

Lämna svar i byggärende som granne/sakägare

Ärendenummer	230518-SB-BYGGRAN-GA17
Inskickat	2023-05-18 09:46

Vald remiss

Diarienummer	B 2023-000381
Beskrivning	Bygglov för tillbyggnad av hotell (strandskydd)
Förnamn	Lena Maria
Efternamn	Alfredius
E-postadress	lena.alfredius@evidenta.nu
Fastighetsbeteckning	HASSELUDDEN 1:73
Svara senast	2023-05-26

Anmärkning eller Ingen anmärkning

Invändningar Anmärkning

Jag 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 min mening, helt eller delvis förstört områdets unika karaktär. Jag vill inte på något sätt bidra till denna utveckling.

Invändningar Erinran

Signeringsinformation

Ankomsttid:	2023-05-18 09:46
Signerat av:	Lena Maria Alfredius
Signatur verifierad:	2023-05-18 09:46

Skepparholmen Hotell och Spa

Hasseludden 1:73, Skepparholmen, Saltsjö-Boo

Tillbyggnad av hotell och SPA

SAKKUNNIGYTTRANDE

PRÖVNING AV TILLGÄNGLIGHET OCH ORIENTERBARHET

PROJEKTERING

2023-03-22

Rev 2023-04-20

Södergruppen arkitekter Blekingegatan 24, 118 56 Stockholm Telefon 08 442 17 00 Fax 08 640 06 71 www.sodergruppen.se Cecilia Vikander Certifierad sakkunnig av tillgänglighet – TIL 2 Certifikatsnummer TIL09203	HANDLING SAKKUNNIGYTTRANDE PRÖVNING AV TILLGÄNGLIGHET OCH ORIENTERBARHET PROJEKTERING	ANTAL SIDOR 3	SIDA 2
	UPPDRAG Skepparholmen Hotell och Spa Hasseludden 1:73 Saltsjö-Boo Tillbyggnad av hotell och SPA	UPPDRAG NR 202222 DATUM 2023-03-22 Rev 2023-04-20	

Ändrad text visas understruken

GRANSKNING AV TILLGÄNGLIGHET AVSEENDE HOTELL OCH SPA

Granskad handling är bygglovhandling med datum 2023-03-22. Projektet avser tillbyggnad av Skepparholmen Hotell och Spa.

Hotellet får en tillbyggnad med fem nya hotellrum.

SPA-delen utökas med en utomhuspool som får ett enkelt klimatskydd av glas. Poolen nås via samma ramp som leder från entrén till uteplatsen.

Då bygglovet avser ändring av en befintlig byggnad, där man har befintliga höjder och förutsättningar att förhålla sig till, bedöms det vara en rimlig avvägning, att det finns en tillgänglig väg till poolen. Eftersom poolen inte är inne i byggnaden utan i ett utrymme med "utomhusklimat", är det också rimligt att man rör sig utomhus för att nå poolen.

BESTÄMMELSER

Kontrollen är gjord med stöd av PBL, PBF och BBR 29, Bygg ikapp 2020 samt SS 91 42 21:2006. Allmänna ytor i hotell/SPA ska dimensioneras att rymma manövrering med eldriven rullstol (vändcirkel med diameter 1,5 meter).

Hotellrum bör generellt utformas så att de kan fungera för personer med gångsvårigheter eller nedsatt syn. Det finns inte krav på att samtliga hotellrum ska rymma rullstol. I det här fallet finns hotellrum med plats för rullstol i den befintliga delen av hotellet, närmare receptionen.

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 3:142	Entré- och kommunikationsutrymmen ska ha tillräckligt manöverutrymme för rullstol och utformas så att personer som använder rullstol kan förflytta sig utan hjälp.	Nivåskillnaden mellan SPA-byggnaden och poolen tas upp med en ramp som har godkända mått och lutning.

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.
-----------	---	---

OMDÖME

De tillkommande delarna av lokalen bedöms, med hänsyn till byggnadens förutsättningar, uppfylla utformningskraven för önskad tillgänglighet, orienterbarhet och användbarhet.

Cecilia Vikander, Certifierad sakkunnig av tillgänglighet - TIL 2

Dnr B 2023-000381 – Ankom 2023-03-03

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 följdaktningen 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



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

Svar till Yttrande från Trafikenheten och Enheten offentlig utemiljö delgivet 12/4-2023.

