

HOSARK

Heymowski Olson Strömholm

SKEPPARHOLMEN

HASSELUDDEN 1:73 OCH 1:7

ANTIKVARISK KONSEKVENSANALYS

2023 12 19



INNEHÅLL

| | |
|-------------------------------------|--------|
| Bakgrund och syfte | sid 3 |
| Fastighetsuppgifter | sid 3 |
| Kulturhistorisk status | sid 4 |
| Kortfattad historik | sid 5 |
| Kulturhistoriska värden | sid 8 |
| Ombyggnadsförslaget | sid 9 |
| Konsekvensanalys | sid 12 |
| Påverkan på befintliga kulturvärden | sid 12 |
| Påverkan på riksintresse | sid 12 |
| Sammanfattning | sid 14 |
| Källförteckning | sid 15 |

Bakgrund och syfte

Den antikvariska konsekvensanalysen utförs mot bakgrund av en planerad ombyggnad av Skepparholmen konferens och spa. Byggherre är Skepparholmen Hotell AB. Ombyggnadsförslaget har ritats av Deurell Arkitekter AB på uppdrag av Skepparholmen Hotell AB och dess ägare Stureplansgruppen. Inför planerad utbyggnad har ett gestaltungsprogram tagits fram av byggherren i samråd med Nacka kommun, 2023-11-14. Konsekvensanalysen kan ses som en förlängning av den kulturmiljöutredning som upprättades 2022 av Lars Olson, HOS Arkitekter. Syftet med konsekvensanalysen är att se hur planerade åtgärder påverkar de kulturhistoriska värden som har pekats ut i kulturmiljöutredningen. En mer utförlig historik och byggnadsbeskrivning finns i kulturmiljöutredningen, medan konsekvensanalysen fokuserar på ombyggnadsförslaget.

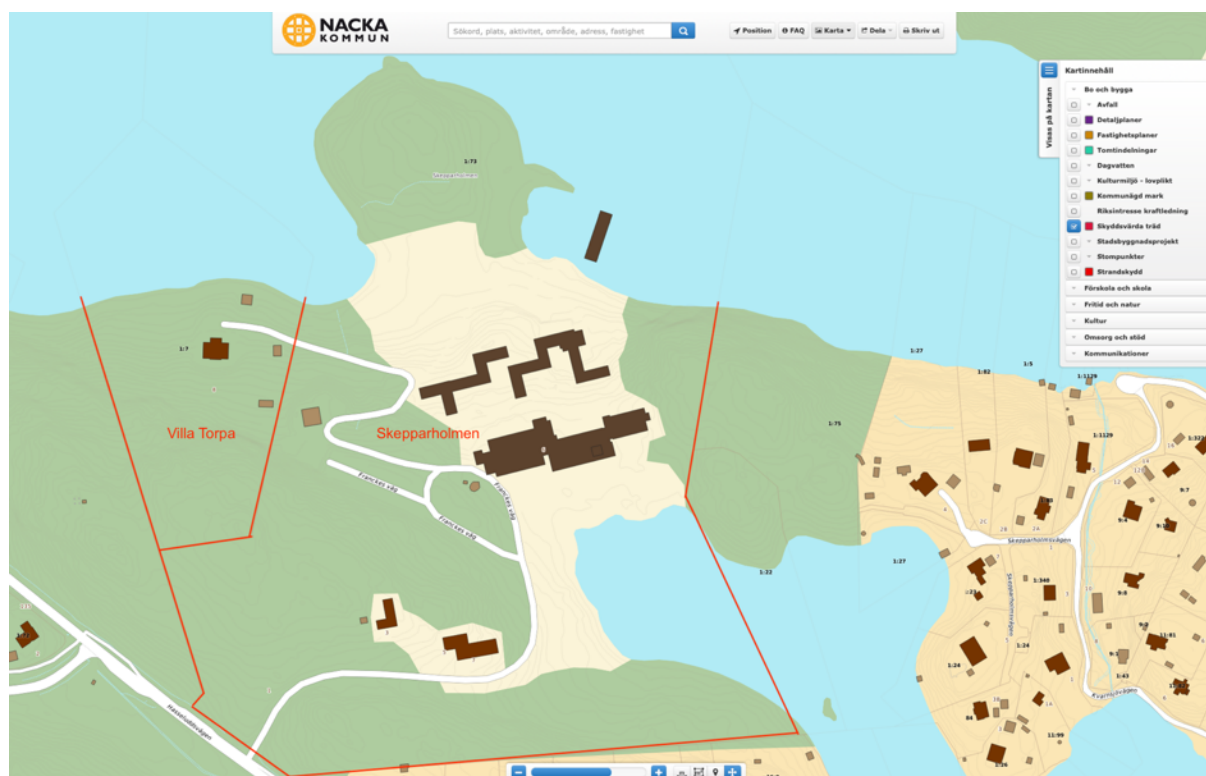
Stockholm 2023 12 19

Anna Ulfsson, HOS Arkitekter AB

Certifierad sakkunnig av kulturvärden

Fastighetsuppgifter

| | |
|----------------------|--------------------------|
| Fastighetsbeteckning | Hasseludden 1:73 och 1:7 |
| Kommun | Nacka |
| Län | Stockholms län |
| Fastighetsägare | Stureplansgruppen |



