

Skepparholmen Hotell och Spa, hus 1

Hasseludden 1:73 Saltsjö-Boo

Tillbyggnad entré, matsal och konferenslokal

SAKKUNNIGYTTRANDE

PRÖVNING AV TILLGÄNGLIGHET OCH ORIENTERBARHET

PROJEKTERING

2023-02-03

Södergruppen arkitekter Blekingegatan 24, 118 56 Stockholm Telefon 08 442 17 00 Fax 08 640 06 71 www.sodergruppen.se Cecilia Vikander arkitekt SAR/MSA Certifierad sakkunnig av tillgänglighet – TIL 2 Certifikatsnummer TIL09203	DOKUMENT SAKKUNNIGYTTRANDE PRÖVNING AV TILLGÄNGLIGHET OCH ORIENTERBARHET PROJEKTERING	SIDNR 2 (4)
	UPPDRAG Skepparholmen Hotell och Spa, hus 1 Hasseludden 1:73 Saltsjö-Boo Tillbyggnad entré, matsal och konferenslokal	PROJEKTNR 202222
		DATUM 2023-02-03

GRANSKNING AV TILLGÄNGLIGHET AVSEENDE LOKAL

Granskade handlingar är bygglovhandling med datum 2023-02-03

Projektet avser tillbyggnad av Skepparholmen Hotell och Spa.

Huvudentrén byggs till och matsalen utökas med ett nytt rum i den lägre delen av restaurangen.

Nivåskillnaden tas upp med en befintlig trapphiss. Konferensdelen utökas med ett rum i nivå med huvudentrén.

BESTÄMMELSER

Kontrollen är gjord med stöd av PBL, PBF och BBR 29, Bygg ikapp 2020 samt SS 91 42 21:2006. Lokaler ska dimensioneras att rymma manövrering med eldriven rullstol (våndcirkel med diameter 1,5 meter). Vid ändring av en byggnad får man dock anpassa och göra avsteg från tillgänglighetskraven med hänsyn till varsamhetskravet och förvanskningsförbudet samt därutöver med hänsyn till byggnadens förutsättningar.

I detta dokument redovisas aktuella krav i den vänstra spalten, kommentarer och eventuella avvikelser redovisas i den högra spalten.

	BBR 3, tillgänglighet	Kommentar/avvikelse
	Tillgängliga och användbara entréer till byggnader	
BBR 3:13	Huvudentréer till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus ska placeras och utformas så att de är tillgängliga och användbara.	Entrén har godkänt passagemått och golvet ligger i nivå med marken.
BBR 3:142	Entré- och kommunikationsutrymmen ska ha tillräckligt manöverutrymme för rullstol och utformas så att personer som använder rullstol kan förflytta sig utan hjälp.	Kommunikationsutrymmen har tillräckligt manöverutrymme. Befintlig trapplift utjämnar nivåskillnaden mellan restaurangens högre och lägre nivå.
BBR 3:143	Tillgängliga och användbara dörrar och portar ska medge passage med rullstol och ha manöverutrymme för att öppna och stänga dörren från rullstolen.	Samtliga nya dörrar har tillräckligt passagemått.

SLUTLIGT OMDÖME

De tillkommande delarna av lokalen bedöms uppfylla utformningskraven för önskad tillgänglighet, orienterbarhet och användbarhet.

Cecilia Vikander, Certifierad sakkunnig av tillgänglighet – TIL 2

HOSARK

Heymowski Olson Strömholm

**SKEPPARHOLMEN
HASSELUDDEN 1:73 OCH 1:7**

**KULTURMILJÖUTREDNING
2022 10 26**



INNEHÅLL

Bakgrund	sid 3
Förutsättningar	sid 4
Platsen, historik	sid 6
Beskrivning av byggnaderna och marken	sid 11
Kulturhistoriska värden	sid 16
Riktlinjer inför en framtida utbyggnad	sid 17
Källförteckning	sid 18

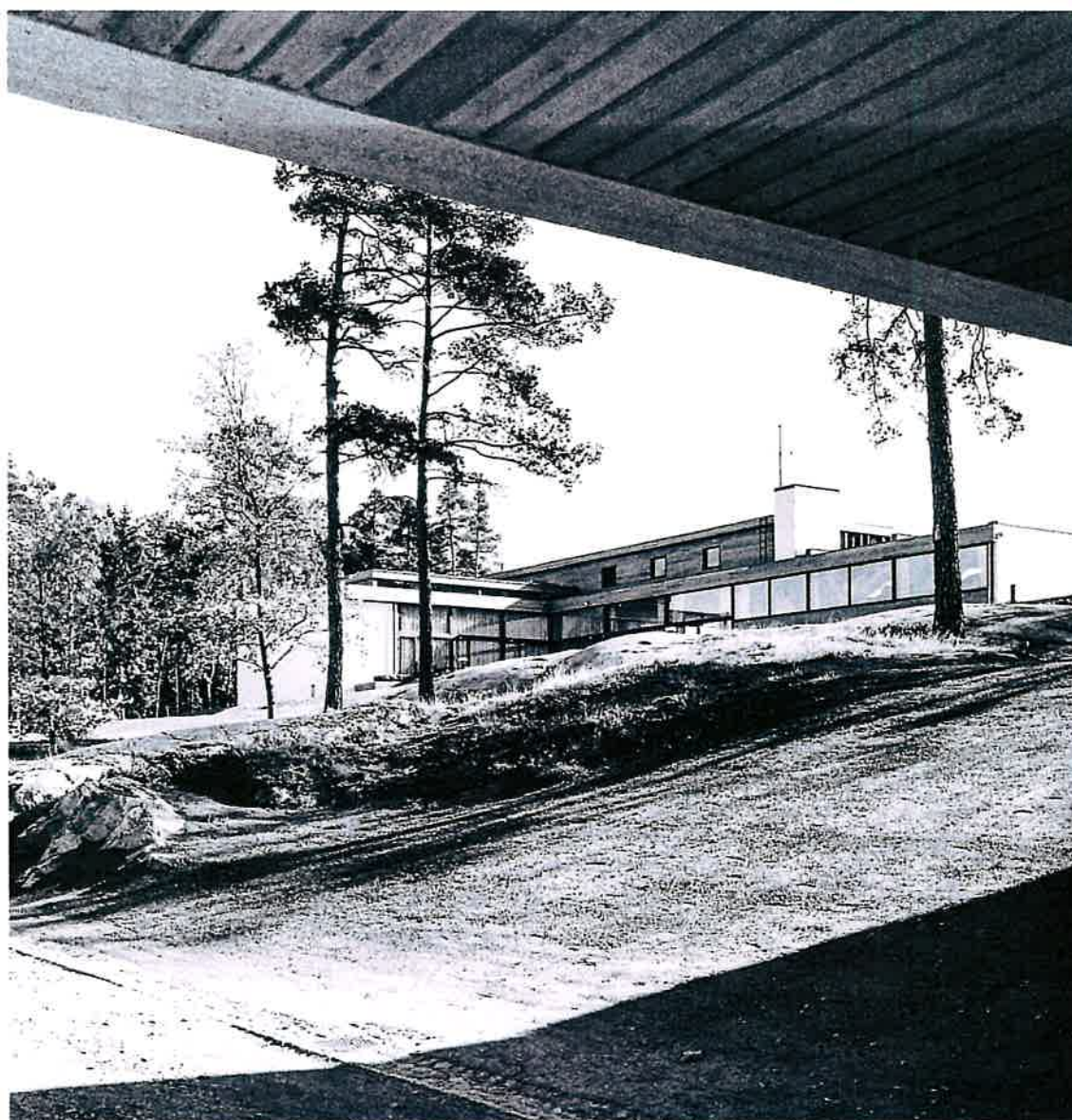
Bakgrund

Följande kulturmiljöutredning är upprättad på uppdrag av Stureplansgruppen. Den består av en kulturmiljöanalys av området samt riktlinjer inför en ny planerad utbyggnadsetapp. Utredningen syftar till att ge stöd till Nacka kommuns handläggning av kommande projekt inom området.

