

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2023-05-31

B 2023-000205

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden**HASSELUDDEN I:73  
(FRANCKES VÄG 6)****Ansökan om bygglov för tillbyggnad av hotell****Förslag till beslut**

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

Som kontrollansvarig godtar miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) Martin Persson, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC1037-12, och behörighetsnivå N.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige:

- avgiften för bygglovet är 22 512 kronor,
- avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd 26 800 kronor

Total avgift blir 49 312 kronor.

**Ärendet**

Ärendet gäller ansökan om bygglov för tillbyggnad av hotell, Skepparholmen. ansökan avser två olika tillbyggnader på hus 01 med tillkommande byggnadsarea om totalt 447 kvadratmeter, varav 126 kvadratmeter utgörs av öppenarea.

Tillbyggnaden på byggnadens norra sida utgörs av en ny entrédel och ett nytt konferensrum. Byggnadsdelarna sammanbinds med ett nytt skärmtak som delvis ersätter ett befintligt. Fönsterpartierna består av omväxlande fasta partier och vikpartier. Fasad utgörs av träpanel och fönster av stålprofiler. Utformning av skärmtaket framför entrén utförs likt befintligt tak, med stålpelare och balkar i slanka H-profiler som bär en spalje av kiselbehandlade träribbor. Skärmtaket som binder samman byggnadsdelarna utförs med en slanka U-profiler i stål som bär upp taket av trä som täcks med sedum.

Tillbyggnaden på byggnadens södra sida utgörs av en ny matsal på befintlig terrass. Fasaden flyttas fram till samma fasadliv som den senaste tillbyggnaden från 2019. Hela fasaden förses med fönsterpartier från golv till tak. Varje fönsterparti är tredelat och har ett större

Granskad av ANNROM



fast glas ovanför. Flera av partierna kan vikas undan så att fasaden kan öppnas upp till stora delar mot terrassen utanför. Taket täcks med papp.

Alla fasader utom den kiselbehandlade träspaljén utförs i gråblå kulör, NCS S 7005-R80B.

Parallellt med detta ärende hanteras ansökan om tillbyggnad av hotell i ärende B 2023-000381. Den ansökan avser tillbyggnad med fem hotellrum och poolrum.

### **Planförutsättningar**

Fastigheten är belägen utanför detaljplan.

### **Strandskydd**

Fastigheten omfattas av strandskydd. Miljöenheten har avskrivit ansökan om strandskyddsdispens för aktuella åtgärder i ärende M-2023-209, beslut § 2023-330 MSN, då åtgärderna inte bedömdes kräva dispens.

### **Översiktsplanen**

Enligt Nacka kommuns översiktsplan framgår bland annat att det vid Hasseludden finns två konferensanläggningar som bör få möjlighet att utveckla sin verksamhet.

### **Kulturmiljövården**

Aktuell fastighet är belägen inom riksintresse för kulturmiljövården avseende Stockholms farled och inlopp.

I framtagen kulturmiljöutredning på uppdrag av sökanden framgår bland annat följande. Miljöskapande värden för området är platsens karaktär mellan skogssjö och saltsjön, topografin och landskapet med omväxlande flacka och branta partier omgivet av skogsklädda bergssidor utblickar mot fjärdarna i nordost, den bevarade engelska parken och stora uppvuxna träd i anslutning till byggnaderna.

Sparbankens anläggning från 1964 med dess karaktäristiska arkitektur med vitmålande murverk och kontrasterande mörka fönsterpartier och takfotsband av trä och platta tak utgör det arkitektoniska värdet. En tidstypisk arkitektur inspirerad av bland annat Louisiana i Danmark.

Omvandlingen av platsen från 1800-talets sommarnöje till den på 1960-talet uppförda Sparbankernas kursgård speglar samhällets och den växande stadens utveckling. Den fortsatta utvecklingen från kursgård till dagens hotell, konferens- och spaanläggning är också ett uttryck för samhällsförändringarna.

I utredningen har även ett antal riktlinjer tagits fram inför framtida utbyggnad av anläggningen. Riktlinjerna innebär bland annat följande. Ny bebyggelse ska inte utgöra negativ påverkan på riksintresset. Byggnaderna ska inordna sig i skärgårdslandskapet där tillkommande volymer uppförs med hänsyn till omgivande naturmiljö. Tillbyggnader kan med fördel ges en återhållen mörk färgskala för att underlätta läsbarheten av 1960-talsbyggnaderna. Tillbyggnader bör utformas med platta tak och material som bygger vidare på karaktären från 1960-talsbyggnaderna. Tillvaratagande av befintliga kvaliteter såsom utblickar över skärgården och samspelet mellan byggnader och landskap.