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

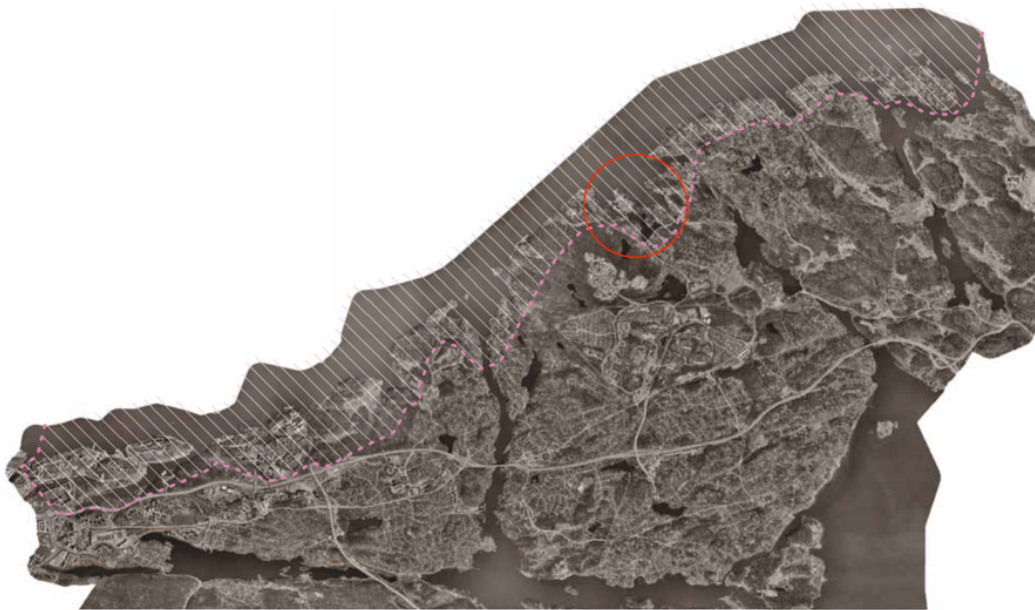
Kulturhistorisk status

Skepparholmen Nacka tillhör fastigheten Hasseludden 1:73. Till anläggningen hör också Villa Torpa med fastighetsbeteckning Hasseludden 1:7. Området är, förutom Villa Torpa, inte detaljplanelagt, vilket innebär att byggnaderna inte har något kulturhistoriskt skydd i detaljplan. Enligt Plan- och bygglagen skyddas all bebyggelse i 8 kap 17§: *Ändring av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar tillvara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.* Byggnader som bedöms särskilt kulturhistoriskt värdefulla skyddas också i 8 kap 13§ mot förvanskning. Fastigheterna 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.

Översiktskarta med strandskyddet (100 m) markerat.

Kortfattad historik

Nedan följer en kort sammanfattning av historiken ur Kulturmiljöutredningen från 2022.

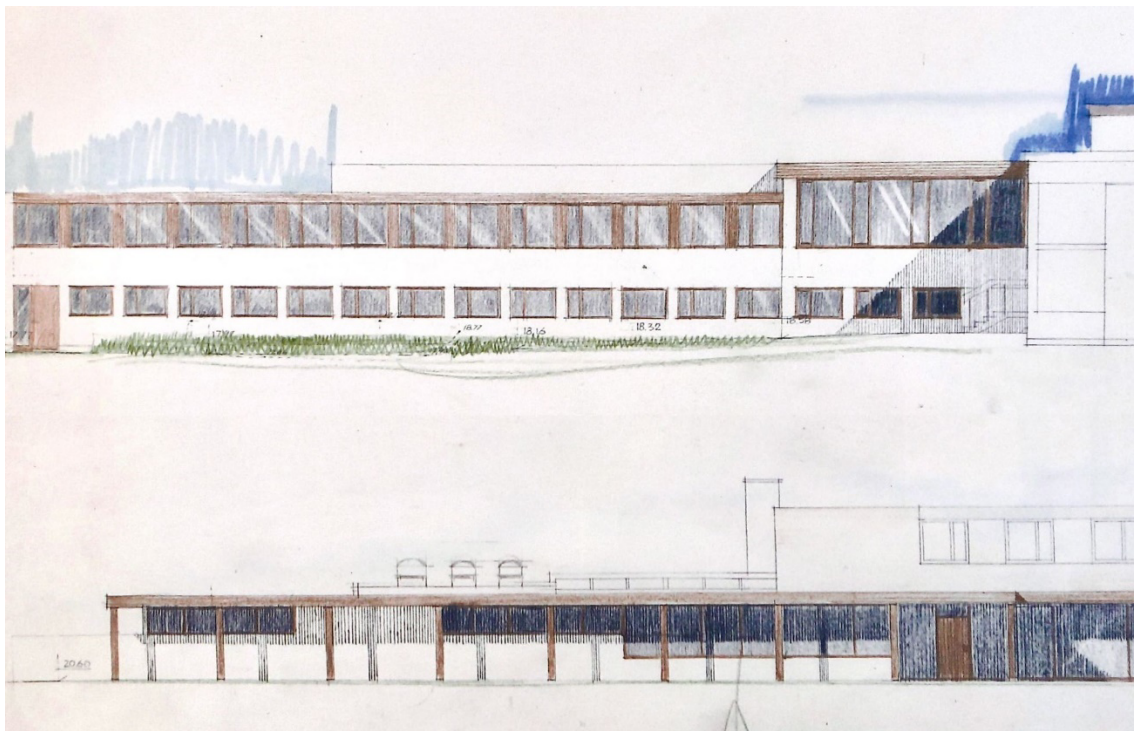
År 1869 köptes området där Skepparholmen är placerat av Edward Francke (1824-91), entreprenör inom trävaruindustrin. Familjen Francke lät där uppföra fyra villor. Idag återstår endas en av villorna, Villa Torpa, från 1880-talet. Francke anlade också en engelsk park, ett badhus och en punchlund på området.

