



TJÄNSTESKRIVELSE
2023-05-29
Reviderad 2023-06-14

B 2021-002457

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

RÖSUNDA 27:2 (HOTELLVÄGEN 2)

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av Grand hotel

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 78 120 kronor,
- avgiften för bygglovet för parkeringsplatser är 2 835 kronor,
- avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd är 63 000 kronor,
- totalt 143 955 kronor

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för tillbyggnad av Grand hotel. Tillbyggnaden uppförs i fem våningar och innehåller 68 lägenheter. Tillbyggnaden har en högsta totalhöjd på +17,52 meter över nollplanet i RH 2000. Fasader utförs med puts i bruten vit kulör (NCS S 1502-Y). 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 det äldre hotellet (NCS S 7020-Y30R). Plåttak och plåtdetaljer, samt pinnräcken till balkonger, utförs i svart kulör lika det äldre hotellet (RAL 9011).

Enligt uppgifter från sökanden ska lägenheterna i tillbyggnaden upplåtas som bostadsrätter. Lägenheterna är avsedda för tillfällig vistelse och de är utformade för detta ändamål. De är utrustade med varsitt mindre pentry, toalett och sovplats. De större enheterna, avsedda för familjer, har flera sovrum samt vardagsrum. I övrigt saknar lägenheterna funktioner och

Granskad av GABLUN



utrustning som man förknippar med varaktigt boende. Lägenheterna är av begränsad storlek och har endast små förråds möjligheter. Gemensamma förråd och tvättstugor finns inte. Service i form av reception, restaurang, konferenslokal, spa med mera finns i den intilliggande hotellbyggnaden. I bostadsrättsföreningens stadgar och/eller i upplåtelseavtalen regleras att medlem inte får nyttja lägenheten mer än 25 veckor per år och att den övrig tid ska finnas tillgänglig såsom uthyrningslägenhet för tillfälliga övernattningar. Uthyrning av lägenheterna administreras av hotellet. Bosättning i lägenheterna kommer enligt stadgarna inte att medges. Det kommer inte att vara tillåtet att folkbokföra sig i lägenheterna.

Ansökan omfattar också markåtgärder invid tillbyggnaden och anläggande av nya markparkeringsplatser. Totalt antal parkeringsplatser efter åtgärden blir 89 stycken. I dagsläget finns ca 55 parkeringsplatser.

Lägenhetssammansättning:

1 rum och kök – 48 st

2 rum och kök – 4 st

3 rum och kök – 16 st

Totalt 68 st lägenheter

Areasammansättning:

Total byggnadsarea 1 333 m²

Total bruttoarea 4 397 m²

Total öppenarea 494 m²

Ansökan omfattade ursprungligen också ett underjordiskt garage. Ansökan har sedan reviderats och garaget har utgått och istället har tillkommande markparkeringsplatser tillkommit.

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 RH 00, vilket motsvarar +17,52 meter över nollplanet i RH 2000.

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.

Kulturmiljövården

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 kulturmiljövården enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken.

Yttrande

Sökanden har inkommit med två antikvariska utlåtande från certifierad sakkunnig kulturvården.

Det första yttrandet rör tillbyggnaden. Byggnaden upplevs balansera upp tillbyggnadskomplexet på hotellets västra sida, och underordningen mot huvudbyggnaden upplevs som tydlig. Byggnadens taknock är lägre än takfoten på huvudbyggnaden och ligger strax under takfoten på tillbyggnaden från 1896, vilket tydligt visar på en underordning även gentemot senare tillägg. Genom att hämta detaljer från huvudbyggnaden men att den övergripande gestaltningen är inspirerad av hotellbyggnader i Frankrike innebär en helhet som fungerar fristående, men ändå med tydlig koppling till huvudbyggnaden. Den föreslagna länkbyggnaden som ansluter till huvudbyggnaden ges en fasad i granit vilket innebär att den bättre smälter in i miljön i huvudbyggnadens omedelbara närhet, då slänten framför den är klädd med granit. De ändringar som gjorts sedan den förra versionen av förslaget efter input från Nackas kommunantikvarie har inneburit en positiv påverkan på föreslagen gestaltning. Tillägget innebär inte påtaglig negativ inverkan på riksintressets uttryck.

