

TELEGRAFBERGET



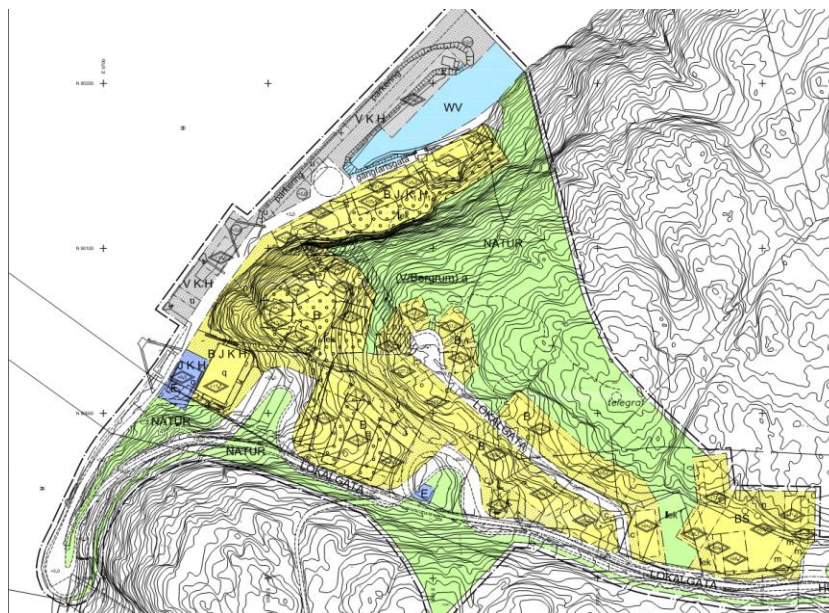
GÄLLANDE DETALJPLAN



HSB – där möjligheterna bor

Gällande detaljplan medger ca 350 lägenheter samt verksamheter i befintliga och nya byggrätter vid vattnet

- Detaljplanen togs fram 2010 och vann laga kraft 2015.
- Planen innehåller utöver bostäder även en småbåtshamn och byggrätter för kontor, hantverk och restaurangverksamheter.
- Byggrätten avseende restaurang togs fram i syftet att lyfta området vid Telegrafberget och som en service till boende i kommunens nya bostadsområde.



ETT LEVANDE OMRÅDE



HSB – där möjligheterna bor

HSB identifierat ett behov av att möjliggöra för verksamheter i Telegrafberget som kan göra området levande under dagtid och bidra till underlag för resande med båt in till Stockholm.

- Det vackra läget vid Stockholms inlopp, möjligheten för småbåtar att angöra, samt en eventuell koppling med skärgårdstrafik bedöms kunna driva underlag för en restaurang som är öppen sommartid
- För att motivera en restaurang som är öppen året runt vid Telegrafberget krävs dock något mer som attraherar gäster till platsen.
- Anläggningarna vid vattnet måste vara en egen fastighet, frikopplad från bostadsrättsföreningarna. Det innebär att fastigheten måste kunna bära sina egna kostnader avseende investeringar och drift-och underhåll.

Hotell är ett utmärkt exempel på en verksamhet som kan attrahera besökare till området och skapa en stabil beläggning till restaurangen som komplement till efterfrågan från boende och icke-övernattande besökare. På så sätt kan vi tillskapa ett mervärde för området och Nacka.

ETT LEVANDE OMRÅDE



HSB – där möjligheterna bor

Tillsammans med Annordia, ledande rådgivningsbolag inom hotell, och Ahlqvist & Almqvist Arkitekter har HSB arbetat fram ett koncept som i stor utsträckning är anpassat efter gällande detaljplan med undantag att detaljplanen även måste tillåta hotell i berörda byggnader.