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 byggs 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. Folke Hederus son Per skriver bl a att fadern hämtade inspiration till byggnaderna från konstmuseet Louisiana utanför Humlebäck i Danmark.



Elevbostäderna sedda mot väster. Fönstersättningen var speciell med omväxlande stora fönsterpartier blandat med högt sittande fönsterband. Fasadutformningen med dess vita murar skapade en grafisk effekt mot den omgivande tallskogen. Foto Sune Sundahl 1964.

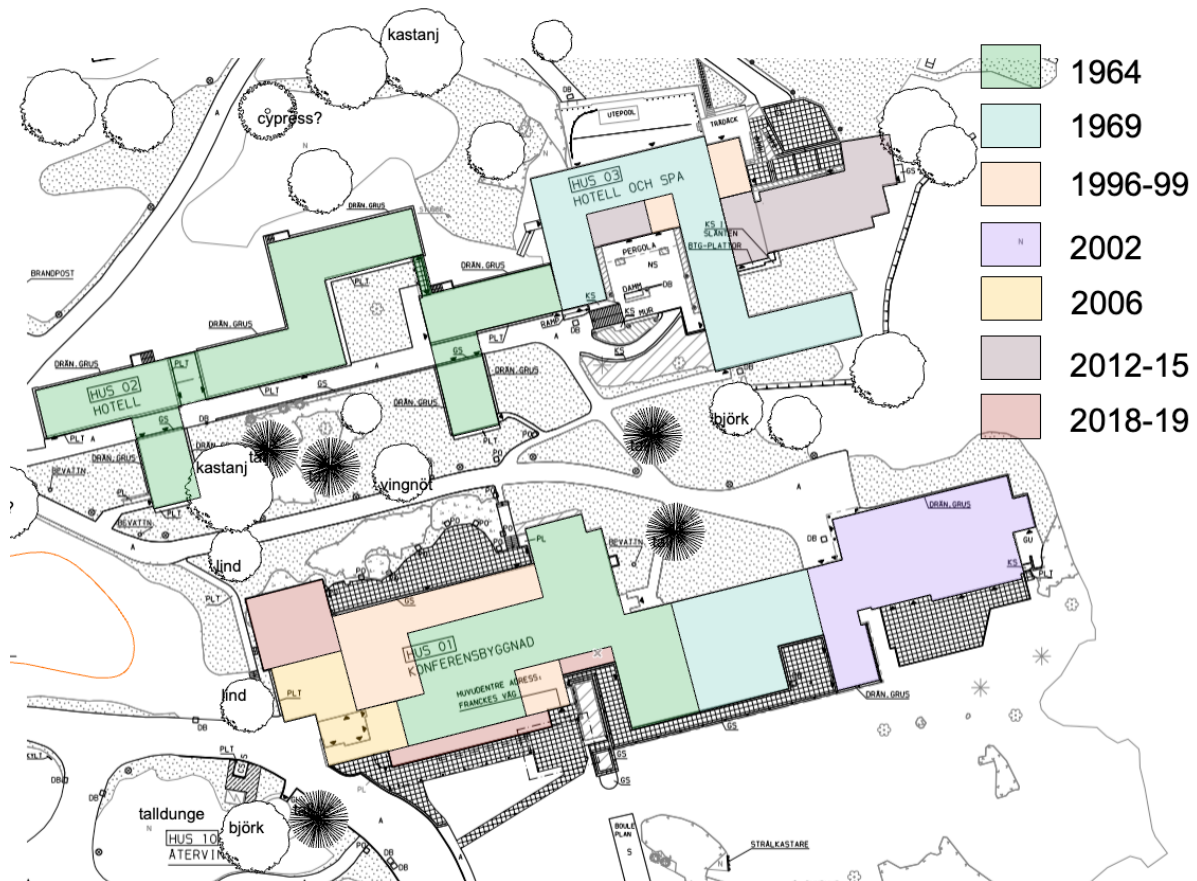


Byggnaderna uppfördes med tegelmurar som målades vita med inslag av mörklaserade träpartier. Platta papptak och takfotsband med liggande laserad panel. Tidiga visionsskisser av Folke Hederus kring år 1960, ArkDes.



