 2)

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av Grand hotel med inglasad uteplats på takaltan

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen (2010:900) 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 bygglovets är 13 650 kronor,
- avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd 22 400 kronor,
- totalt 36 050 kronor.

Ärendet

Ärendet omfattar en ansökan om bygglov för tillbyggnad med en inglasad uteplats uppe på befintlig takaltan. Tillbyggnaden upptar ca 150 m² bruttoarea. Tillbyggnadens väggar består av glas. Mot del av takaltanen som inte byggs in består väggarna av skjutdörrar i glas. Mot vattnet ersätts befintligt räcke på takaltanen med glaspartier där den nedre delen är fast och den övre delen är skjutbar i höjddled. Tak utgörs av lameller som kan dras undan. Stommen och lameller är av aluminium eller rostfritt stål i mörkt brun kulör (NCS S 8505-Y20R).

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detalplaner DP 322 och S 147. Bestämmelserna innebär bland annat följande. Markanvändningen ska vara för handel, restaurang eller hotell- och

konferensanläggning. Högsta tillåtna byggnadshöjd är +18,0 meter över nollplanet i RH00, vilket motsvarar +18,52 meter över nollplanet i RH2000.

Kulturmiljövården

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

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

Yttrande

Kommunantikvarien har yttrat sig över en tidigare version av ansökan: Förslaget är från kulturmiljösynpunkt inte tillräckligt väl anpassat till förutsättningarna på platsen, till kulturvårderna och bedöms inte som varsamt. Denna del av hotellanläggningen i sig tålig för förändringar och det finns redan ett bygglov för ombyggnad. Därför bör det vara möjligt med tillägg som gör takterrassen mer användbar. Samtidigt är den här delen väl synlig från vattnet och från strandpromenaden, vilket ställer höga krav på hur det görs. Förslaget innebär en pergola på hela takterrassen med tak av lameller som kan stängas helt och sidor med uppfällbara glas. Stommen utförs av grova antracitgrå aluminiumprofiler. Från kulturmiljösynpunkt möjlig lösning att pröva skulle kunna vara en mindre pergola med smäckrare profiler samt anpassad konstruktion och utformning på den norra delen av taket som ansluter till de befintliga väggarna. Den mindre pergolan skulle kunna kombineras med parasoller eller liknande på den södra delen som är synlig från vattnet och promenaden. En sådan lösning skulle kunna passa bra för anläggningens karaktär av exklusivt badhotell.

Efter en revidering av ansökan med en mindre inglasning har kommunantikvarien yttrat sig på nytt: Det har blivit mycket bättre när inglasningen har dragits in från burspråket och den sydvästra gaveln och att den ytan är tillräckligt stor för parasoller mm. Det kommer att mjuka upp det hela. Men profilerna är för grova. Och kan inglasningen dras in ytterligare så blir det ännu bättre.

Stadsarkitekten har yttrat sig över en tidigare version av ansökan: Pergolan kan inte ses vara anpassad till byggnaden, den är klumpig i sitt utförande och dåligt anpassad. Grand Hotel har byggts ut i omgångar där huvudbyggnaden, den ursprungliga byggnaden, hela tiden varit dominerande och där tillbyggnader anpassats till denna. Även om den byggnadsdel, där pergolan föreslås på taket, är från 1980-talet bör pergolan anpassas till kompositionen med hänsyn till huvudbyggnaden. Om en pergola kan vara möjlig bör den anpassas till sitt sammanhang i utförande, utbredning, material och färgval.

Efter en revidering av ansökan med en mindre inglasning har stadsarkitekten yttrat sig på nytt: Bra att storleken på tillbyggnaden har minskat. Frågan är om det är tillräckligt –

intrycket är att tillbyggnaden är ”klumpig”. Det vore bra om det att dra in den ytterligare från framkant och minska dimensionerna på den bärande konstruktionen.

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.

Nämnden bedömer att tillbyggnaden hade vunnit på att få en smäckrare och mer anpassad utformning sett till hotellbyggnaden som helhet. Då tillbyggnaden placeras på en nyare del av hotellet, utan höga kulturhistoriska värden i sig, bedöms tillbyggnaden ändå uppfylla kraven i 8 kapitlet 13 och 17 §§ plan- och bygglagen gällande förvanskningförbud och varsamhetskrav.

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

Bygglovenheten

Per Sundin
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteskrivelse daterad den 18 mars 2024
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Illustrationer
5. Yttranden interna

ÖVERSIKTSKARTA