Det andra yttrandet rör den tillkommande markparkeringen. Den parkeringslösningsskiss som presenteras i ovan nämnda parkeringsutredning visar en lösning med 92 platser, vilket är en utökning från dagens 54. Skissen är inte på detaljnivå och specificerar inte val av trädsorter och liknande men ambitionen är enligt parkeringsutredningen att skydda berg i dagen, ersätta asfalterade ytor med gräsarmering samt plantera trädalléer i enlighet med detaljplanens intentioner. Sakkunnig har inte genomfört en antikvarisk konsekvensanalys av skissen men bedömer att om ovanstående rekommendationer beaktas i ett mer genomritat förslag så bör parkeringsytan kunna höjas till en nivå som innebär en positiv upplevelse av ankomsten till hotellet.

Kommunantikvarien har yttrat sig över tillbyggnaden. Det aktuella förslaget på en tillbyggnad av Grand Hotell är en revidering av ett tidigare förslag. Förslaget har justerats genom att antalet utskjutande balkonger har minskats betydligt och ersatts med franska balkonger. Endast de mer exklusiva rummen får utskjutande balkonger vilket förstärker byggnadens hotellkaraktär. Takkuporna har getts en symmetrisk placering vilket bättre samspelar med huvudbyggnaden. Skärmväggarna i bottenvåningen har utgått vilket minskar känslan av och risken för att parkområdet i anslutning till byggnaden privatiseras. Fasadgestaltningen av bottenvåningen och länkbyggnaden har specificerats till grovhuggen svensk granitsten, i enlighet med tidigare rekommendationer. I förslaget har man även



arbetat vidare med gestaltningen av utemiljön och tillbyggnadens integrering i parklandskapet. Det har också tydliggjorts på situationsplaner och illustrationer vilka bergspartier och träd som ska bevaras för att ansluta tillbyggnaden till det karaktärsskapande skärgårdslandskapet. Efter de genomförda ändringarna upplevs tillbyggnaden balansera upp de tidigare tillbyggnaderna på hotellets västra sida på ett bra sätt samtidigt som underordningen mot huvudbyggnaden upplevs som tydlig. 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.

Kommunantikvarien har yttrat sig över den tillkommande markparkeringen. Den bevarade skärgårdsnaturen som präglar parkområdena vid Grand Hotell är en viktig del av områdets kulturmiljökaraktär och naturparkerna är även ett av uttrycken för riksintresset för kulturmiljö. Det bearbetade förslaget tar väl tillvara skärgårdslandskapets förutsättningar genom att parkeringsplatserna placeras organiskt utifrån terrängformerna och stämmer också väl överens med detaljplanens målsättning att få parkeringsplatserna att smälta in i landskapet. Partierna med berg i dagen och de kvarvarande träden bevaras. Delar av den asfalterade ytan ersätts med gräsytor eller genomsläppliga markytor med gräsarmering. Allén och den solitära eken framför huvudentrén är nya inslag som ger området en mer axiell betoning, men de har samtidigt en funktion genom att de markerar entrén. Enligt förslaget blir 12 parkeringsplatser kvar mitt på den stora parkeringsytan, men i anslutning till den planteras en mindre grupp med träd och inramande häckar. Trädgruppen har en viktig funktion genom att den mildrar upplevelsen av de axiella strukturerna. För att minska symmetrin och ytterligare öka naturparksinslaget bör häckarna helt eller delvis tas bort och ersättas med fler träd eller buskar.

Stadsarkitekten har yttrat sig över tillbyggnaden. 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 inkommit med en parkeringsutredning. Utredningen bedömer att ett parkeringstal på 0,4 platser per hotellrum eller lägenhet är ett rimligt krav. Parkeringslösningen som är föreslagen innehåller 92 parkeringsplatser, vilket innebär att 18 platser finns tillgängliga utöver det framräknade behovet.

Ansökan har reviderats efter att parkeringsutredningen lämnades in och innehåller nu 89 parkeringsplatser istället för 92. Detta medför att det finns 15 platser utöver de som krävs för att klara ett parkeringstal på 0,4 platser per hotellrum.



Trafikenheten och Enheten offentlig utemiljö har yttrat sig. Gällande parkering har Trafikenheten yttrat att det redovisade parkeringstalet på 0,4 platser per rum bedöms vara rimligt och acceptabel. Enheter påpekar ändå att kommunen inte har möjlighet att tillföra ytterligare parkeringsplatser på allmänplats och verksamheten behöver klara sitt parkeringsbehov inom fastigheten. Offentlig utemiljö har framfört ett flertal synpunkter gällande den tillkommande markparkeringen.

Nacka vatten och avfall AB har angående VA yttrat att fastigheten har kommunalt VA och att tillbyggnaden får ansluta internt.

Nacka vatten och avfall AB har angående avfall yttrat att man inte har några synpunkter.

