

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2024-02-14

Rev 2024-02-28

B 2023-001983

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**HASSELUDDEN 1:73
(FRANCKES VÄG 6)****Ansökan om bygglov för tillbyggnad av hotell och nybyggnad av mur****Förslag till beslut**

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

Som kontrollansvarig godtar nämnden Martin Persson, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC1037-12, och behörighetsnivå K.

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

- avgiften för bygglovet för tillbyggnad är 66 330 kronor,
- avgiften för bygglovet för mur är 3 150 kronor,
- avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd och ett slutbesked är 40 200 kronor.

Total avgift är 109 680 kronor.

Ärendet

Ansökan gäller bygglov för tillbyggnad av hotell och nybyggnad av mur. Tillkommande byggnadsarea blir 886 kvadratmeter och tillkommande bruttoarea blir 1 609 kvadratmeter. Tillbyggnaden innebär ny spa-entré, lobby, inbyggd gård med pool, omklädningsrum, nya hotellrum samt förbindelsegång mellan hus 1 och 3. Tillkommande mur medför att poolområdet vid den nordöstra delen av hus 3 utvidgas.

Fasader på spa-delen utförs i målad träpanel och fönster i gråblå kulör, NCS 7005-R80B. Tak utförs med sedum/örtväxter utom innergården gården som utförs med glastak.

Fasader på hotelldelen utförs med en kombination av vitslammat tegel och träpartier i gråblå kulör, NCS 7005-R80B. Taket utförs med sedum/örtväxter.

Granskad av



Förbindelsegången utförs i trä och stål med fönster från golv till tak i metall i gråblå kulör, NCS 7005-R80B. Taken utförs med sedum/örtväxter.

Muren som utgör del av tillkommande pool kläs in i en spaljevägg.

Planförutsättningar

Fastigheten är belägen utanför detaljplan.

Strandskydd

Fastigheten omfattas av strandskydd. Ansökan om dispens från strandskyddet handläggs av miljöenheten i ärende M-2024-343.

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.

Yttrande

Antikvarisk riskanalys

Sökanden har inlämnat en antikvariska riskanalys med följande bedömning.

Angående påverkan på befintlig kulturmiljö anför följande. Skepparholmens byggnader och platsen bedöms ha både miljöskapande, arkitektoniskt, samhälls- och socialhistoriskt samt personhistoriskt värde. Det miljöskapande värdet utgörs av läget mellan en skogssjö och Saltsjön, topografin och landskapet med uppvuxna träd i anslutning till byggnaderna samt utblickar mot fjärdarna i nordost. Ombyggnadsförslaget innebär ingen påverkan på de större karaktärsskapande träden i anslutning till byggnaderna. Tillkommande byggnadsdelar på spa-delen är placerade i sluttningen nedanför huvudbyggnaden vilket innebär att man fortsatt har fri sikt mot Saltsjön i höjd med och inifrån huvudbyggnaden. Sikten mot Lövbäckaviken skymms i viss mån av påbyggnaden av hotelldelen i väster medan utblicken mot fjärdarna i nordväst förblir i stort sett opåverkad. De tillkommande gröna taken mildrar upplevelsen av de stora takytorna sedda uppifrån huvudbyggnaden.

Byggnadernas arkitektoniska värde utgörs främst av karaktären på den ursprungliga 60-talsanläggningen med vita murverk och kontrasterande mörka fönsterpartier och platta tak. Senare tillägg har i huvudsak följt samma principer, fönsterbyten och -igensättningar har dock haft en negativ inverkan på det arkitektoniska värdet varför det är positivt och värdehöjande att dessa återställs. Principen att bygga vidare med samma formspråk i stora glasade ytor och platta tak medför att anläggningen fortsatt upplevs som en helhet samtidigt som tilläggen är avläsbara med mörkare fasader, och visar på en hänsyn om befintliga arkitektoniska kvalitéer.

Det samhällshistoriska värdet är fortsatt avläsbart med Villa Torpa och den engelska parken bevarad på udden som vittnar om 1800-talets sommarnöjen, samtidigt som verksamheten i den ursprungliga kursgården kan utvecklas och möta dagens behov.



Angående påverkan på riksintresset anför följande. Fastigheterna ligger inom riksintresset Stockholms farled och inlopp. Exempel på uttryck för riksintresset är bland annat skärgårdskaraktären längs med farleden in till Stockholm, obebyggda sluttningar, skogspartier och äldre bebyggelse som sommarnöjen, ångbåtsbryggor etcetera. För att möjligheten att avläsa områdets historiska utveckling ska bibehållas bör dessa uttryck bevaras, och nya byggnader inordna sig i respektive områdes karaktär enligt Nacka kommuns kulturmiljöprogram.