Stockholm 2022 10 26

Lars Olson, HOS Arkitekter AB

Arkitekt SAR/MSA



Den nyligen färdigställda huvudbyggnaden till Sparbankernas kursgård. Fotograf Sune Sundahl 1964

Förutsättningar

Skepparholmen Nacka tillhör fastigheten Hasseludden 1:73. Till anläggningen hör också Villa Torpa med fastighetsbeteckning Hasseludden 1:7. Området är, förutom Villa Torpa, inte detaljplanlagt men ligger delvis inom strandskyddet för Saltsjön och Kvarnsjön och inom det område av riksintresse för kulturmiljövården som utgörs av farledsmiljön in mot Stockholm. Stockholms farled och inlopp (AB 51, 58). Riksintresset innebär att Länsstyrelsen utövar tillsyn vid en planläggning. En närmare beskrivning av riksintresset finns i Nacka kommuns kulturmiljöprogram från 2011. Där är även området Hasseludden-Hamndalen beskrivet med sommarvillorna från sent 1800-tal, däribland Villa Torpa, utpekade som kulturhistoriskt värdefulla. Kulturmiljöprogrammet tar även upp strandmiljöerna som särskilt känsliga för förändringar liksom de skogsbeklädda bergssidorna mot farleden som ska behålla sin naturliga karaktär. Inga av kommunen skyddsvärda träd finns inom fastigheterna.

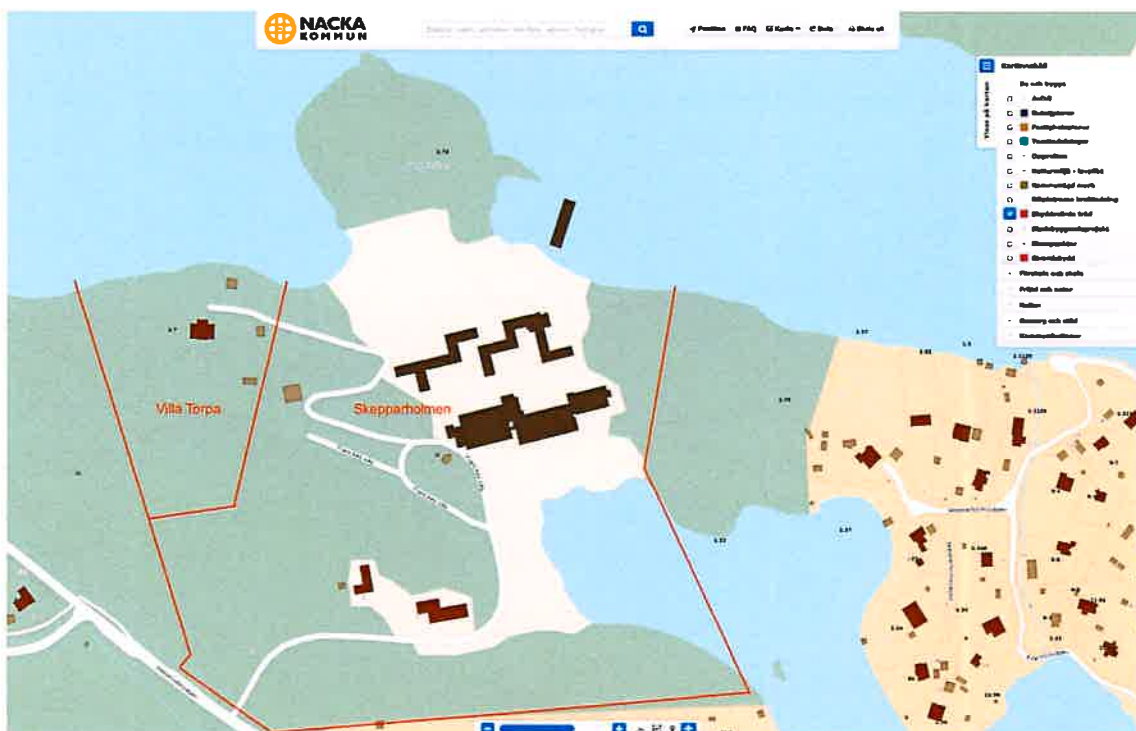
I kommunens översiktsplan från 2018 omnämns de bägge konferensanläggningarna Hasseludden och Skepparholmen. Planen anger att anläggningarna bör få möjlighet att utveckla sin verksamhet.

I områdets närhet ligger Gärdesuddens naturreservat vid Lövbergavikens norra strand.

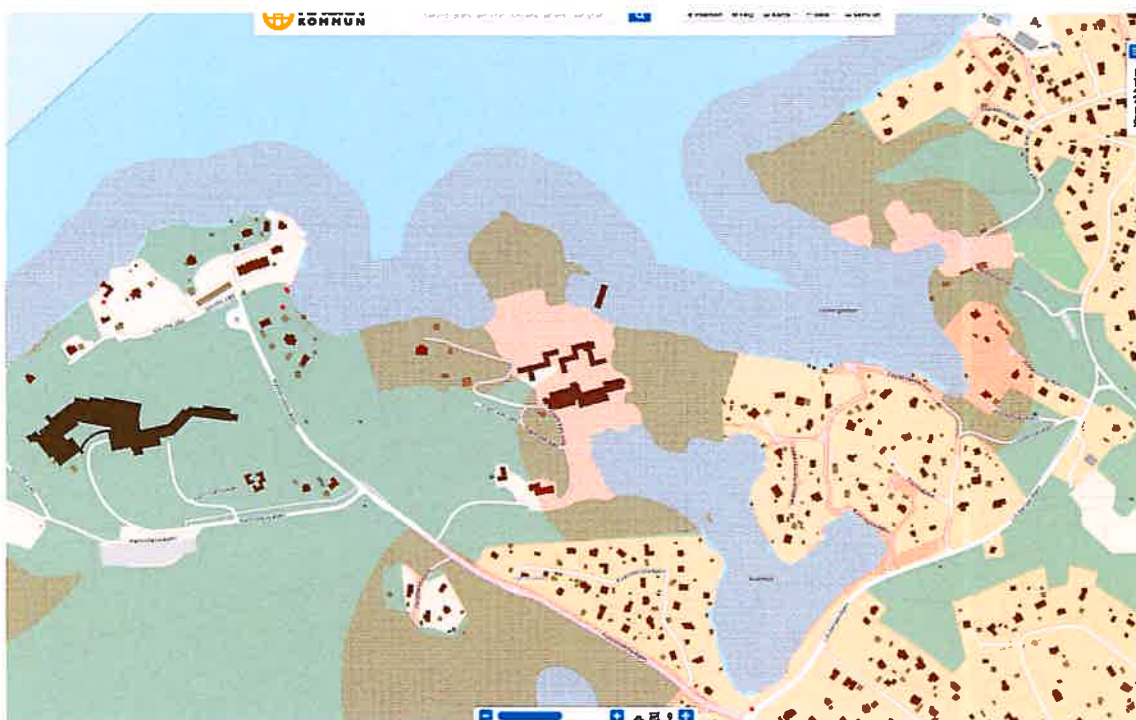
För Villa Torpa gäller de områdesbestämmelser för Norra Boo (92/180) som antogs 1990 och som vunnit laga kraft 1992.



Streckat område visar riksintresset Stockholms farled. Skepparholmen markerat med röd cirkel.



Fastigheterna Hasseludden 1:73 och 1:7. Nacka kommuns webbkarta



Översiktskarta med strandskyddet (100 m) markerat

Platsen, historik

Franckes Skepparholmen

Området skänktes år 1288 av Magnus Ladulås till Gråbröderna, som utnyttjade det för att avverka virke till bygget av nuvarande Riddarholmskyrkan. År 1703 visade kartor "Torpet Hållmen" på Skepparholmen.

År 1869 köptes området av Edward Francke, en entreprenör inom trävaruindustrin. Familjen Francke lät där uppföra fyra villor. Det stora huset, Edward Franckes sommarresidens, stod klart år 1885 och året därpå uppfördes det idag enda kvarvarande huset, Villa Torpa. De övriga två husen stod klara i början på 1900-talet. Francke anlade också en engelsk park, ett badhus och en punchlund på området. Till anläggningen hörde även en trädgård med varmväxthus som försåg familjen med blommor, grönsaker och örter. Varorna levererades med Waxholmsbåten in till Franckes våning på Norrlandsgatan 1 i Stockholm. Under det sena 1800-talet bjöds det ofta till fest på Skepparholmen där både kungligheter och adel kunde stå som gäster. Edward Francke dog 1891 på Skepparholmen och efterlämnade en förmögenhet på över 2 milj kr.



Johan Edward Francke, 1824-91

Sparbanksföreningen

År 1953 sålde familjen Francke Skepparholmen till Kooperativa Förbundet för att ge plats för oljedepåer. Marken visade sig dock vara för porös, varför dessa planer inte fullföljdes. Sparbanksföreningen övertog fastigheten 1961 och uppförde 1964 det av Folke Hederus och Johan Wohlert ritade Skepparholmens kurs- och utbildningsgård.