Fasadbild från Louisiana Museum of Modern Art. Foto 2018 @Seerch.

Genom åren har flera om- och tillbyggnader skett. Bl a har fönster bytts i den ursprungliga elevhemsbyggnaden, några fönster har satts igen. I samband med ägarbyte under 1990-talet och övergång till att bli en mer renodlad konferensanläggning byggs huvudbyggnaden om invändigt och byggs till med bl a nytt kök och sällsapsrum. Elevbyggnadens östra del byggs till med en motionsanläggning. Under 2000-talet har elevbyggnaden byggts till med en spa-del och nya byggnadsvolymer har adderats på huvudbyggnaden. De olika utbyggnadsetapperna har lett till att dagens anläggning har en byggnadsvolym som är betydligt större än den ursprungliga 1960-talsanläggningen. Byggnadernas ursprungliga placering och utformning planerades för att underlätta tillbyggnad och tillåter att man på ett naturligt sätt kan addera nya byggnadsdelar.



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

Illustration HOS Arkitekter.

Kulturhistoriska värden

Avsnittet om områdets kulturhistoriska värden är hämtat från kulturmiljöutredningen.

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:

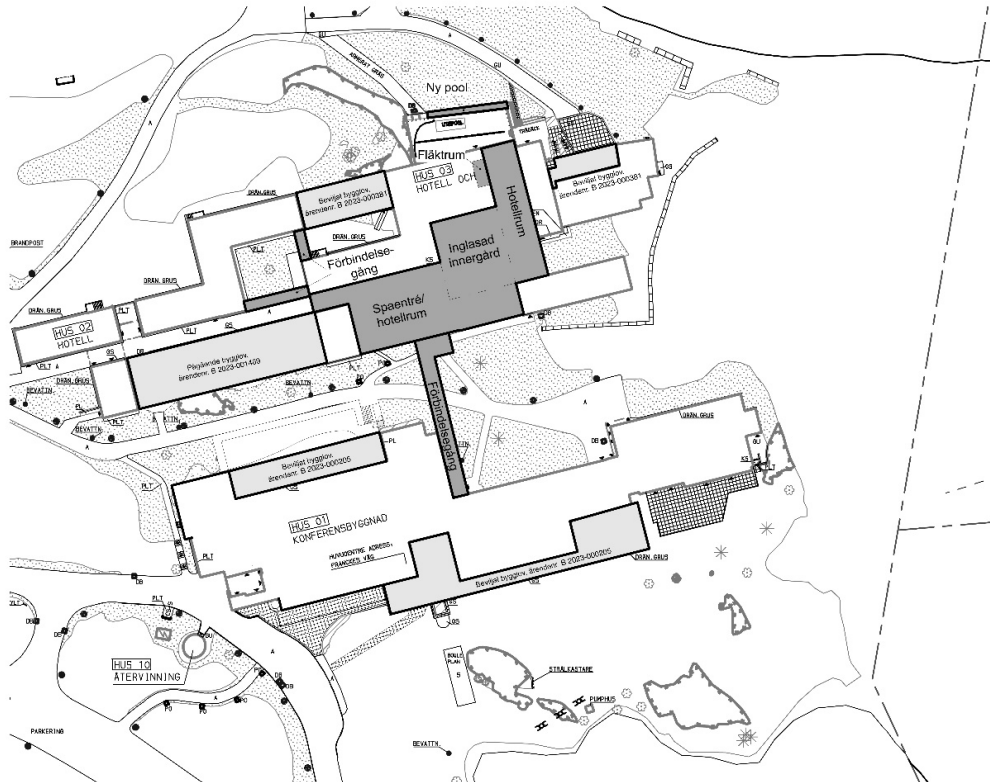
Träpatronen Edward Francke vars förmögenhet manifesterades i en storslagen anläggning med sommarvillor och tillhörande park- och trädgårdsanläggning. I anslutning till platsen fanns en ångbåtsbrygga vilket var en förutsättning för många av 1800-talets sommarnöjen. Francke har även gett namn till en väg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

