

2024-03-26  
TJÄNSTESKRIVELSE  
Dnr: MSN-2024-00076

## **RÖSUNDA 27:2 (HOTELLVÄGEN 2)**

### **Ansökan om bygglov för tillbyggnad av terrass på Grand hotel**

#### **Förslag till beslut**

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.

Som kontrollansvarig godtar Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (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 är 17 080 kronor,
- avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd 22 400 kronor,
- totalt 39 480 kronor.

#### **Ärendet**

Ärendet omfattar en ansökan om bygglov för tillbyggnad av befintlig underbyggd terrass på Grand Hotell. Tillbyggnaden upptar ca 60 m<sup>2</sup> 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. Trappan utförs med grovhuggen sten, lika befintlig trappa.

#### **Planföresättningar**

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.

### **Avvikelser från detaljplan**

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

### **Kulturmiljövärden**

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

### **Yttrande**

Ansökan har skickats till grannar med sista dag för att skicka in eventuella synpunkter den 22 mars. Inga synpunkter har skickats in.

Sökandens har lämnat in en skrivelse som beskriver varför tillbyggnaden är nödvändig. I skrivelsen står bland annat att man upprättat en plan för hur man skall kunna få verksamheten långsiktigt lönsam. Som en del av den planen 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. Föreslagen tillbyggnad är av yttersta vikt för verksamheten, för att flöden i huset skall fungera på ett effektivt sätt.

Sökanden har skickat in ett antikvariskt utlåtande från certifierad sakkunnig kulturvärden. I utlåtandet står bland annat att den aktuella byggnadsdelen i sitt nuvarande utförande har tillkommit kring 1991. Delen bedöms ha ett mycket begränsat kulturhistoriskt värde och ändringen innebär ingen negativ påverkan på tillbyggnadskomplexets kulturhistoriska värde. Föreslagen ändring innebär att en bit av den grusade gången framför byggnaden tas i anspråk, dock är det fortsatt möjligt att läsa av den ursprungliga grundstrukturen för parkytan framför hotellet. Föreslagen trappa är rakt avslutad i likhet med restaurangtillbyggnadens ursprungliga trappa från 1896. Sammanvägt bedöms den påverkan som förslaget innebär inte innebära en förvanskning av hotellet i dess helhet. Föreslagen ändring bedöms som varsam sett till att ändringen är förhållandevis liten jämfört med nuläget, att trappan bibehåller sin granitkaraktär, och att upplevelsen av huvudbyggnaden och dess framföriggande park påverkas marginellt.

Kommunantikvarien har i en tidigare ansökan för en större tillbyggnad av terrassen 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. Till exempel 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

Nämnden avslag en tidigare ansökan om tillbyggnad av terrassen, beslut MSN § 252/2023 i ärende B 2023-001672. Tillbyggnaden i den tidigare ansökan upptog ca 90 m<sup>2</sup> bruttoarea och tog mer mark, som enligt detaljplanen inte får bebyggas, i anspråk. Tillbyggnaden bedömdes inte kunna medges med en liten avvikelse.

### Skäl till beslut

Nämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen när det bland annat gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Ansökan bedöms uppfylla varsamhetskraven 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.

Nämnden bedömer att åtgärden som ansökan avser innebär en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte i enlighet med första punkten i 9 kapitlet 31 b plan- och bygglagen. Tillbyggnaden placeras några meter in på prickmark, förbättrar byggnadens logistik och är nödvändig för ett fortsatt utveckling av verksamheten, vilket bedöms var förenligt med detaljplanens syfte för markanvändningen restaurang eller hotell- och konferensanläggning.

Nämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning.

### Bygglovenheten

Per Sundin  
Handläggare

Maria Melcher  
Enhetschef

### Handlingar i ärendet

1. Tjänsteskrivelse daterad den 26 mars 2024
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Antikvariskt utlåtande
5. Skrivelse

## ÖVERSIKTSKARTA