Anläggningen bestod av en huvudbyggnad med hörsal, konferenslokaler, restaurang och reception. I slutningen ned mot Saltsjön förlades elevbostäderna i en friliggande låg byggnadskropp. Den var utformad med skyddande gårdar åt söder, till skydd från havsvindarna i norr. Från början byggdes bara den västra delen av de planerade elevbostäderna, den östra delen kom troligtvis till först i slutet på 1960-talet då även huvudbyggnaden byggdes till åt öster. Till anläggningen byggdes också några fritt liggande bostäder för personal och rektor, idag kallade Kvarnsjövillan och Skepparvillan, och en mindre badanläggning med bastu nere vid stranden.

Byggnaderna uppfördes med tegelmurar som målades vita med inslag av mörklaserade träpartier. Fönstersättningen var speciell med omväxlande stora fönsterpartier blandat med högt sittande fönsterband. Platta papptak och takfotsband med liggande laserad panel. Fasadutformningen med dess vita murar skapade en grafisk effekt mot den omgivande tallskogen. Folke Hederus son Per skriver bl a att fadern hämtade inspiration från konstmuseet Louisiana utanför Humlebäck i Danmark.



Huvudbyggnaden t v och elevbyggnaden nedanför t h.

fotograf Sune Sundahl 1964

Om- och tillbyggnader

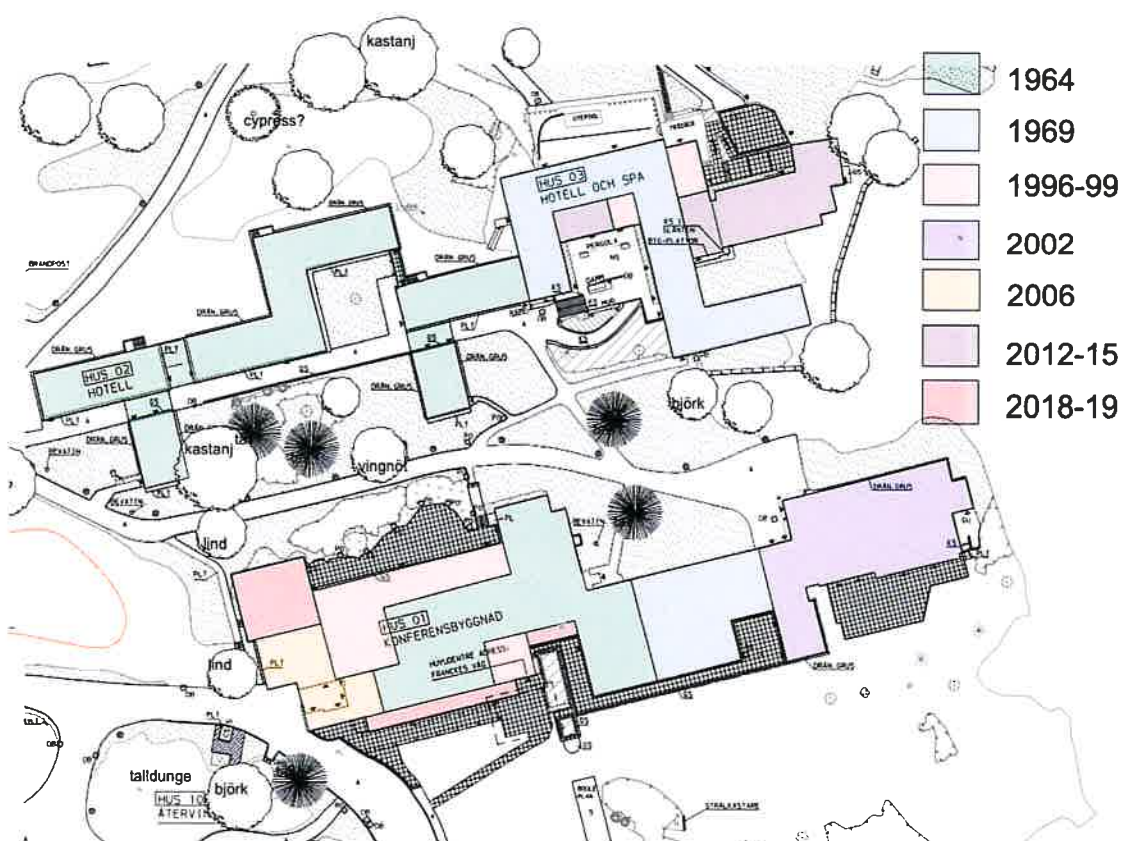
1980 sätts en del fönster igen i elevbyggnaden av förmodade energisparskäl. 1986 görs en del om- och tillbyggnader och man byter gästrummens fönster. I början på 1990-talet övergår anläggningen från internat till en mer renodlad konferensanläggning i Sparbankens regi och 1996-99 byggs huvudbyggnaden om invändigt och utvidgas med bl a nytt kök och sällskapsrum. Elevbyggnadens östra del byggs till med en motionsanläggning.

År 2000 utvidgas elevbyggnaden ytterligare med en ny spa-del och Skepparholmen öppnar upp även för privatpersoner. Tre år senare tillkommer ytterligare en ny byggnadskropp till huvudbyggnaden, i två våningar åt öster, med bar och bistro, nya hotellrum samt konferensrum. Året efter får Skepparholmen strandskyddsdispens för en husbåt med konferens- och övernattningsrum nere i viken, kallad Aquamarinan.

2006 säljer Svenska sparbanksföreningen anläggningen till fastighetsbolaget Masmästaren. I samband med ägarbytet byggs huvudbyggnaden åter om och-till då en ny personalmatsal och inlastning och ekonomidel tillkommer åt väster. Samma år byggs en konferensbåt med rum för övernattning nere i viken kallad Aquamarinan. Spa anläggningen utvidgades år 2015 med två nya pooler och stor bastu.

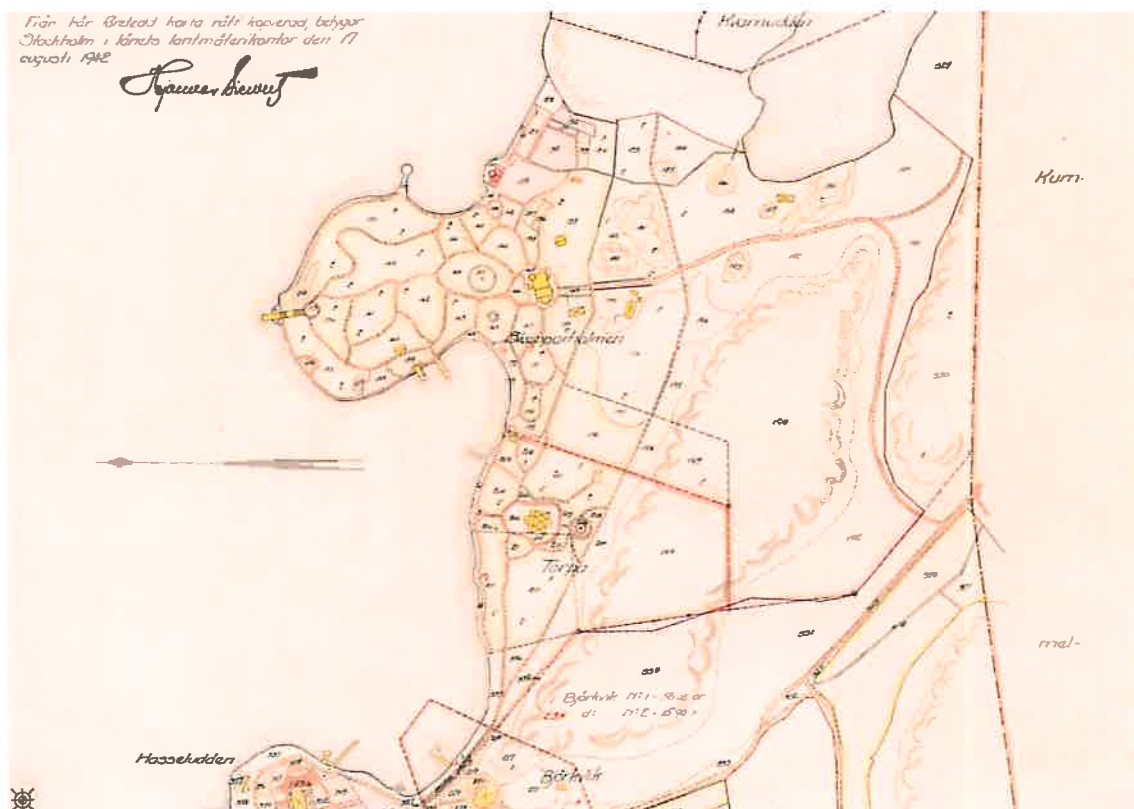
2018-19 byggdes entré, kök och matsal ut vilket nära på fördubblade kapaciteten i matsalen.

Från och med 2021 ägs Skepparholmen av Fastighets AB Balder i och med förvärvet av Masmästaren och i år övertogs driften av Stureplansgruppen och Skepparholmen hotell AB.

