

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2023-06-07

Rev. 2023-06-13

B 2023-000381

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**HASSELUDDEN 1:73
(FRANCKES VÄG 6)****Ansökan om bygglov för 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 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 med tillkommande byggnadsarea om 160 respektive 75 kvadratmeter. Total tillkommande byggnadsarea och bruttoarea blir 235 kvadratmeter.

Den ena tillbyggnaden består fem nya hotellrum med tillhörande korridor. Byggnadsdelen binder ihop två befintliga hotellbyggnader, hus 02 och 03. De fem rummen ersätter fem befintliga rum som ska rivas i samband med förbättringar av logistik och verksamhetsutrymme inom hotellet (hanteras i senare skede). Den nya fasaden mot saltsjön förses med fönster av stålprofiler som går från golv till tak. Fönstren består av skjutpartier med vartannat fast och vartannat skjutbart glas. Taket utförs med sedum. Alla fönster och samtliga detaljer i exteriören över sockeln har en gråblå kulör, NCS S 7005-R80B, som överensstämmer med övriga byggnader. Sockeln muras och putsas vit likt de befintliga murytorna, kulör NCS S N-1000.

Den andra tillbyggnaden utförs på hus 03 och utgörs av ett inglasat poolrum. Stålprofiler och detaljer i exteriören utförs med en gråblå kulör, NCS S 7005-R80B.

Granskad av



Parallellt med detta ärende hanteras ansökan om tillbyggnad av hotell i ärende B 2023-000205. Denna ansökan avser tillbyggnad med ny matsal och entrédel.

Planförutsättningar

Fastigheten är belägen utanför detaljplan.

Strandskydd

Fastigheten omfattas av strandskydd. Miljöenheten har bedömt att tillbyggnaden som avser hotellrum kräver dispens från strandskyddet. Miljöenheten har den 7 juni 2023 i ärende M-2023-420, beslutsnummer § 2023-38, beviljat dispens från strandskyddsbestämmelserna för åtgärden.

Översiktsplanen

Enligt Nacka kommuns översiktsplanen 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 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 har i sitt yttrande anfört följande.



De föreslagna tillbyggnaderna görs i anslutning till byggnadskroppar som idag är påverkade av senare ombyggnader eller har tillkommit i senare tid. Formspråk, material och färgsättning med vita murytor och detaljer i mörkt gråblått stämmer väl överens med det som idag har etablerats vid Skepparholmen.

Tillbyggnaden mellan hus 02 och 03 innebär samtidigt att läsbarheten av anläggningens karaktärsskapande anpassning till skärgårdslandskapets former minskar genom att nordfasaden som nu utgörs av flera vinklade byggnadskroppar som är anpassade till höjdnivåerna i området ersätts av en lång, sammanhängande fasad.

När det gäller förslaget påverkan på riksintresset är det positivt att tillbyggnadens nockhöjd och takets form anpassas till taken på hus 02 och 03. Detta medför att tillbyggnaden inte bör påverka hur anläggningen upplevs i de långa vyerna från farleden.

I den närmare skalan är det positivt att tillbyggnaden får en något annorlunda fönsterform som gör att den lättare kan läsas av som en senare utbyggnadsetapp. Platsen för den föreslagna tillbyggnaden mellan hus 02 och 03 innehåller flera landskapselement som är viktiga för områdets karaktär. Norr om platsen står flera uppvuxna lövträd och i nordost finns en synlig berghäll. För att påverkan på landskapet ska kunna mildras är det viktigt att byggnadsarbetet utförs så att träden och berghällen bevaras och skyddas från skador under byggtiden. För träden innebär detta att arbeten som kan skada träden, både under och ovan mark, inte får ske innanför skyddszonen.

Sökanden har inkommit med förtydligande av ansökan och anför i huvudsak följande.

Sökandens strävan har varit att hålla ner höjden på tillbyggnaden vid hus 03 och det är riktigt att byggnadskroppen blir längre när hus 02 och 03 binds samman. Men byggnaden är låg och samspelar med den böjande terrängen. Upplevelsen av byggnaden som varierad kommer ändå att bevaras i det stora hela. Vegetationen utmed byggnadens sjöside döljer stora delar från vattnet vilket gör att man inte uppfattar hela längden. Under byggnationen kommer närliggande träd att skyddas kring stammen för påkörning eller annan åverkan. Även rötterna skyddas med plattor som fördelar och avlastar marktryck över rötterna från tunga maskiner.

Efter sökandens förtydligande har kommunantikvarien inga ytterligare synpunkter.

Nacka vatten och avfall AB har i sitt yttrande efterfrågat förtydligande avseende hur mycket avfall som förväntas genereras till följd av tillbyggnaden och utökningen av verksamheten samt hur det ska hanteras, säkerställ att det finns utrymme för insamling av avfallet utan att behöva utöka hämtningsfrekvensen för rest- och matavfall. Efter att sökanden inkommit med förtydligande har Nacka vatten och avfall AB inga ytterligare synpunkter.

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.

Ägare till Kummelnäs 7:34 har inkommit ett yttrande och anför i huvudsak följande.

Ägaren har ingen invändning mot den tillbyggnad som visas under denna ärendebeteckning, under förutsättning att inga andra dispenser ges för andra byggnader på området. Det är viktigt att bibehålla områdets naturområden, karaktär och att inga eventuella ytterligare dispenser ges när det gäller strandskyddet, speciellt om de kan vara av en prejudicerande karaktär. Utefter kustlinjen, från Yasuragi Hasseludden och ut till Velamsundsviken har en del byggnader uppförts under senare år och som, enligt ägarens mening, helt eller delvis förstört områdets unika karaktär. Ägaren vill inte på något sätt bidra till denna utveckling.

Skäl till beslut

Nämnden bedömer att föreslagna åtgärder utförs med hänsyn till hotellbyggnadernas volymer och karaktär samt till de kulturhistoriska värden som kan tillskrivas byggnaderna och det omkringliggande området i övrigt.

Nämnden bedömer vidare att åtgärderna uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat 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.

Vad som anförs av ägare till Kummelnäs 7:34 om att inga andra bygglov får beviljas inom området föranleder ingen annan bedömning, då varje ny enskild åtgärd ska prövas i laga ordning.

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 externt
5. Yttranden internt

ÖVERSIKTSKARTA