Då tillkommande byggnadsdelar i huvudsak placeras mellan de två större byggnadsvolymer; huvudbyggnaden och spa-delen, är påverkan från yttre omgivning begränsad. Sett från farleden i Saltsjön breddas byggnadsvolymer inte och den högsta byggnadshöjden på byggnaderna som utgör spa-delen närmast stranden ökas inte. Igenbyggnaden av nuvarande gårdsrum åt söder påverkar inte upplevelsen av byggnaden från farleden. De gröna sedumtaken på spa-delen bidrar till att byggnaden uppfattas som mindre massiv. Tilläggen ändrar inte platsens och byggnadens karaktär utan inordnar sig i enlighet med förhållningssättet i kulturmiljöprogrammet.

Yttrande från kommunantikvarie

Remiss har skickats till kommunantikvarien som anför följande. Det är positivt att det nu finns en antikvarisk konsekvensanalys av de stora förändringarna som planeras på Skepparholmen. Antikvarien instämmer i bedömningarna att ändringarna med de anpassningar som föreslås inte innebär en negativ påverkan på riksintresset. Tillbyggnadernas påverkan på anläggningens karaktärsskapande bebyggelsestruktur med separat konferensdel och hotelldel och dess anpassning till terrängen bedöms inte i konsekvensanalysen. En tillbyggnad i slänten som bygger samman de två byggnadsdelarna innebär att läsbarheten av anläggningens struktur och terränganpassning minskar. Påverkan bedöms dock acceptabel genom de anpassningar som föreslås och de tillbyggnader som redan fått bygglov. I anslutning till förbindelsegången mellan de två delarna står två stora tallar som är karaktärsskapande för anläggningen. Enligt konsekvensanalysen innebär ombyggnadsförslaget ingen påverkan på de större karaktärsskapande träden i anslutning till byggnaderna, men de två tallarna saknas på ritningarna. För anläggningens karaktär och landskapsanpassning är det mycket viktigt att tallarna bevaras. Detta behöver säkerställas både när det gäller de nya byggnadernas placering och under byggtid.

Övriga remisser

Remiss har skickats till Nacka vatten och avfall och trafikenheten. Inga synpunkter har inkommit.

Grannyttrande

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

Synpunkter har inkommit från ägare till Kummelnäs 7:34, som anför följande. Dispens från strandskydd har för privatpersoner i Nacka visat sig svårt om inte helt omöjligt oavsett om det rör byggnation eller åtgärder i naturen. Att kommersiella fastigheter har andra möjligheter än privata är förvånande. Strandskyddet har för avsikt att bevara tillgängligheten till strandnära områden. Att ge bygglov till en så pass stor utökning av hotellverksamheten kommer att innebära att tillgängligheten blir avsevärt förhindrad. Om kommunen ser andra värden genom att utöka hotellverksamheten, som ökade skatteintäkter eller fler



arbetstillfällen för Nackabor, ska detta inte vara ett skäl för att ge dispens från strandskyddet. Jag anser därför att bygglovets och dispensens från strandskyddet skall avslås.

Inga andra synpunkter har inkommit.

Skäl till beslut

Nämnden bedömer att föreslagen åtgärd utförs med hänsyn till hotellbyggnadernas befintliga volymer och karaktär. Vidare bedöms åtgärden utföras tillräckligt anpassat till de kulturhistoriska värden som kan tillskrivas byggnaderna och det omkringliggande området i övrigt och till de topografiska förutsättningarna för att kunna godtas.

Nämnden bedömer vidare att inlämnad handlingsplan för bevarande av tall är godtagbar och att uppföljning sker under byggskedet.

Nämnden bedömer att åtgärden 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, att ingen betydande olägenhet uppstår, form-, färg- och materialverkan, tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning och tomtens ordnande.

Frågan om strandskyddsdispens hanteras av miljöenheten och prövas i en separat ansökan. Föreslagen åtgärd bedöms ligga i linje med det som framgår av översiktsplanen om möjligheten för verksamheten att utvecklas. Synpunkterna från berörd granne medför således ingen annan bedömning.

Mot denna bakgrund ger nämnden bygglov.

Bygglovenheten

Gabriel Lundqvist
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteskrivelse
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Yttrande externt
5. Yttrande internt
6. Gestaltungsprogram

ÖVERSIKTSKARTA