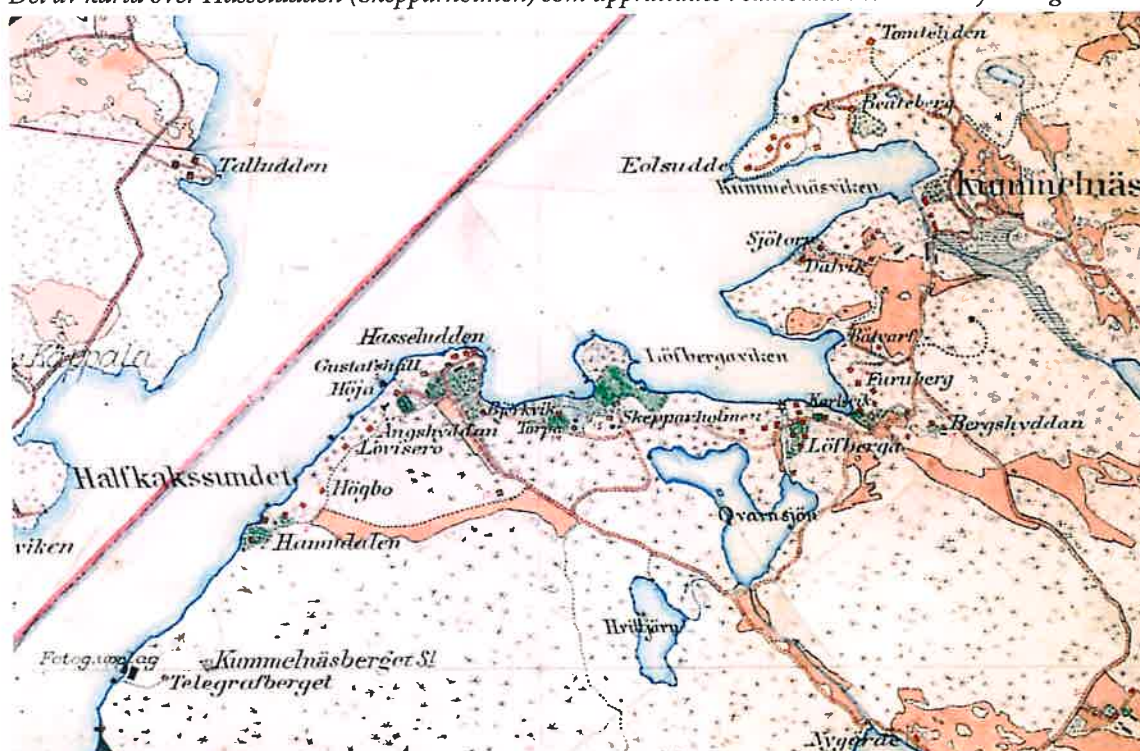


Plan över Skepparholmen med utbyggnadsetapper och träd. Skärmtak ej markerade med färg.

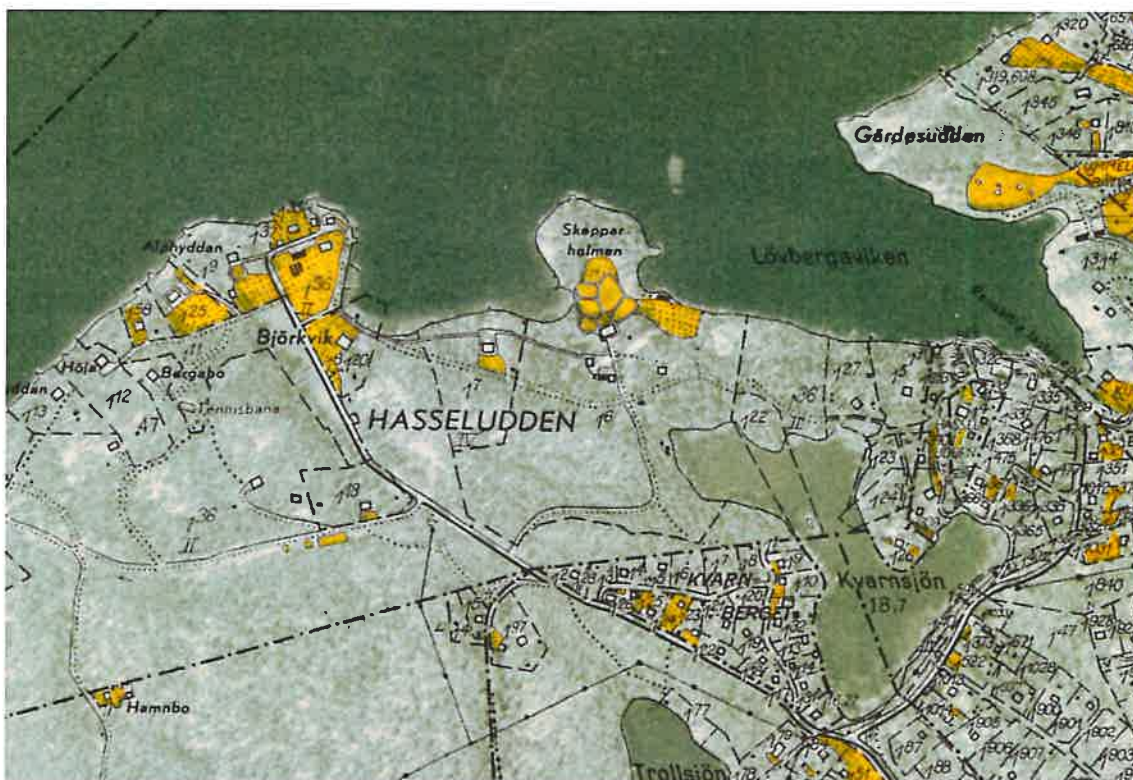
Träd i byggnadernas närhet inlagda. OBS! Ingen noggrann trädinventering har utförts.



Del av karta över Hasseludden (Skepparholmen) som upprättades i samband med en avstyckning 1890.