Yttrandet från enheterna lyder:

”Bygglovsenheten

DELEGATIONSBESLUT

REMISSYTTRANDE

Dnr: 2022/00042

Dnr: B2023-000205

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

Beslut

Enligt verksamhetsbeskrivningen och parkeringsutredningen är syftet med uppgraderingen att kunna bl.a. öka hotellets rumsbeläggning och även attrahera andra besökare till anläggning. Enheterna anser att om de planerade satsningarna lyckas kan behovet av parkeringsplatser vara större än de platserna som finns idag.

Övrigt

Enligt ansökan består tillbyggnaden av fem nya hotellrum med tillhörande korridor, men parkeringsutredning och verksamhetsbeskrivningen utgår efter befintligt antal hotellrum. Detta beslut fattas med stöd av punkten 3 i Natur- och trafiknämndens delegationsordning.

Mahmood Mohammadi

Elisabet Rosell

Shamil Matourin

Trafikplanerare Kommunekolog

Trafikenheten Enheten offentlig utemiljö

”

Svar:

Som tidigare påvisats i skrivelserna;

PM Trafik*



PM Trafik.pdf

och därpå tillkommande;

Förtydligande inklusive bilaga beträffande trafik*



Förtydligande inkl
bilaga beträffande t

menar vi fortsatt att antalet parkeringsplatser på anläggningen är tillräckliga för den tänkta utvecklingen.

Naturligtvis kan det finnas enskilda dagar med arrangemang på platsen där maxkapaciteten på parkeringsplatsen nås. Men här finns också utrymme på fastigheten för tillfällig parkering när så behövs, exempelvis längst med Franckes väg, som också framgår av PM Trafik.

Den verksamhetsbeskrivning som utvecklingen på platsen syftar till att nå, är en stegvis utveckling som avses byggas i etapper, vilket också framgår av de volymsskisser som

presenterats i projektet. För att slutligen i sista skedet nå den tänkta målbilden med 90% beläggning över året.

Målbilden med 90% beläggning på befintliga hotellrum är också ett miljömål då kapacitetsutnyttjande och effektivitet är en central del i både miljö, kvalitet och ekonomisk utveckling som går hand i hand.

Den vecka som parkeringsmätningen gjordes i oktober som hänvisas till i tidigare dokument, var avvikande i det hänseendet att veckan hade årets näst högsta beläggning och omsättning. Räkningen genomfördes vid lunchtid varje dag, där både avresande och ankommande gäster ännu var i huset, och därtill adderade lunch och daggäster av olika typ, men ändå visar den på ledig parkeringskapacitet.

Vi understryker alltså att den tänkta tillväxten är tänkt där verksamheten idag har förhållandevis svag beläggning, vilket sett över året är majoriteten av dagarna, och inte där vi redan idag toppar.

Skepparholmen har en tydlig miljöprofil, som speglas i en branschledande plattform för vårt miljöarbete. Vi var först i landet med att klara de skärpta kraven för Svanenmärkning. Därtill har vi certifierat verksamheten trippelt inom ISO: 9001 (Kvalitet), ISO 14001 (miljöledningssystem) samt ISO2012:1 (Hållbarhet vid evenemang).

Miljön på platsen och i verksamheten är en central del för oss, med det tillväxtutrymme som finns i befintliga strukturer, och därtill med de parkeringsplatser som med lätthet kan adderas i enighet med vad som framgår av PM trafik, framhåller vi att parkeringsplatserna inte bör utökas i nuläget, utan i så fall enkelt konverteras enligt PM trafik, (möjligen som på skissen nedan) när behovet uppstår påtagligt över tid. Men inte förr.



Jag kan därtill personligen med nära 25 år på platsen i varierande roller inom verksamheten, tycka mig väl känna verksamheten och förutsättningarna. Den intermittens som har speglat beläggningen historiskt har lämnat väldigt många parkeringsplatser tomma under majoriteten av tiden, och den utveckling som nu planeras för, når en betydligt bättre användningsgrad av de redan hårdgjorda ytorna utan att för den delen kräva än mer yta.

Gällande yttrandets kommentar övrigt:

” Enligt ansökan består tillbyggnaden av fem nya hotellrum med tillhörande korridor, men parkeringsutredning och verksamhetsbeskrivningen utgår efter befintligt antal hotellrum.”

Här kommenteras nästa ansökta bygglov med ärendenummer: B 2023-000381. Det är riktigt att det här är 5 adderade hotellrum. Både parkeringsutredning och Verksamhetsbeskrivningen är formulerade för att beskriva nuläge och ett färdigställt utvecklingsläge.