ETT LEVANDE OMRÅDE



HSB – där möjligheterna bor

Konceptet innebär ett konferens- och spahotell med 99 rum. Den befintliga tegelbyggnaden blir hotellets huvudbyggnad, resterande rum placeras i en separat byggnad cirka 200 meter bort. Mellan de båda logibygnaderna uppförs en restaurangbyggnad i två plan med uteservering. Därutöver byggs en spaanläggning i ett befintligt bergtrum





HSB – där möjligheterna bor



Annordia gick innan sommaren 2018 ut med information om projektet enligt konceptförslaget för att upphandla en operatör/hyresgäst till hotellet.

- Intresse fanns från flera aktörer att driva hotell med tillhörande restaurang, spa och konferens vid Telegrafberget.
- Tydligt krav från intressenterna att ett hotells faciliteter behöver konsolideras för att logistiken ska fungera. Den föreslagna utformningen innebär att gästerna behöver ta sig mellan tre olika byggnader samt bergrummet, vilket vid minusgrader och snålblåst innebär problem för såväl gäster som personal.
- För att en bygga ett nytt hotell med lönsam drift krävs att ett rumsantal om minst cirka 100 rum kunna koncentreras till en byggnad. I huvudbyggnaden enligt framtaget koncept ryms upp till 57 gästrum, vilket alltså inte är tillräckligt för att motivera investeringen enligt de intressenter Annordia har pratat med.

FÖRSLAG TILL KONCENTRERAD HOTELLVERKSAMHET



HSB - där möjligheterna bor

- För att lyckas attrahera intressenter som kan driva hotellanläggningen har HSB genom Ahlqvist & Almqvist Arkitekter arbetat fram ett förslag med en ny huskropp i anslutning till den befintliga tegelbyggnaden.
- Den nya byggnaden kan rymma 50 rum, vilket innebär att hotellet får tillräckligt många rum samlat under samma tak.
- Tillbyggnaden har samma takhöjd som befintlig tegelbyggnad och påverkan för boende i området bedöms som marginell men behöver studeras närmare med avseende på antalet våningar.
- En tillbyggnad innebär en större förändring av detaljplanen. Tillbyggnaden kommer att inverka på naturmark men vår bedömning är att platsen är otillgänglig och påverkad av infrastrukturarbeten varför den inte är att betrakta som orörd.

FÖRSLAG TILLBYGGNAD



HSB – där möjligheterna bor



Ahlqvist & Almqvist arkitekter AB

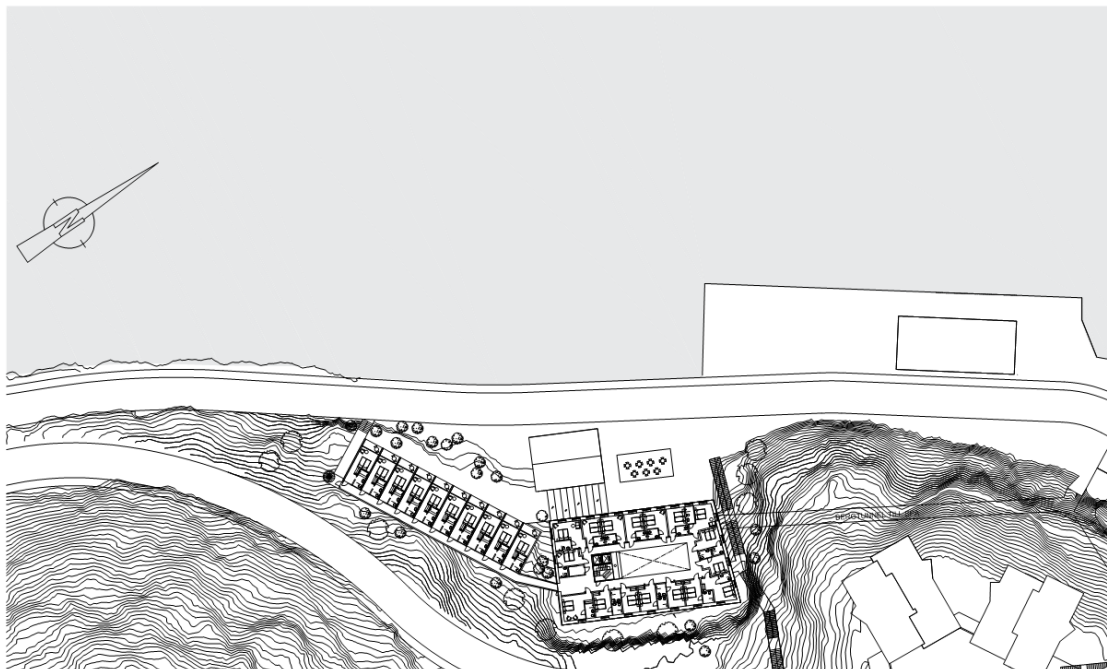
Box 15 211 S-104 65 Stockholm
T. +46 8 556 96 880 - F. +46 8 556 96 890
www.ahlqvist-almqvist.se