Häradsekonomska kartan, Lidingö 1901-1906

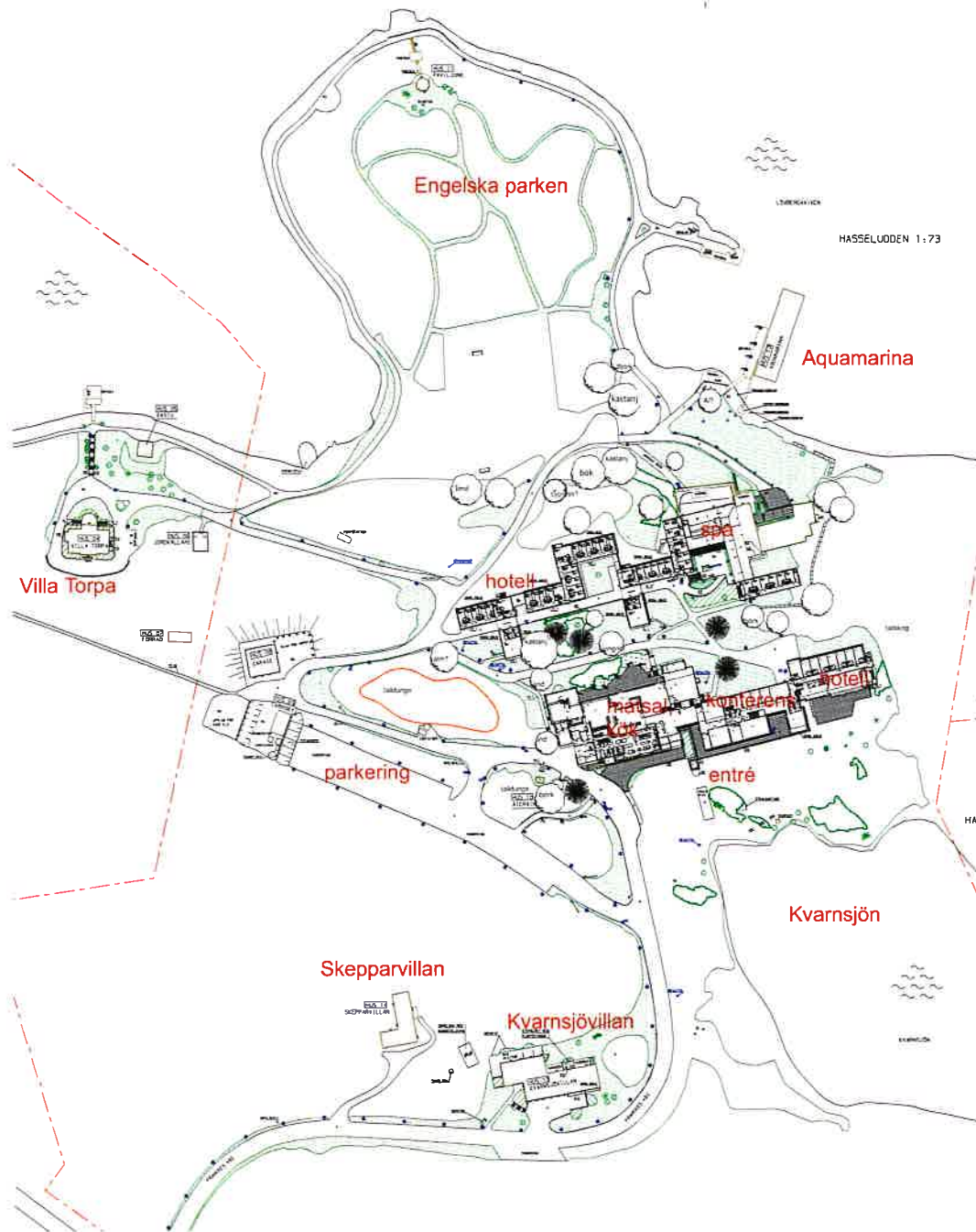


Utdrag ur ekonomiska kartan Lidingö-Brevik 1966 baserad på flygfotografering 1945-50. Kartläggningen slutförd 1952, året innan fastigheten såldes till KF. Alla husen inklusive växthus står kvar.



Flygfoto kring 1960 (Lantmäteriet). Ännu står Franckes byggnader kvar

Beskrivning av byggnaderna och marken



Situationsplan över området, skala 1:2000

HOSARK

Heymowski Olson Strömholm

Villa Torpa. Hasseludden 1:7



Villa Torpa

Skärgårdsvilla från 1885. Den enda kvarvarande byggnaden från epoken Francke. Trävillan är nyligen upprustad och framstår som ett typ-exempel på det sena 1800-talets sommarnöje invid farleden till Stockholm. I anslutning till villan finns en jordkällare och under senare tid tillkommen bastubyggnad och trädgårdspaviljong.



Kvarnsjö villan

Dessa två villor uppfördes 1964 i samband med tillkomsten av Skepparholmens kursgård. De har en liknande tidstypisk karaktär med vitmålade tegelmurar, mörkbetsade fönsterpartier och snickerier samt platta tak. Kvarnsjö villan är tillbyggd och kulörmässigt förändrad medan Skepparvillan är mer intakt från byggnadstiden.

Hasseludden 1:73

Skepparvillan och Kvarnsjö villan



Skepparvillan

Skepparholmens huvudbyggnad



Huvudbyggnadens sydfasad med entrén till Skepparholmen

Huvudbyggnaden präglas av de många olika till-och påbyggnader som skett under årens lopp. Ett genomgående drag är ändå att man byggt vidare på den ursprungliga byggnadens karaktär med vita murpartier, mörka snickerier, platta tak och skärmtak.



Tillbyggnad från 2002 med hotellrum



Norrsidan med 1969 års tillbyggnad



Sydsidan med träskärm och entrétak från 2019

Hotell- och spabyggnaden

Ursprungligen byggd som bostäder för eleverna på kursgården. Utformad med smala längor, i ett och på några ställen två plan, som bildar skyddande gårdar åt söder.

Den ursprungliga karaktären har delvis gått förlorad i och med igensättning av fönster och fönsterbytena som gjordes på 1970- och 80-talen. Elevbyggnaden har annars kvar de ursprungliga volymerna frånsett de om-och tillbyggnader som gjordes åt öster på 2000- och 2010-talet då spa-avdelningen växte



Hotell och spa-del sedd från matsalsterrassen



Pivåhängt PVC-fönster från 1980-talet



Tillbyggnad från 2015

Aquamarinan



Tillkom vid mitten av 00-talet med konferens och övernattningsrum. Hade först ett tillfälligt bygglov som sedan permanentades

Landskap



Elevbyggnadens norrfasad



Från engelska parken med elevbyggnaden i bakgrunden. Kursgårdens fotbollsplan i mitten på bilden.

På udden, den egentliga Skepparholmen, är den av Francke anlagda engelska parken med dess slingrande gångar bevarad. Söder om parken finns en stor plan gräsyta som fungerade som fotbollsplan då det fortfarande var kursverksamhet på området.

Kring byggnaderna finns ett ganska stort bestånd av gamla träd bevarade med bl a några stora kastanjer och en kaukasisk vingnöt. I den norrslänt där byggnaderna är förlagda är sluttar marken på sina håll ganska brant och blottar partier med berg i dagen. Söder om huvudbyggnaden jämnar marken ut sig och bildar en plan gräsbevuxen yta mot Kvarnsjön.

Sydväst om byggnaderna i randen av tallskogen ligger en asfalterad parkeringsplats med plats för 86 bilar.



Kvarnsjön



TV den kaukasiska vingnöten



Översiktsbild över området

Kulturhistoriska värden

I detta avsnitt anges områdets kulturhistoriska värden vilket innefattar såväl upplevelsevärden som dokumentvärden.

Miljöskapande värde:

Platsens karaktär mellan en skogssjö och Saltsjön. Topografin och landskapet med omväxlande flacka och branta partier omgivet av skogsklädda bergssidor. Vackra utblickar bortåt fjärdarna i nordost. Den bevarade engelska parken med dess gamla träd och slingrande gångar. Stora uppvuxna träd i anslutning till byggnaderna.

Arkitektoniskt värde:

Sparbankens anläggning från 1964 med dess karaktäristiska arkitektur. Vitmålade murverk och kontrasterande mörka fönsterpartier och takfotsband av trä och platta tak. Samma karaktär fick även de två kvarvarande villorna Skepparvillan och Kvarnsjövillan som uppfördes vid samma tid. En tidstypisk arkitektur inspirerad av bl a konstmuseet Louisiana i Danmark.

Kontinuitet:

Skepparholmens nutida verksamhet med konferenshotell och spa är i stort sett på samma som när Sparbankerna uppförde sin kursgård på 1960-talet.

Samhälls-och socialhistoriskt värde:

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

Personhistoriskt värde:

Träpatronen Edward Francke vars förmögenhet manifesterades i en storslagen anläggning med sommarvillor och tillhörande park- och trädgårdsanläggning. I anslutning till platsen fanns en ångbåtsbrygga vilket var en förutsättning för många av 1800-talets sommarnöjen. Francke har även gett namn till en väg inom området.

Riktlinjer inför en framtida utbyggnad.

Hasseludden 1:7, Villa Torpa, berörs ej här då fastigheten ligger inom detaljplanelagt område och har särskilda skyddsbestämmelser.

För Hasseludden 1:73, Skepparholmen, kan följande riktlinjer fungera som vägledning inför framtida projekt.

- Ny bebyggelse ska ej utgöra någon negativ påverkan på riksintresset Stockholms farled och inlopp.
- Byggnaderna ska inordna sig i skärgårdslandskapet. Eventuella till- och påbyggnader studeras noga volymmässigt så att den omgivande skogen fortsättningsvis kan bilda bakgrund till bebyggelsen.
- Till- och påbyggnader kan med fördel ges en återhållen mörk färgskala för att underlätta läsbarheten av 1960-talsbyggnaderna med dess vitmålade murar och för att hålla ner intrycket av en massiv anläggning från Saltsjön.
- Nyttillkommen bebyggelse bör utformas med platta tak och med material som bygger vidare på karaktären från 1960-talsbyggnaderna. Påbyggnader på de ursprungliga huskropparna bör ges en lätt karaktär.
- Värdefulla och karaktärsskapande träd bör bevaras även om de inte har något formellt skydd. En närmare kartläggning beträffande placering, ålder och skick på träden i byggnadernas närhet kan ge värdefull information inför framtida utbyggnader.
- Tillvaratagande av befintliga kvaliteter såsom utblickar över skärgården och samspelet mellan byggnader och landskap.
- Bevara engelska parken och dess trädridå som skyddar mot inblickar från Saltsjön.

Källförteckning

Tryckta källor

Folke Hederus arkitekt. Per Hederus. Hederus Malmström arkitekter 2021
Tidskriften Arkitektur 1967.

Övriga källor

Lantmäteriets webbkartor och ortofoto.

Från Nacka kommun:
Kulturmiljöprogram från 2011.
Kommunens webbkartor.
Områdesbestämmelser för Norra Boo 92/180.
Arkivritningar från bygglovarkivet.

Handlingar från Deurell arkitekter AB.
Masmästarens hemsida.
Skepparholmens hemsida.
Wikipedia.

Skepparholmen, Hasseludden 1:73
Nacka kommun

Kommentarer kring yttrande från kommunantikvariern beträffande bygglovsansökan för konferensbyggnaden, hus 01.