De ansökta bygglovet innehåller 5 adderade hotellrum, men som framgår av verksamhetsbeskrivningen planerar vi för en ändrad disposition av vissa hotellrum. Vilket alltså är första steget som vi ser här. 5 andra hotellrum planerar vi för att reducera i härpå kommande utveckling, där logistik och allmänna ytor i hotell/spabygganden förädlas. Denna utveckling är inom tänkta volymkisser, men framgår alltså inte av detta ärende. Det är som PM trafik och Verksamhetsbeskrivningen återger 105 hotellrum också i den färdigutvecklade verksamheten.

Initialt byggs 5 nya rum som ersättning för de 5 rum som ska rivas i samband med att förbättringar genomförs av logistik och verksamhetsutrymmen inom hotellet. Det är således en skedesindelning för att säkerställa att 105 rum finns tillgängliga under hela renoveringsperioden.

Nacka
2023-04-18

Marcus Press
VD
Skepparholmen Hotell AB

Svar till Yttrande från Nacka Vatten och Avfall AB delgivet 14/4-2023.

Yttrandet från enheterna lyder:

”

Vald remiss

Diarienummer	B 2023-000381
Beskrivning	Bygglov för tillbyggnad av hotell (strandskydd)
Fyll i din e-post	hanna.gustavsson@nvoa.se
Kopia skickas till:	Nacka vatten - avfall
	avfall@nvoa.se
Företag	Nacka Vatten och Avfall AB (AVFALLS - REMISS)
Organisationsnummer	16559066-7589
Fastighetsbeteckning	HASSELUDDEN 1:73
Svara senast	2023-04-14

Anmärkning eller Ingen anmärkning

Invändningar	Anmärkning
	I verksamhetsbeskrivningen framgår att rumsbeläggningen bedöms öka från 43% till ett snitt på 90% samt utbyggnad av kök och restauranger; tillbyggnaden med fler gästrum innebär också fler gäster. Sammantaget kan detta antas innebära ökade mängder avfall från verksamheten jämfört med idag om man inte samtidigt arbetar för att förebygga avfall. Redovisa gärna 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. Se teknisk handbok för mer vägledning kring utformning av avfallssystem: https://www.nacka.se/4af9bd/globalassets/nackavattenavfall/dokument/overgripande/teknisk-handbok-avfall_webb.pdf
Synpunkter	
DOLD Remissid	156208
Invändningar	Erinran

”

Tack för yttrande.

Som tidigare påvisats och mycket riktigt citeras i yttrandet siktar verksamheten mot en beläggning på 90% över året jämfört med tidigare års snitt om 43%. Denna målbild ligger dock lite längre fram i tiden, när ytterligare utveckling av verksamheten och byggnaderna har kunnat verkställas (se tidigare presenterade volymsskisser), utöver de 2 bygglovsansökningarna som nu är aktuella.

Redan under 2022 har vi lyft rumsbeläggningen till 55% trots ett förhållandevis stillastående q1 på grund av pandemin.

Räknar vi upp motsvarande beläggning till 90% (vilket är målet över tid med ytterligare utvecklad byggnad och verksamhet) med nuvarande kundmix för att ta höjd ordentligt, får vi en ökning enligt tabellen nedan.