## Yttrande

Remiss har skickats till kommunantikvarien, Nacka vatten och avfall AB och trafikenheten. Kommunantikvarien anför i sitt yttrande i huvudsak följande.

Bygglovsansökan innefattar två tillbyggnader i befintliga gårdsbildningar, varav en vid entrén och en i anslutning till befintliga tillbyggnader. Fasader av stående träpanel i mörkt gråblå kulör föreslås, med ljusgråa fönster och portar. Skärmtaken över entrén och utanför 60-talsdelen ska utökas och ersättas med samma typ som finns på den tillbyggda ekonomidelen från 2006. De föreslagna tillbyggnaderna bedöms inte påverka byggnadens kulturvärden och harmoniserar med syftet att skapa en sammanhållen entréfasad.

Däremot kan de andra förslagen, såsom ljusgråa fönster och skärmtak, motverka detta syfte. 2006 års tillbyggnad skiljer sig både arkitektoniskt och kvalitetsmässigt från resten av byggnaden, och att använda den som modell kan hindra en enhetlig gestaltning. I stället föreslås att anknyta till 60-talet och renovera det befintliga skärmtaket för att ansluta till helheten och den kommande ombyggnaden av hotellrumsdelarna. 2006 års tillbyggnad kan antingen fortsätta vara en tydlig årsring eller anpassas för att passa in bättre med helheten.

Tillbyggnaden avseende ny matsal utförs invid tillbyggnad från 1990-talet för att anpassa fasadlinjen till en tidigare tillbyggnad från 2018-2019. Även denna del av byggnaden är redan idag så påverkad av tilläggen att fortsatta förändringar är möjliga från kulturmiljösynpunkt. Här visar huvudbyggnaden dock fortfarande två av anläggningens ursprungliga karaktärsdrag som är viktiga att ta hänsyn till. Fasaderna som ansluter till 1990-talets tillbyggnad visar bäst den ursprungliga anläggningens arkitektoniska ambitioner med vitmålade murverk i tegel med kontrasterande mörka fönsterpartier och platt tak med liggande panel vid takfoten. Även planformen med indragna och utskjutande delar som är anpassade till skärgårdslandskapets former är fortfarande lätt avläsbart. En nybyggd altan har dock minskat spelutrymmet för tillbyggnaden och suddat ut landskapsformerna. För att bevara kulturmiljön behöver tillbyggnaden bättre anpassas till de befintliga karaktärsdragen, inklusive utformningen av det föreslagna skärmtaket.

Kommunantikvarien har efter samråd med sökanden anført att åtgärderna kan godtas med villkor om att pergolor och skärmtak kläs in med klätterväxter.

Trafikenheten har i sitt yttrande efterfrågat förtydligande av inlämnad trafikutredningen avseende behovet av antal parkeringsplatser. Sökanden har då förtydligat att behovet i detta skede inte kommer att utökas samt att det finns ytor för framtida parkeringsplatser. Efter att sökanden inkommit med förtydligande har trafikenheten inga ytterligare synpunkter och anser att förslaget är godtagbart.

## Grannyttrande

Berörda grannar har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter över föreslagna åtgärder. Inga synpunkter har inkommit.

## Skäl till beslut

Nämnden bedömer att föreslagna åtgärder utförs med hänsyn till hotellbyggnadernas befintliga volymer och karaktär. Vidare bedöms åtgärderna utföras tillräckligt anpassat till de kulturhistoriska värden som kan tillskrivas byggnaderna och det omkringliggande området i



övrigt för att kunna godtas, detta då befintlig entréfasad har ett splittrat uttryck och då ändringarna i sin helhet skapar en mer sammanhållen gestaltning samtidigt som befintliga årsringar behålls. Bygglov kan inte villkoras med krav om växtlighet varför kommunantikvariens krav inte kan tillgodoses, även om nämnden anser det önskvärt att följa denna synpunkt.

Nämnden bedömer vidare att åtgärderna uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen när det bland annat gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan, möjlighet att hantera avfall, att ingen betydande olägenhet uppstår, form-, färg- och materialverkan, tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning och tomtens ordnande.

Mot denna bakgrund ger nämnden bygglov.

### **Bygglovenheten**

Gabriel Lundqvist  
Handläggare

Maria Melcher  
Enhetschef

### **Handlingar i ärendet:**

1. Tjänsteskrivelse, 2023-05-31
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Yttranden extern
5. Yttranden intern

## ÖVERSIKTSKARTA

