

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2023-05-30

B 2023-000056

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**RÖSUNDA 27:2
(HOTELLVÄGEN 2)****Ansökan om bygglov för tillbyggnad och utvändig ändring av
Grand hotel****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 bygglovet för tillbyggnad är 16 348 kronor,
- avgiften för bygglovet för utvändiga ändringar är 4 020 kronor,
- avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd är 21 440 kronor,
- totalt blir avgiften 41 808 kronor.

Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för tillbyggnad av Grand hotell, samt utvändiga ändringar.

Tillbyggnad:

Tillbyggnaden innebär en tillkommande volym på ca 195 m² bruttoarea på plan 3 som ska användas för bastu, duschutrymme och bar. Tillbyggnaden placeras på den nyare delen av hotellet som idag innehåller bland annat spa. Volymen placeras mellan två byggnadsdelar som idag är en våning högre vilket innebär att det endast blir ny fasad mot sydöst. Den nya fasaddelen blir helt i glas. Nytt tak beläggs med plåt lika befintligt tak på övriga hotellet.

Utvändiga ändringar:

Befintligt termfönster mot vattnet, som är centralt placerat på den äldre hotellbyggnaden, var ursprungligen spröjsat och indraget med en balkong framför. Detta utförande har

Granskad av HAMHER



ändrats i omgångar till det nuvarande, vilket ligger i liv med fasad och med ospröjsade fönster. Ansökan föreslår ett återgående till ursprungligt utförande, där fönsterpartiet flyttas in och balkongerna återskapas. Fönsterbågar nytillverkas med spröjs så nära ursprungligt utförande som möjligt.

Befintligt termfönstret mot entrésidan på den äldre hotellbyggnaden hade också ursprungligen ett småspröjsat uttryck fram tills kring 1970-talet. Ansökan föreslår att byta tillbaka till ett utförande som ligger nära det ursprungliga.

Franska Matsalens veranda har stora ospröjsade fönster mot vattnet, med överstycken i plywood med bågar i relief. Uttrycket tillkom troligtvis på 1970-talet, även om befintliga material är tillkomna senare. Ansökan innebär att fönstren ersätts med spröjsade fönsterdörrar vilka inspirerats av det ursprungliga utförandet från 1896. Den övre våningens utförande tillkom vid någon av ombyggnationerna under slutet av 1980-talet/början av 1990-talet. I ansökan ersätts befintliga fönsterdörrar, vilka ligger innanför balkongerna, med ett utförande liknande det som föreslås för Franska Matsalens veranda.

I sydväst görs nya fönster på huskroppen från 1984 som är utförd i postmodernistisk stil. De nya fönstren tar upp de karaktärsdrag som dagens fönster har, spröjsade med stående rektanglar.

Fönster och glaspartier på spa-delen får en ny utformning. spa-delen är husets senaste tillbyggnad som tillkom 2006.

Fasaderna på de nyare hotelldelarna är i mycket dåligt skick och i behov av omputsning. Ansökan innebär omputsning med omfärgning i kulör vit weber CAL 246 färgnummer 33001 glans 15.

Plåttakets färgskikt är även det i dåligt skick och i behov av ommålning. Taket målas i en mörk skiffergrå kulör (RAL 7015).

Nya fönster- och dörrpartier utförs i trä med delvis brun kulör (NCS S 7020-Y30R) och delvis vit kulör (NCS S 0502-Y).

Antikvariskt sakkunnig

Projektet bedöms kräva kontroll av certifierad sakkunnig avseende kulturvärden enligt föreskrift KUL 2, BFS 2011:15 under byggprocessen. Föreslagen person är Mattias Eklund med behörighetsnummer SC0562-16, certifierad sakkunnig kulturvärden (KUL2).

Sakkunnig kulturvärden fastställs i startbeskedet.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 322. 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 rivas och att dess exteriör inte får förvanskas.



Kulturmiljövärden

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

Yttrande

Sökanden har inkommit med ett antikvariskt utlåtande gällande tillbyggnad och utvändiga ändringar. Den sammanfattande bedömningen i utlåtandet är att föreslagna åtgärder inte bedöms innebära en förvanskning av byggnaden, och bedöms därmed vara planenliga i förhållande till skyddsbestämmelsen. Exteriöra ändringar är enbart förlagda till sentida tillkomna eller sentida förändrade delar vilka bedömts vara tåliga eller huvudsakligen tåliga för förändring. Förändringen av termfönstren mot norr och söder på den ursprungliga delen av huvudbyggnaden innebär stor positiv påverkan på byggnadens ursprungliga karaktär med en återgång till nära ursprungligt utförande. Även bytet av befintliga rektangulära fönster på Franska Matsalens veranda till spröjsade, välvda fönsterdörrar liknande det uttryck som fönstren på platsen hade 1896 innebär en positiv påverkan på det exteriöra uttrycket. Utlåtandet behandlar också invändiga ändringar. De invändiga ändringarna hanteras i en separat anmälan.

Kommunantikvariern har yttrat sig över ansökan. De föreslagna ändringarna bedöms i huvudsak innebära positiva konsekvenser för byggnadens kulturvärden och stämma överens med detaljplanens skyddsbestämmelser. Den föreslagna tillbyggnaden i byggnadskomplexets sydvästra del länkar ihop flera tidigare tillbyggnader på ett bra sätt, återskapande av termfönstren och byte av fönster i matsalsdelen till fönster som har en mer ursprunglig utformning är också positivt för kulturvärdena. Byte av fönster i spa-tillbyggnaden från 2006 innebär en påtaglig ändring av byggnadens karaktär, men eftersom denna byggnadsdel saknar utpekade kulturvärden innebär förändringen inga negativa konsekvenser för kulturmiljön.

I kommunantikvarierns yttrande fanns ett flertal frågor. Dessa är besvarade av sökanden och kommunantikvariern har meddelat att inga ytterligare frågor eller invändningar finns.

Stadsarkitekten har yttrat att hon inte har något att erinra mot ansökan.

Pågående byggnmälan

Invändiga ändringar hanteras i ärende B 2023-000029.

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.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning och bygglov bör därför medges med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen..

Bygglovenheten

Per Sundin
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteskrivelse
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Yttranden externa
5. Yttranden interna

ÖVERSIKTSKARTA