Ombyggnadsförslaget

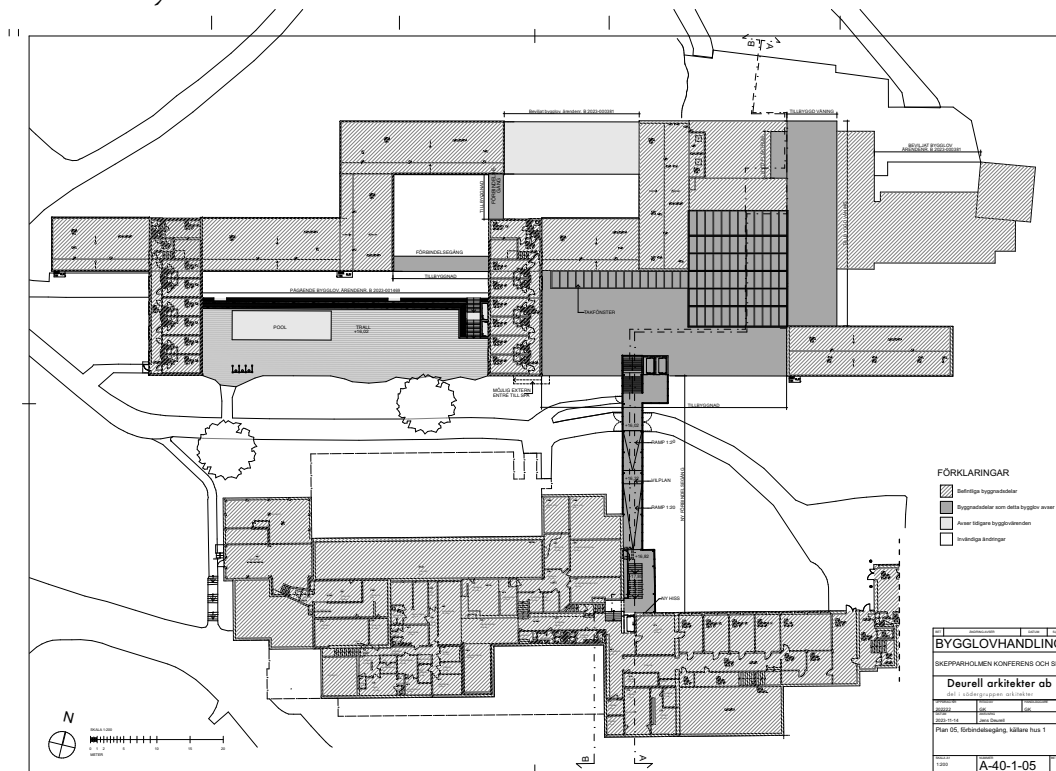
För att utveckla verksamheten och möta efterfrågan från både privat- och konferensgäster har ett ombyggnadsförslag tagits fram av Deurell arkitekter ab på uppdrag av Skepparholmen Hotell AB och ägaren Stureplansgruppen. Ett syfte med ombyggnaden är också att öka tillgängligheten både inomhus och utomhus. Ett gestaltungsprogram har utarbetats i samråd med Nacka kommun, ägarna, arkitekterna, en kulturmiljöexpert och en landskapsarkitekt. Programmets syfte anges vara att styra utformningen av den yttre miljön och utgå från platsens förutsättningar, kulturmiljön och de värden som kommunen och byggherren identifierat.

Något som försvårar tillgängligheten mellan byggnaderna är att huvudbyggnaden med restaurang, konferensrum och hotellrum inte har någon invändig förbindelse med den nedre byggnadsvolymen belägen närmare sjön som inrymmer hotellrum och SPA. Förslaget innehåller därför ett glasat galleri som förbinder de båda byggnadsvolymerna med anslutning till hissar som gör alla våningsplan tillgängliga. Några av de fönster som vid tidigare ombyggnader bytts och satts igen avses återställas. Utöver förbindelsegången är det främst den befintliga SPA-delen som byggs till. Befintlig byggnad utökas med en byggnadsvolym placerad mellan befintliga byggnader i gårdsbildningen mellan SPA-byggnaden och huvudbyggnaden. En befintlig byggnadsdel med gavelfasad mot sjön byggs på med en våning, höjden överskrider dock inte befintliga anslutande byggnaders högsta höjd. En tidigare öppen innergård byggs in och förses med glastak.

Som arkitektoniska riktlinjer anges i gestaltungsprogrammet att nya tillägg ska utformas i linje med det ursprungliga anslaget och samtidigt med dagens arkitektoniska uttrycksmedel uppnå en helhet genom exempelvis fasader av glas från golv till tak med horisontella tak utan synligt takfall. Detaljer av mörk träpanel känns igen från den ursprungliga arkitekturen. Tidigare tillägg har gjorts med anpassning till de ursprungliga byggnadernas formspråk och material och avsikten anges vara att bygga vidare på detta ställningstagande och förstärka karaktären med moderna element som gröna sedumtak, stora glaspartier, limträ och spaljéer som underlag för klätterväxter. De befintliga låga byggnaderna är placerade i parkmiljö som trots sin volym men tack vare den låga höjden och placering anpassade efter sluttningen inordnar sig i skärgårdslandskapet. De nya tilläggen överskrider inte befintlig högsta byggnadshöjd för att uppfylla målet att omgivande skog även fortsättningsvis kan bilda bakgrund till byggnaderna. Nya tillägg ges en mörkare färgskala för att underlätta läsbarheten av 1960-talets vita murar, och för att tillsammans med de gröna sedumtaken bidra till att minska upplevelsen av en massiv anläggning.