Undertecknad har gått igenom kommunantikvarierns yttrande, daterat 2023 03 01, och har följande kommentarer:

Det bör förtydligas att den tillbyggda ekonomidelen från 2006 är två utstickande hörn i byggnadens västra ände, varav det södra ses till vänster på bilden nedan. Den tillbyggnaden hade inget skärmtak utan bestod endast av en murad vitmålad nederdel och en övre fasaddel samt takfot med horisontellt liggande gråblå panel. Den för entrésidan föreliggande bygglovsansökan knyter snarare an till den tillbyggnad av köket som gjordes 2019, då den västra delen av entréfasaden byggdes ut ca 2 meter och nya skärmtak tillkom. Fönster och dörrar var ljusgrå och nya fasaddelar av liggande bred vitmålad panel. Därmed frångick man den gängse fasadprincipen med vitmålat tegel, mörka snickerier och liggande mörka panelbrädor.

Det fanns en uppenbar strävan att framhäva huvudentrén som tog sig uttryck i den höga skärmväggen av kiselbehandlade träribbor och det höga pergolaliknande skärmtaket. När det nu tillkommer en ytterligare utbyggnadsetapp, tillbyggnad C, är det 2019 års tillbyggnad som gett ramarna för det nya där 3 st helglasade vikpartier och ett utflyttat vindfång utgör den tillkommande fasaden och där det höga pergolaskärmtaket förlängs. Att de nya vikpartierna är grå är en konsekvens av dess sammanhang under skärmtaket. Konferensbyggnadens tillbyggnad åt öster från 2002 har för övrigt även den grå fönster så någon konsekvens i fönsterkulörer är svår att finna på entréfasaden som helhet. Det övergripande syftet är, som kommunantikvariern mycket riktigt påpekat, att ge entréfasaden en sammanhållen karaktär och förslaget är enligt min bedömning i linje med detta.





Beträffande den norra fasaden bedömer även jag att den utbyggda altanen försämrat anpassningen till landskapet, särskilt med tanke på berghällen (se bilden t v), som blivit övertäckt av den utbyggda altanen. Detta kommer enligt uppgift från arkitekt och byggherre att kompenseras med växtlighet i olika nivåer som förmedlar övergången mellan gångvägen och altanen.

Man bör i sammanhanget vara medveten om att det ursprungliga landskapet förändrades ganska radikalt i mitten på 1960-talet vid tillblivelsen av anläggningen. Det gjordes dock med ett medvetet gestaltande landskapsarkitektur, en stilisering av ett skärgårdslandskap, där vissa element fick en framträdande plats, däribland de berghällar som kommer i dagen här och var.

När det gäller byggnadens anpassning till skärgårdslandskapet visar en jämförelse med den ursprungliga huvudbyggnaden att det då var volymen för hörsalen, den s k Sjösalen, som sköt fram mot bakomliggande indragna fasadliv, med en tydlig anpassning till terrängen. I dag är situationen en annan där tillbyggnaderna åt öster från 1969 och 2002 skapar liv- och höjdskillnader i fasaden. Hörsalsvolymen är inte längre i samma blickfång, delvis beroende på att den täcks av växtlighet, men också för att tillbyggnaderna dominerar.

I detta sammanhang är enligt min mening den föreslagna utbyggnaden av matsalen och skärmtaket av underordnad betydelse. Från Saltsjön är konferensbyggnaden idag dold av den nedanför liggande hotell- och spabyggnaden.



Stockholm 2023 03 15

Lars Olson
HOS Arkitekter AB

Skepparholmen Hotell AB

Redovisning av avfallshantering, volymer och fraktioner.

Hantering

Skepparholmen Hotell AB är sedan år 2008 miljömärkt med SVANEN. Som del i miljöarbetet följs avfallsvolymer upp. Samtliga medarbetare har ansvar att minska den totala mängden avfall, genom behovsstyrda inköp, liten användning av engångsmaterial /engångsförpackningar, noggrann källsortering och nolltolerans vad gäller nedskräpning.

Källsortering och återvinning av avfall sker på det sätt som kommunen anvisar. För information om sorteringsfraktioner hänvisar vi till Nacka kommuns hemsida. Insamling och separering av matavfall sker från kök och restaurang.

Avfallstyp/fraktion	Lämnas var
Vitt glas, färgat glas, porslin, papper,	Miljöstationen
Wellpapp	Container
Pappersförpackningar, plats, metall	Miljöstationen
Brännbart	Miljöstationen alternativt container
Trä, farligt avfall	Vid personalparkeringen
Rest och matavfall hotellet	I avfallskärnen vid personalingången.
Rest och matavfall Kvarnsjövillan	I avfallskärnen framför villan.

Samarbetspartners

Nacka Vatten och avfall anlitas för hantering av rest- och matavfall från kök och restaurang.

PreZero anlitas för hantering av övriga fraktioner och rapporterar även för Skepparholmen Hotell ABs räkning till Naturvårdsverkets avfallsregister.

Volymer statistik år 2022.

Fraktioner	Volymer	Enhet
Restavfall Kök och Restaurang	263 640	liter
Matavfall Kök och Restaurang	80 080	liter
Hårda och mjuka platsförpackningar	1268	kg
Wellpapp	7,92	Ton
Brännbart avfall	6,52	Ton
Kontorspapper	1410	kg
Glascontainer	55	kbm
Avfall rapporterat till Naturvårdsverket	1420	kg

SKEPPARHOLMEN NACKA PARKERING



2022-10-31

SKEPPARHOLMEN NACKA

Parkering

Författare Lars Kiesel
Datum 2022-10-31

KUND

Skepparholmen Nacka
Marcus Press
VD

KONSULT

WSP

121 88 Stockholm-Globen
Besök: Arenavägen 7
Tel: +46 10-722 50 00
WSP Sverige AB
Org nr: 556057-4880
wsp.com

KONTAKTPERSONER

Lars Kiesel

Bakgrund och syfte

Knappt två kilometer norr om Orminge centrum, i Nacka kommun, är hotell och konferensanläggningen Skepparholmen Nacka lokaliserad. Konferensanläggningen ligger väl inpassad i landskapet och i direkt anslutning till Stockholms inlopp.

Anläggningen har funnits under många år och är därmed en väl inarbetad plats för konferens i Stockholmsområdet. Nu planeras för en utbyggnad av verksamheten med syfte att, framför allt, utöka ytorna och kapaciteten för restaurang och SPA-verksamheten samt därutöver utöka ytorna för relaxavdelningen. I samband med att restaurangen och Spa och relaxavdelningen planeras få en större kapacitet ska en modernisering av hotellrummen och konferenslokalerna ske. I samband med planeringen för denna utveckling av konferensanläggningen har en trafikutredning efterfrågats med fokus på framtida parkeringsbehov.

Nuläge

Från Stockholms centralstation är det ca 10 km fågelvägen till Skepparholmen och endast 2 km fågelvägen till Orminge centrum. Kring Orminge Centrum pågår ett av Nacka kommunens många stadsutvecklingsprojekt med förtätning och utbyggnader av såväl bostäder och handel som infrastruktur. Skepparholmen ligger således som en del av den framväxande storstaden men ändå



Figur 1 Skepparholmens lokalisering

(Källa Lantmäteriet)

i en "skärgårdsmiljö" med god tillgänglighet och samtidigt stort mått av natur och avskildhet.

Skepparholmens konferensanläggning består av två större byggnader som ligger ovanför varandra i slutningen ner mot strandlinjen. Tillfart till anläggningen sker via en ca 6-6.5 meter bred belagd väg som från Hasseluddsvägen sakta stiger uppåt för att sedan sakta sänkas sig ner till huvudbyggnaden och dess entréfunktioner.

Strax innan huvudbyggnaden nås anläggningens parkering som består av 86 parkeringsplatser, utformade som ett långt parkeringsskepp längs med terrängens höjdkurvor. Väster om besöks-



Figur Flygfoto över del av Skepparholmen

(Källa Lantmäteriet)

parkeringen finns, på en lägre nivå, personalparkeringen. Invid denna parkering finns även mindre garage för arbetsfordon samt verkstäder etc. Förutom tillfartsvägen, Franckes väg, består det inre vägnätet av smala farbara gångvägar. Dessa trafikeras huvudsakligen av gående mellan boendeytorna och stranden med dess aktiviteter men också av ett mindre antal arbetsfordon och i viss mån distributionsfordon. Fastigheten är kuperad med en påtaglig höjdskillnad mellan de två större byggnaderna och strandlinjen liksom mellan byggnaderna och besöksparkeringen.