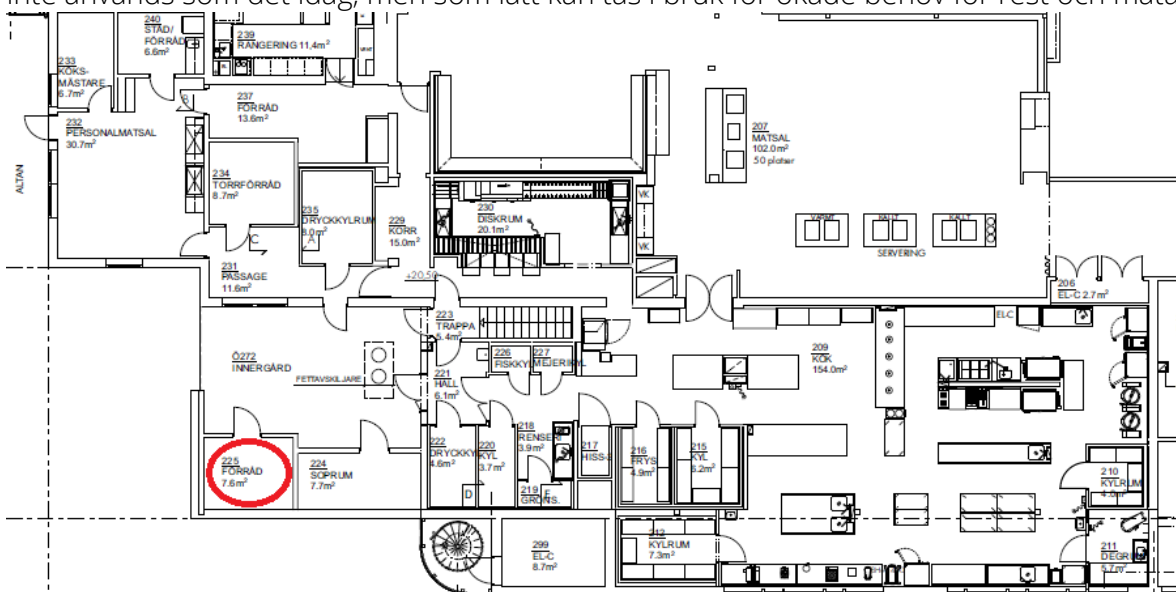
Nuläge år 2022				Scenario efter utbyggnad			
Miljömärkningen SVANEN				Miljömärkningen SVANEN			
Gränsvärde för restavfall				Gränsvärde för restavfall			
verksamhet	Gränsvärde kg	antal	Gränsvärde	verksamhet	Gränsvärde kg	antal	Gränsvärde
Hotell	0,1	26256	2 626	Hotell	0,1	42 964	4 296
Restaurang	0,4	121834	48 734	Restaurang	0,4	199 365	79 746
Konferens	0,1	21009	2 101	Konferens	0,1	34 378	3 438
			53 460				87 480
utfall				utfall			
antal kärl	volym liter	tömningar/år	estimat vikt/liter	antal kärl	volym liter	tömningar/år	estimat vikt/liter
	3	660	104	0,25	51 480	4,9	660
							104
							0,25
							84 240
Gäster år 2022 med 55% belägg TOTAL				Gäster år 202X med 90% TOTAL			
GN Logi, Totalt 2022		26256		GN Logi, Totalt 2022		42 964	
Konferensgäster		21009		Konferensgäster		34 378	
Restauranggäster		121834		Restauranggäster		199 365	
nuläge				nuläge			
3 st 660-kärl restavfall som töms 104 ggr/år				3 st 660-kärl restavfall som töms 104 ggr/år			

Princip vid beräkning av gäster i förhållande till Miljömärkningen SVANENS gränsvärdeberäkning.

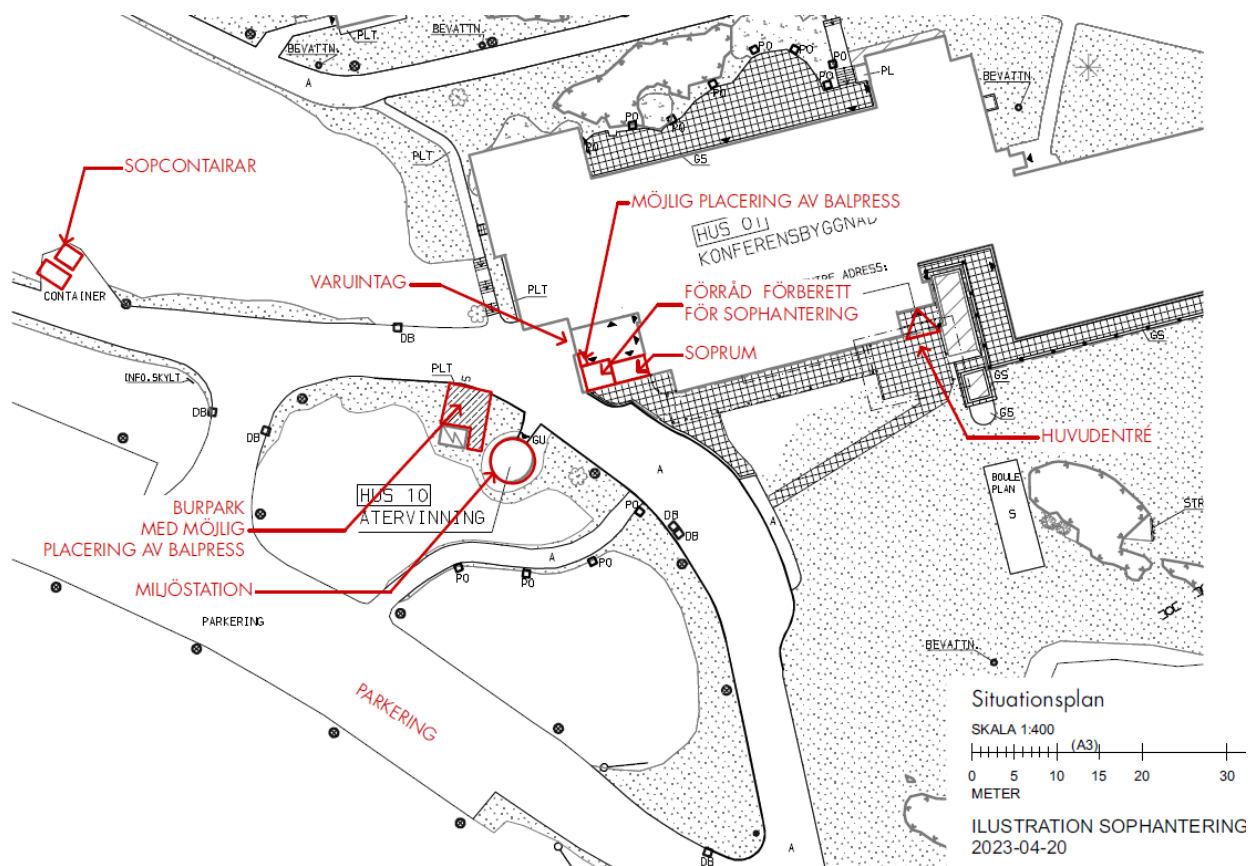
Hotellgäst är lika med antalet gästnätter. Övernattande konferensgäster räknas som två konferensgäster både dag 1 och dag 2. Restauranggäst räknas måltider frukost, lunch och middag dvs fika ingår ej.