Situationsplan Deurell arkitekter ab, 2023-11-14. Mörkare byggnader är de tillkommande som konsekvensanalysen avser.



Plan 5 med ny förbindelsegång. Tillkommande byggnader i detta plan är markerade mörka.



Flygfoto befintliga byggnader. Deurell arkitekter ab.



Visionsbild med utökad entré, större eventrum, utbyggt spa, utökad restaurang samt utomhuspool med soldäck. Deurell arkitekter ab

Konsekvensanalys

Påverkan på befintliga kulturvärden

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 slutningen nedanför huvudbyggnaden vilket innebär att man fortsatt har fri sikt mot Saltsjön i höjd med och inifrån huvudbyggnaden. Sikten mot Lövbergaviken 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.

Påverkan på Riksintresset

Fastigheterna ligger inom Riksintresset Stockholms farled och inlopp. Exempel på uttryck för riksintresset är bl a skärgårdskaraktären längs med farleden in till Stockholm, obebyggda slutningar, skogspartier och äldre bebyggelse som sommarnöjen, ångbåtsbryggor etc. 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 i uppfattas som mindre massiv. Tilläggen ändrar inte platsens och byggnadens karaktär utan inordnar sig i enlighet med förhållningssättet i kulturmiljöprogrammet.



Utblick från matsalen i huvudbyggnaden där den fria sikten mot fjärden inte påverkas av tilläggen på spa-delen. Foto Lars Olson 2022.



Utsiktspunkt framför spa-byggnaden. Röda linjer motsvarar tillbyggnad i samma höjd som befintlig byggnad till höger i bild. Utsikten mot Lövbergaviken påverkas i viss mån, men den fria sikten är sammantaget fortsatt god. Foto Lars Olson 2022.



Illustration från Saltsjön och riksintresset farleden in mot Stockholm. Byggnadsvolymerna underordnar sig skärgårdslandskapet. Deurell arkitekter AB.

Sammanfattning

Skepparholmens ursprungliga anläggning från 1964 har under åren utvecklats från kurs- och utbildningsgård och i takt med samhällsutvecklingen förändrats till en modern konferensanläggning med spa och hotellrum. I samband med förändringar har byggnaderna byggts till i etapper. Tilläggen har utformats med avsikt att behålla byggnadernas grundkaraktär och huvudsakliga arkitektoniska drag. Tilläggen enligt bygglovshandling 2023-11-14 är utförda enligt samma princip som tidigare ombyggnader, men också med en tanke att tilläggen ska vara avläsbara och minska intrycket av en massiv anläggning. Bedömningen är att de arkitektoniska särdrag som utpekats som värdebärande bibehålls och positivt för byggnadernas kulturhistoriska värde är att tidigare förvanskade fönsterpartier återställs i ursprungligt material och kulör.

Upplevelsen av platsen och anläggningen påverkas av byggnadernas placering och anpassning till terrängen vilket tillåter utblickar över Saltsjön i norr. Tillbyggnaden av spa-byggnaden har en viss påverkan på sikten mot fjärden i nordost från vissa punkter mellan byggnaderna, men sammantaget är den negativa påverkan ringa. Påverkan på uttrycken för Riksintresset Stockholms farled och inlopp anses också ringa, förändringen av byggnadernas höjd och volym påverkar sammantaget inte anläggningens karaktär. Värdefulla träd och upplevelsen av omgivande skog som bakgrund till byggnaderna bevaras. Den sammanlagda bedömningen är att ombyggnadsförslaget inte har någon negativ inverkan på kulturhistoriska värden och på riksintresset.

Källförteckning

Tryckta källor

Folke Hederus arkitekt, Per Hederus, Hederus Malmström arkitekter, 2021.

Övriga källor

Skepparholmen Hasseludden 1:73 och 1:7 Kulturmiljöutredning 2022-10-26

Skepparholmen konferens och spa Gestaltningprogram 2023-11-14

Lantmäteriets webbkartor och ortofoto.

Från Nacka kommun:

Kulturmiljöprogram från 2011.

Kommunens webbkartor.

Arkivritningar från bygglovarkivet.

Handlingar från Deurell arkitekter AB; Bygglovhandling 2023-11-14,

Nacka 2023-11-14

Detta dokument redovisar tidigare dialog och bedömning på den utveckling som nu också avses med aktuellt bygglovsärende.

Verksamhetsbeskrivningen är densamma för detta ärende som den som också låg till grund för ärende B2023-000381, de olika ärendena är skeden i samma utveckling. Den volymökning som här berörs är densamma vi också berörde i dialogen enligt nedan.

Då dialogen i sig är uttömmande för frågor som igen kan bli aktuella vid handläggningen tar jag med den här i sin helhet, för att underlätta för remissinstanser.