FÖRSLAG TILLBYGGNAD



HSB – där möjligheterna bor



SITUATIONSPLAN

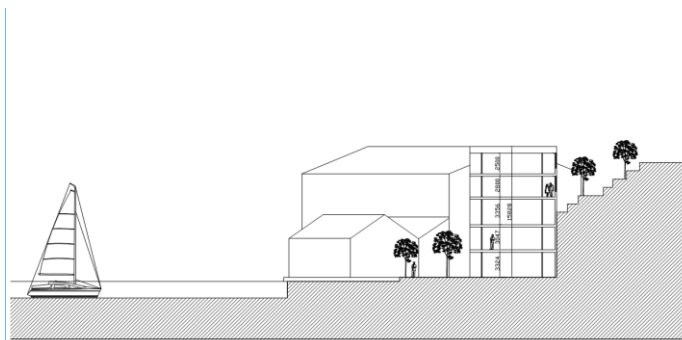
SKALA 1:2500 PLAN 3

TILLBYGGNAD
FÄRRLÅR PER VÄNING I FÖRDELAT FÅS PLAN TOTALT 50 RUM
874/1214

HUVUDBYGGNAD
500 RUM I FÖRDELAT FÅS PLAN
874/1214

AHLQVIST & ALMQVIST ARKITEKTER AB
PETER HYNDIGS BACKE 12, 1 TR.
8H 65 STOCKHOLM

TEL: 08-556 96 880
FAX: 08-556 96 890



SEKTION
874/1214

AHLQVIST & ALMQVIST ARKITEKTER AB
PETER HYNDIGS BACKE 12, 1 TR.
8H 65 STOCKHOLM

TEL: 08-556 96 880
FAX: 08-556 96 890

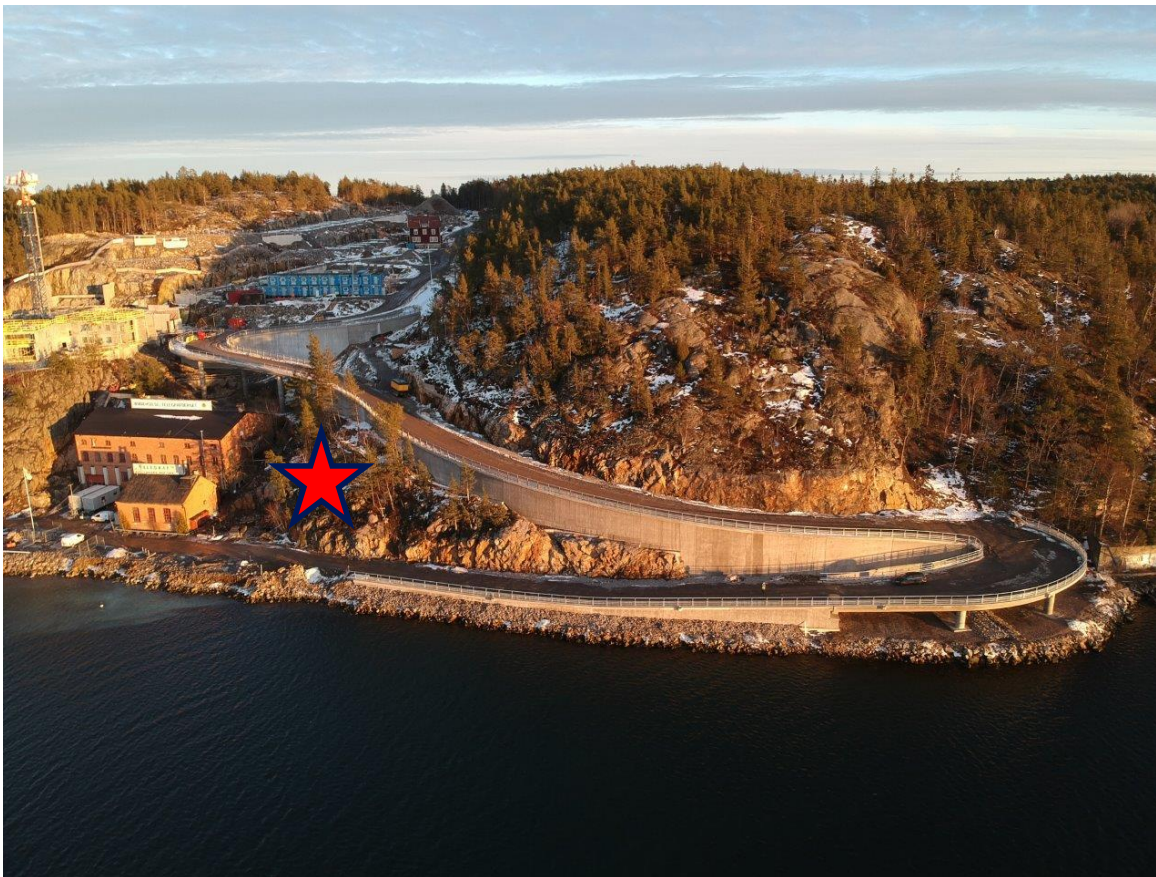


FÖRSLAG TILLBYGGNAD



HSB – där möjligheterna bor

- En tillbyggnad innebär en större förändring av detaljplanen och inverkar på naturmark. Platsen är dock otillgänglig och påverkad av infrastrukturarbeten varför den inte är att betrakta som orörd.



FÖRSLAG PÅBYGGNAD



HSB – där möjligheterna bor

- Ett andra alternativt är att bygga på befintligt tegelhus.
- I planen finns q- bestämmelse vilket innebär att byggnadens fasad inte får förvanskas.
- En påbyggnad behöver dock inte påverka fasaden om den utformas på ett sätt som istället förstärker byggnadens uttryck.

FÖRSLAG PÅBYGGNAD



HSB – där möjligheterna bor