Kollektivtrafik

Till närmsta busshållplats på Hasseluddsvägen är det ca 400 meters gångavstånd (busslinje 417) från receptionen och till båtbygga där Waxholmsbolaget angör (SL:s båtlinje 83) är det ca 800 meter. Busslinje 417 trafikeras alla dagar i veckan med ca 1-timmars trafik under dagarna och med tätare trafikering under morgon och kväll. Körtiden mellan Orminge och Hasseludden är mindre än 10 minuter. Även båtlinje 83 angör bygga Hasseludden 6-7 gånger per dygn i vardera riktningen. Färden mellan Slussen/Strömkajen och bygga Hasseludden tar ca 35 minuter.

Orminge är en mycket stor och viktig knutpunkt för busstrafiken i Nacka kommun. Stombusslinjer trafikeras bland annat stadsdelen med resultat att Slussen nås inom 25 minuter. Via Slussen nås tunnelbanenätet i Stockholm Detta ger Skepparholmen Nacka en mycket god kollektiv tillgänglighet.

Exempelvis tar en resa med kollektiva färdmedel vardagar under morgonrusningen ca 40 minuter mellan närmsta busshållplats på Hasseluddsvägen och Stockholms central, trots att två byten måste göras på resan.

Det finns en mycket smal gång- och cykelbana utmed Hasseluddsvägen. Denna gång- och cykelbana bedöms inte nyttjas av gäster till Skepparholmen Nacka med undantag av den korta sträckan mellan Franckes väg och busshållplatserna på Hasseluddsvägen. Anställda kan dock tänkas bo inom gång- eller cykelavstånd, och kan då nyttja gång- och cykelbanan.



Figur Busslinjenät i Boo

Källa SL

Biltrafik

Nacka kommun har en östvästlig sammanlänkande motorväg, v 222 Värmdöleden, som tidvis är hårt belastad. Köbildningar inom tunnelsystemet Södra Länken medför ibland att Värmdöledens anslutningar till E4 under kortare eller längre tider stängs av. Från Värmdöledens Trafikplats Orminge är det ca 4,5 kilometer till angöringen vid Skepparholmen Nackas huvudbyggnad. Vägen förbi Orminge centrum har god kapacitet med korsningarna utformade som cirkulationsplatser. Efter Orminge ansluter Hasseluddsvägen som är en smal väg med varierad standard på tomtanslutningar och vägkorsningar. Hastighetsnivån varierar mellan 30–40 km/h på sträckan fram till vändplan söder Hasseluddens brygga. Trafikbelastningen på Hasseluddsvägen bedöms som låg till måttlig. Körsträckan mellan Skepparholmen Nacka och Årsta i södra Stockholm är ca 20 minuter under lågtrafiktid. Under rusningstid varierar körtiden påtagligt från dag till annan.

Utbyggnadsförslaget

Den planerade utbyggnaden syftar till att med befintligt antal rum, 105 stycken, attrahera fler gäster inom privatsegmentet samt stärka attraktiviteten för alla gäster genom att utöka dagens begränsande ytor för verksamheterna restaurang, SPA, Relax och lokaler för Yoga mm. Med dessa åtgärder kan fler gäster och besökare erbjudas en mer stimulerande upplevelse av vistelsen. Utbyggnaden sker genom påbyggnad och ombyggnad av befintliga byggnader.

Detta medför att den befintliga strukturen för verksamheten inom fastigheten behålls vad avser angöringsväg och parkering. En modernisering av anläggningen avser att minska antalet platser för distribution och varuleveranser från dagens fyra platser till två platser. Detta medför en minskning av distributionstrafik på det interna vägnätet. I stället för distributionstrafik på de yttre smala gångvägarna planeras dessa transporter att ske internt inom byggnaderna.

Parkeringsbehov

Den planerade utbyggnaden och moderniseringen av Skepparholmen Nacka syftar till att öka antalet besökande och gäster till anläggningens alla faciliteter sett över året som helhet. En högre beläggning eftersträvas bland annat genom att inriktningen för verksamheten mer fokuseras på privatsegmentet utan att därmed minska konferensverksamheten. Konferensgäster samåker i större utsträckning flera i en bil men sover i enskilda rum vilket ger en lägre beläggning på hotellet. Konferensgäster kommer också med såväl abonnerade bussar som med taxi och den allmänna kollektivtrafiken i större utsträckning än privatkunderna.

Privatkunder kommer oftast med egen bil två och två och nyttjar ett rum tillsammans. Detta ger möjlighet till ett större kapacitetsutnyttjande för Skepparholmen Nacka. Privatkunder nyttjar också i större utsträckning helgerna för vistelse och rekreation vilket också ger underlag till en jämnare beläggning över veckans alla dagar när detta segment ökar i framtiden. Privatkunderna förväntas också i större utsträckning komma att stanna mer än en natt på hotellet.

Konferensgäster och besökare kommer ofta kring lunch och lämnar anläggning kring lunch. Detta gör att parkeringsbehovet bedöms som störst mitt på dagen. För att utröna hur dagens parkeringsutbud klarar befintlig verksamhet genomfördes en manuell parkeringsundersökning vecka 41 2022. Avsikten var att utifrån dagens verksamhetsbehov utröna eventuella behov av förändringar av den befintliga parkeringen när den planerade utvecklingen av verksamheten har genomförts.

Undersökningen ger vid handen att dagens parkeringsutbud mycket väl omhändertar Skepparholmen Nackas parkeringsbehov. Trots att beläggningen på hotellet måndag – torsdag varierade mellan 70–100 % de aktuella dagarna var aldrig parkeringen fullbelagd. Under de räknade dagarna varierade beläggningen på parkeringen mellan 55-85 %, dvs det fanns alltid ett antal lediga parkeringsplatser till förfogande.

Dagens 86 platser och 105 hotellrum ger ett parkeringstal kring 0.82 platser/rum. Vid nyetablering av hotell och konferensanläggningar idag brukar ett parkeringstal på mellan 0,3- 0,7 bilplatser /rum ofta tillämpas. Variationen beror på flera faktorer som läge i staden/kommunen, närhet till kollektiva färdmedel och dess turtäthet, möjligheter till samnyttjande, lokala parkeringspolicys mm. Om ett parkeringstal 0,7 skulle tillämpas för de 105 rummen skulle det ge ett parkeringsbehov av ca 74 platser. Med ett parkeringstal på 0,7 platser/rum skulle dagens 86 parkeringsplatser motsvara ett hotell med ca 125 rum, förutsatt att personalparkeringen delvis sker på annan plats. Det synes därmed finnas marginaler för det befintliga parkeringsutbudet.

I Nacka kommuns parkeringspolicys anges att den *"ska vara ett stöd för kommunens övergripande mål om en hållbar utveckling med ett effektivt och klimatanpassat transportsystem samt en attraktiv och hållbar byggd miljö"*.

För Skepparholmen Nacka kan det tolkas som att en utveckling av verksamheten i enlighet med de skisserade förbättrade faciliteter av kundservicen och med dagens antal hotellrum, inte föranleder några behov av förändring av antalet parkeringsplatser till verksamheten. Skepparholmen Nacka har en mycket god kollektivtrafikstandard och nås med allmänna färdmedel med acceptabla restider från stora delar av regionen. En utökning av privatkundssegmentet och därmed också en förväntad ökning av beläggningen under helger leder följaktligen till ökade trafikströmmar till verksamheterna dessa dagar. Helgtrafiken är generellt på en mycket lägre nivå än vardagstrafiken, varför detta konstaterande inte ses få några negativa konsekvenser för den allmänna trafiksituationen i norra Boo.

Nya kundkrav- önskemål

En verksamhet som Skepparholmen Nacka måste alltid vara lyhörd för vad marknaden efterfrågar och kunna göra anpassningar och korrigeringar i syfte att tillfredsställa besökares/gästers nya behov och önskemål. Ett exempel på en sådan relativt ny företeelse är att fler och fler efterfrågar möjligheter att ladda sina elfordon eller hybridfordon vid kortare eller längre vistelse på annan ort än den egna bostaden. Detta kan ibland påverka utformningen av befintliga parkeringar eller behov av att anlägga nya kompletterande parkeringsplatser i anslutning till ledningsstråken för el etc. Skepparholmen Nacka planerar redan för att utrusta ett antal platser inom den befintliga parkeringen med laddstolpar.

Om marknaden i framtiden efterfrågar fler parkeringsplatser eller bredare platser eller något annat så finns det utrymme inom fastigheten att tillfredsställa detta och möta upp för dessa behov. Exempelvis kan det med små medel ske en utökning av den befintliga besöksparkeringen med 4-5 platser. Likaså finns, inom acceptabla gångavstånd, möjligheter att i en framtid komplettera dagens parkeringsutbud med ett 10-tal platser utmed Franckes väg , sydost om Kvarnsjövillan. Att öka parkeringsutbudet med 15-20 % synes därmed kunna ske relativt enkelt. Dock rekommenderas att ingen utökning sker förrän ett eventuellt framtida behov tydligt uppstår.