Med vänlig hälsning

Marcus Press
070-641 59 33

Svar till förtydligande 3 maj -2023

Dnr B 2023-000381 – Ankom 2023-05-03

Från: Hanna Gustavsson <hanna.gustavsson@nvoa.se>
Till: Gabriel Lundqvist <gabriel.lundqvist@nacka.se>
Skickad: den 3 maj 2023 09:04
Ämne: Sv: Yttrande från sök till NVOA - Ärende: [B 2023-000381]

Hej Gabriel,

Jag har kikat på sökandes svar på vårt yttrande angående avfallshanteringen. Tack för förtydligandet! Deras svar redovisar en bra hantering av de förväntade avfallsmängderna och vi har inte något ytterligare att tillägga.

Med vänlig hälsning/Kind regards,

Hanna Gustavsson
Avfall
Nacka vatten och avfall AB

BESÖK Ryssviksvägen 2 B
POST Nacka vatten och avfall, 131 81 Nacka
E-POST hanna.gustavsson@nvoa.se
WEBB www.nackavattenavfall.se

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 |
| Synpunkter | 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. Sannantaget 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 |
| DOLD Remissid | 156208 |
| Invändningar | Erinran |

”

Tack för yttrande.

Som tidigare påvisats och mycket riktigt citeras i yttrandet siktas 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 volymskisser), utöver de 2 bygglovsansökningarna som nu är aktuella.

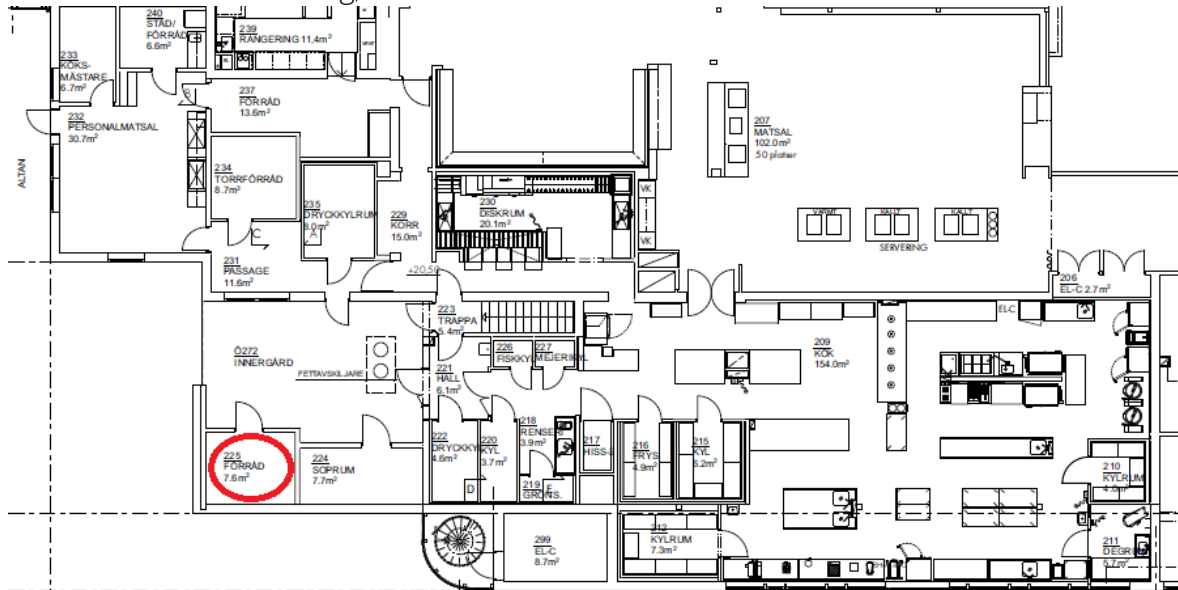
Redan under 2022 har vi lyft rumsbeläggningen till 55% trots ett förhållandevis stillastående q1 på grund av pandemin.

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.