Sökanden har skickat in ett utlåtande från certifierad sakkunnig tillgänglighet. Enligt utlåtandet kommer byggnaden enligt granskade handlingar att uppfylla kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Tidigare beslut

Nämnden avslag 2015 en ansökan om nybyggnad av hotell med lägenheter i beslut MSN § 224/2015 (ärende B 2015-0342). Nybyggnationen skulle ske på samma plats som i nuvarande ansökan. I ansökan fanns ingen koppling mellan det befintliga hotellet och nybyggnationen. Det fanns inte heller någon uppgift om att lägenheterna skulle hyras ut, utan dessa kunde nyttjas som permanenta bostäder. Nämnden avslag med hänvisning till att det saknades uppgifter om att lägenheterna endast skulle användas för tillfällig vistelse.

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.

Enligt information på Boverkets hemsida så innebär tillfällig vistelse övernattning på hotell, vandrarhem, pensionat, campingstugor, förläggingsboenden, lägenhetshotell eller liknande. Tillfällig vistelse har som syfte att tillgodose vistelse eller boende som inte är av varaktig karaktär. Det avgörande vid bedömningen är syftet med verksamheten och hur den är tänkt att bedrivas. Skillnaden mellan en bostad och ett hotell är att det första har som syfte att tillgodose varaktigt boende, vilket hotellet inte har. Vid bedömningen saknar det normalt sett betydelse om lokalerna där verksamheten ska bedrivas har utformats och utrustats så att de klarar lagstiftningens krav avseende bostäder, till exempel tillgång till kök och badrum. Detta innebär att ett hotell som i sina rum har samtliga bostadsfunktioner ändå inte utgör en bostad eftersom syftet med hotellet är att erbjuda tillfällig övernattning. Det är viktigt att komma ihåg att begreppet tillfällig vistelse är en benämning på en verksamhetskategori – begreppet ska alltså inte tolkas bokstavligt. Det är inte nödvändigtvis så att man bara övernattar tillfälligt där.

Mark- och miljööverdomstolen har i dom med mål nr P 7808-14 prövat ett ärende som gällde nybyggnad av ett hotell i form av en bostadsrättsförening. Lägenheterna i ärendet var i ett plan, 39 m² stora, och innehöll pentry, bad/vc, sovrum och vardagsrum. En hotellägenhet med den utrustningen och utformningen kunde enligt domstolens bedömning utgöra ett hotellrum. Den bedömningen stärktes av kopplingen till den service som finns i området i form av reception, restaurang och konferenslokal samt avsaknaden av gemensam



tvättstuga eller större förrådsutrymmen. Den ansökta åtgärden skulle med angiven utformning därmed kunna vara i överensstämmelse med det ändamål som anges i detaljplanen. Att ägare av hotellbyggnaden skulle vara en bostadsrättsförening och att bostadsrättsinnehavarna ska ingå avtal om uthyrning med en hotelloperatör påverkar inte den bedömningen. Om lägenheterna skulle slås ihop och innehålla dubbelt så stora lägenheter i två plan skulle bedömningen kunna ändras.

Nämnden bedömer att ansökan gäller lägenheter för tillfällig vistelse som ryms inom markanvändningen hotell. Vissa av lägenheterna i ansökan är större och har flera sovrum. Detta bedöms inte påverka bedömningen då ytor för pentry och förvaring fortsatt är små i dessa lägenheter.

Sju lägenheter på plan 1 saknar fönster i yttervägg och har endast takfönster. I rum, eller lägenheter för tillfällig vistelse, finns inte krav på dagsljusinsläpp eller syn ut till det fria. Enligt Boverket är hotellrum exempel på fall då krav på tillgång till dagsljus är orimligt med hänsyn till den avsedda användningen av rummet, detta då man bara sover där under begränsad tid och inte vistas där i övrigt.

Enheten Offentlig utemiljö har i yttrande haft ett flertal synpunkter på den tillkommande markparkeringen, och gällande kulturhistoriska värden på fastigheten. Utformningen av markparkeringen har i ett senare skede ändrats och stämmts av med kommunantikvarien, likaså har de kulturhistoriska värdena stämmts av med kommunantikvarien. De synpunkter som framkommer i Offentlig utemiljös yttrande bedöms därmed vara omhändertagna.

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
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Material- och kulörbeskrivning
5. Beskrivning av tillfällig vistelse och upplåtelseform
6. Antikvariska yttranden
7. Parkeringsutredning
8. Tillgänglighetsutlåtande
9. Yttranden interna
10. Mark- och miljödomstolen, dom P 7808-14

ÖVERSIKTSKARTA