Särskilda event och större aktivitetssatsningar kan ställa krav på tillfällig parkeringsplatser. Franckes väg kan med fördel nyttjas för denna typ av händelser under förutsättning att parkeringen ordnas med tydliga mötesplatser och med säkerställande av att räddningsfordon kommer fram. Att bygga permanenta parkeringsplatser för event etc bör undvikas.

VI ÄR WSP

WSP är en av världens ledande rådgivare och konsultbolag inom samhällsutveckling. Med cirka 55 000 medarbetare i över 40 länder samlar vi experter inom analys och teknik, för att framtidssäkra världen.

Tillsammans med våra kunder tar vi fram innovativa lösningar för en mänsklig, trygg och välfungerande morgondag. Vi planerar, projekterar, designar och projektleder olika uppdrag inom transport och infrastruktur, fastigheter och byggnader, hållbarhet och miljö, energi och industri samt urban utveckling. Så tar vi ansvar för framtiden.

wsp.com

WSP Sverige AB

121 88 Stockholm-Globen
Besök: Arenavägen 7

T: +46 10-722 50 00
Org nr: 556057-4880
wsp.com



Stockholm-Globen

2023-03-28

Förtydligande rörande underlagsrapport Parkering till bygglov för tillbyggnad av hotell Hasseludden 1:73

Bakgrund

Inför inlämnande av bygglov för utbyggnad av Skepparholmen Nacka genomförde WSP hösten 2022 en parkeringsutredning för konferens- och hotellverksamheten Skepparholmen Nacka. Syftet var att tydliggöra eventuella konsekvenser som den planerade upprustningen av anläggningens lokaler kunde ha på framtida parkeringsbehov inom fastigheten. Utredningen sammanfattades i ett PM daterad 2022-10-31.

I samband med bygglovhanteringen har det i kommunens internremisser ställts frågor om framtida storlek och omfattning av antalet förväntade besökare till de utökade och uppfräschade hotell- och verksamhetsytorna på anläggningen. Denna skrivelse syftar till att ge svar på dessa frågor.

Förtydligande

Den upprustning av Skepparholmen Nacka som pågår medför inte att antalet hotellrum ökar. Den uppfräschning av hotellet, restaurangerna, SPA-avdelningen mm syftar till att utveckla verksamheten till ett mer attraktivt vistelsemål för såväl privatkunder som konferensgäster. Dock ligger fokus på att öka andelen privata gästnätter. Detta med syfte att skapa en bättre och jämnare beläggning på hotellets disponibla rum.

Före pandemin låg hotellbeläggningen på ca 43 % sett över året. Strävan är att hotellbeläggningen, på årsbasis, ska nå upp till ca 90 %. Den framtida verksamheten kommer därför att få samma maximala antal samtidigt belagda hotellrum som idag och därmed samma maximala antal gäster som idag. Dock med den stora förhoppningen att hotellet i framtiden kommer att lyckas få fler nätter med hög beläggning och därmed maximalt antal hotellgäster, än vad som dagens verksamhet klarar att nå upp till. En över året jämnare och högre hotellbeläggning är således vad den pågående utvecklingen siktar mot.

Under den vecka i oktober som parkeringsräkningen genomfördes var en mycket välbelagd vecka på anläggningen. Detta ger dess resultat en extra stor tyngd.

2022 oktober	Hotellrum 105 tillgängliga	Beläggning i % på hotellet	Antal bilar på parkeringen	Antal p-platser 86 tillgängliga	Beläggning i % på parkeringen
Må 10	105	85	48	86	56
Ti 11	105	71	73	86	85
On 12	105	90	66	86	77
To 13	105	99	68	86	79
Fr 14	105	41	53	86	62
Lö 15	105	85	42	86	49
Snitt		79	58		68

Tabell Sammanställning parkeringsräkning oktober 2022

WSP

121 88 Stockholm-Globen
 Besök: Arenavägen 7
 T: +46 10-722 50 00
 WSP Sverige AB
 Org. nr: 556057-4880
wsp.com

Skepparholmen Nacka har utvecklat sin verksamhet under många år. Det finns därför en väl uppbyggd kunskap och erfarenhet över hur verksamhetens funktioner svarar mot gäster och besökares önskemål och behov. Det har under åren inte framkommit några indikationer på att antalet parkeringsplatser inte täcker det behov som verksamheten alstrar.

Det som nu planeras är en mer genomgripande uppdatering av hotellstandarden samt SPA- avdelningen mm. Samtidigt som den viktiga restaurangdelen kompletteras med ytor så ett större utbud av olika kök kan erbjudas framtida gäster och besökare. Verksamheten avses därmed inte växa ifråga om att det maximala antalet hotellgäster ska öka för enskilda nätter, utan att fler nätter med mycket hög beläggning på hotellet tillgängliga rum ska inträffa vid många fler tillfällen under året.

Mot bakgrund av att det befintliga antalet parkeringsplatser mycket väl omhändertar det befintliga parkeringsbehovet samtidigt som den planerade upprustningen av hotell- och konferensanläggning har som mål att öka antalet nätter med hög beläggning på hotellet, så bedöms det framtida parkeringsbehovet vara tillfredsställt.

Med vänlig hälsning

Advisory

Lars Kiesel

Bilaga: Verksamhetsberättelse

Bilaga

Verksamhetsbeskrivning Skepparholmen

Skepparholmen Nacka är ett spa- och konferenshotell vackert beläget i Stockholms innerskärgård. Anläggningen utgörs främst av två låga fastighetslängor uppförda på 60-talet som anlades i utbildnings syfte av Sparbanksföreningen. På platsen finns även en sekelskiftsvilla, Villa Torpa och en husbåt, Aqua Marina. Sedan 1990-talet har Skepparholmen Nacka stegvis utvecklats till ett spa- och konferenshotell med välrenommerad restaurang och välbesökt spa vid havet. Idag finns matsalar med plats för omkring 300 gäster, 105 hotellrum, 18 mötesrum och spa med 2 pooler, 6 behandlingsrum, bastu och yogarum.

Verksamheten sysselsätter ca 50 årsman och har en månad ca 100 medarbetare på lönelistan. Många medarbetare är unga och bor i Nacka eller närliggande kommuner.

Rumsbeläggning har åren före pandemin i snitt legat på ca 43%. Av omsättningen har konferenssegmentet utgjort ca 70% och privat ca 30%.

Verksamhet bedrivs sedan april 2022 i Skepparholmen Hotell AB ägt av Stureplansgruppen AB. Bolaget har delats upp så att tidigare ägare Fastighets AB Balder numera är fastighetsägare. Både hyresgäst och hyresvärd har gemensam ambition att på platsen skapa en av norra Europa främsta hotelldestinationer.

Vårt mål är att attrahera en bredare målgrupp som stannar längre, kommer tillbaka oftare och sprider kännedom om oss. För att förhöja gästupplevelsen behöver fastigheten rustas upp och byggas ut. Upprustning av hotellrum, lobby, restaurang, spa och mötesrum. Utbyggnad av kök, restauranger, spa, omklädningsrum, relax och allmänna ytor. Vi vill kunna erbjuda fler restauranger och mer förhöjda upplevelser året runt. Vårt spa vill vi utveckla till en lugn, vilsam och själfull plats med fler pooler och ytor. Vi behöver då också skapa nya ytor och pooler för en ny mer pulserande relaxavdelning separerat från vårt spa. Då kan vi sammantaget erbjuda fler upplevelser för våra gäster på denna vackra plats mellan hav och sjö.

Verksamhetens arbetsprocesser kan genom fastighetsutvecklingen effektiviseras genom bättre logistik och arbetsmiljö, även gästupplevelsen och tillgängligheten kan höjas. En upprustad anläggning ökar även vår attraktivitet som arbetsgivare. Om- och tillbyggnaden syftar och leder till ett betydligt bättre kapacitetsutnyttjande och tillgänglighet av nu befintliga byggnader. Antalet hotellrum förbli i utvecklingen detsamma totalt, även om layouten och dispositionen av dem förändras och förädlas.

Vi bedömer att en uppgradering av fastigheten och verksamheten kan höja hotellets rumsbeläggning till i snitt 90% över året. Som följd av detta ökar även omsättningen kraftigt. Konferenssegmentet har potential till ökning till följd av en utvecklad konferensprodukt. Men den största potentiella tillväxten ser vi inom privatsegmentet där det också finns en stabilare marknad året runt.