De volymerna klarar vi inom samma fraktioner då uppfyllnaden inte adderar på befintliga toppar. Utan fyller ut där vi idag har låg eller ingen beläggning (Beläggningen över året är väldigt varierande i dagsläget av sin natur, och redan idag har vi veckor och perioder som kommer upp i 90% beläggning, utan att det blir komplikationer i avfallshanteringen). Därtill har vi sedan 2018-2019 nyligen utbyggda återvinningsutrymmen som vår burpark.

Vid vårt soprum finns dessutom ett förråd som är förberett och byggt som soprum men som inte används som det idag, men som lätt kan tas i bruk för ökade behov för rest och matavfall.



Därtill har vi möjlighet att, när vi ser att vi börjar närma oss vår målbild beläggningsmässigt över tid, eller när behovet ökar, komplettera befintlig struktur med en balpress, som reducerar behovet av hämtning av det wellpapp, som är den fraktion som ligger närmast en ökad hämtningsfrekvens vid tillkommande volymer.



Vårt miljöarbete genomlyser också löpande våra processer och att hålla svinnet och avfallet lågt har både ekonomiska, och konkurrensmässiga incitament som hela tiden utvecklas och förbättras

Nacka
2023-04-21

Marcus Press

VD
Skepparholmen Hotell AB

2023-05-09

Angående Bygglövsansökan för tillbyggnad av hus 02 och 03 som avser hotell och spa-avdelning för Skepparholmen på fastigheten Hasseludden 1:73 (Dnr- B 2023-000381)

Förklaring av bygglövsansökan med anledning av yttrande från kommunantikvarie Johannes Kruusi. Ärendet gäller två tillbyggnader, dels en tillbyggnad vid hus 03. Dels en tillbyggnad av spa-anläggningen för pool och vinterträdgård vid hus 3.

Påverkan på riksintresset – Stockholms inlopp.

Antikvariens synpunkter

Kruusi skriver att läsbarheten av anläggningens anpassning till Skärgårdslandskapets former minskar då byggnaden får en längre kontinuerlig volym.

Vår strävan har varit att hålla ner höjden på tillbyggnaden vid hus 3, vilket Kruusi också positivt noterat angående nockhöjd och takform. 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 sjösida döljer stora delar från vattnet vilket gör att man inte uppfattar hela längden.

Skydd av landskapselement

Kruusi tar upp vikten av att landskapselement som närliggande berghäll och träd bör skyddas.

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.

Slutsats

Sammantaget så ser vi inte några stora meningsskiljaktigheter. Med dessa förtydliganden hoppas vi på beviljat bygglov.

Jens Deurell

Ansvarig arkitekt, Deurell arkitekter / Södergruppen arkitekter.