SAMMANFATTNING



HSB – där möjligheterna bor

- Om inte hotellprojektet blir av, bedöms tillräckligt marknadsunderlag för en året-runt-öppen restaurang att saknas.
- Ges inte möjlighet att tillskapa en bärande verksamhet på kajen i Telegrafberget försvinner möjligheten att tillskapa en levande plats med ett besöksunderlag som kan generera underlag för båttrafik, restaurang mm.

SAMMANFATTNING/ÖNSKEMÅL



HSB – där möjligheterna bor

- HSB:s önskar få igenom en planändring som medger hotellverksamhet och i första hand tillåter en tillbyggnad och i andra hand en påbyggnad av befintlig tegelbyggnad vid kajen.
- Vi ser även att en kombination av dessa förslag fungerar men vill gärna ha en dialog kring hur vi gemensamt kan utveckla kajområdet för att skapa ett mervärde för kommunen och området.
- Vi är medvetna om att planen har en genomförandetid på 10 år (år 2025) innan en ändring av planen kan ske. Planen var dock färdig redan 2010 men antogs inte förrän 2015 då HSB köpte området. Det innebär att år 2020 så har det i egentlig mening gått 10 år sedan planen färdigställdes. Vi tycker att detta är något som bör kunna tas hänsyn till i bedömning av ev. planändring

Tack!