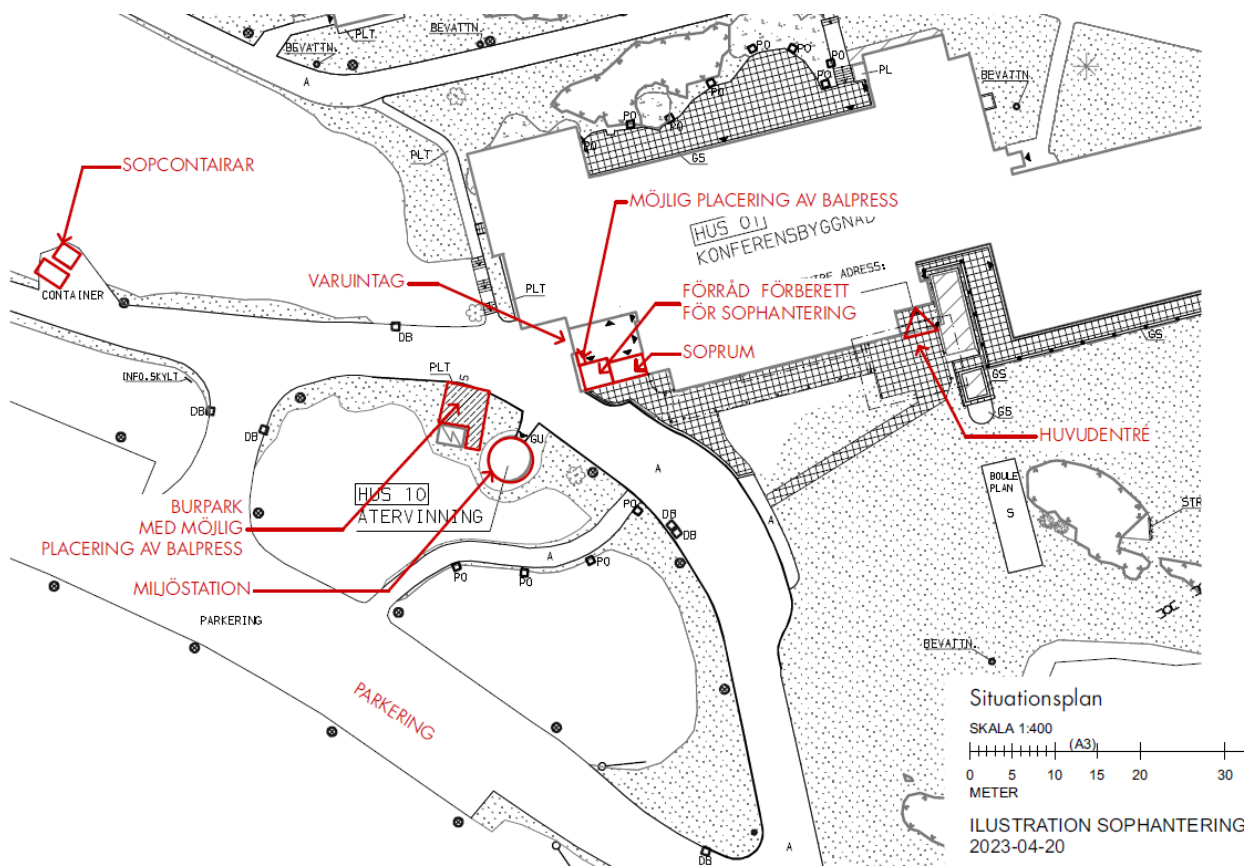
| Nuläge år 2022 | | | | Scenario efter utbyggnad | | | | |
|--|---------------|------------------------------|--------------------|--|---------------|------------------------------|--------------------|--------|
| Miljömärkningen SVANEN | | | | Miljömärkningen SVANEN | | | | |
| Gränsvärde för restavfall | | | | 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 | 0,25 | 51 480 | 4,9 | 660 | 0,25 | 84 240 |
| Gäster år 2022 med 55% belägg TOTAL | | | | Gäster år 202X med 90% TOTAL | | | | |
| GN Logi, Totalt 2022 | 26256 | utfall under gränsvärde: -4% | | GN Logi, Totalt 2022 | 42 964 | utfall under gränsvärde: -4% | | |
| 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 beläggningmässigt 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

Nacka 2023-11-14

Detta dokument redovisar tidigare dialog och bedömning på den utveckling som nu också avses med aktuellt bygglovsärende.

Verksamhetsbeskrivningen är densamma för detta ärende som den som också låg till grund för ärende B2023-000205, de olika ärendena är skeden i samma utveckling. Den volymökning som här berörs är densamma vi också berörde i dialogen enligt nedan.

Då dialogen i sig är uttömmande för frågor som igen kan bli aktuella vid handläggningen tar jag med den här i sin helhet, för att underlätta för remissinstanser.

Med vänlig hälsning

Marcus Press
070-641 59 33

Delegationsbeslut, remissyttrande baserat på inlämnat svar enligt dialog nedan 2023-05-04:

Dnr B 2023-000205 – Ankom 2023-05-04



2023-05-04

1 (1)

DELEGATIONSBSLUT
REMISSYTTRANDE
Dnr: 2023/00102
Dnr: B2023-000205

Bygglövsenheten

Bygglöv för tillbyggnad av hotell (strandskydd) på fastigheten HASSELUDDEN 1:73 (FRANCKES VÄG 6)

Beslut

Parkering

Enheternas tidigare yttrande baseras på parkeringssituationen vid maxbelastning av parkeringsplatserna och det planerade utveckling av verksamheten som redovisades i PM-trafik.

Men sökande i sitt senaste svar till vårt yttrande menar att "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." Sökande redovisar även en skiss som möjliggör att skapa fler parkeringsplatser i framtiden om behovet uppstår för fler platser.

Enheterna kan konstateras nu att dessa förtydliganden med redovisning av förslag med nya parkeringsplatser som kan skapas i framtiden om behovet uppstår är godtagbart.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 3 i Natur- och trafiknämndens delegationsordning.

Mahmood Mohammadi
Shamil Matourin

Elisabet Rosell

Trafikplanerare
Trafikenheten

Kommunekolog
Enheten offentlig utemiljö

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

Yttrandet från enheterna lyder:

”Bygglövsenheten

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
Shamil Matourin
Trafikplanerare Kommunekolog
”

Elisabet Rosell

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.

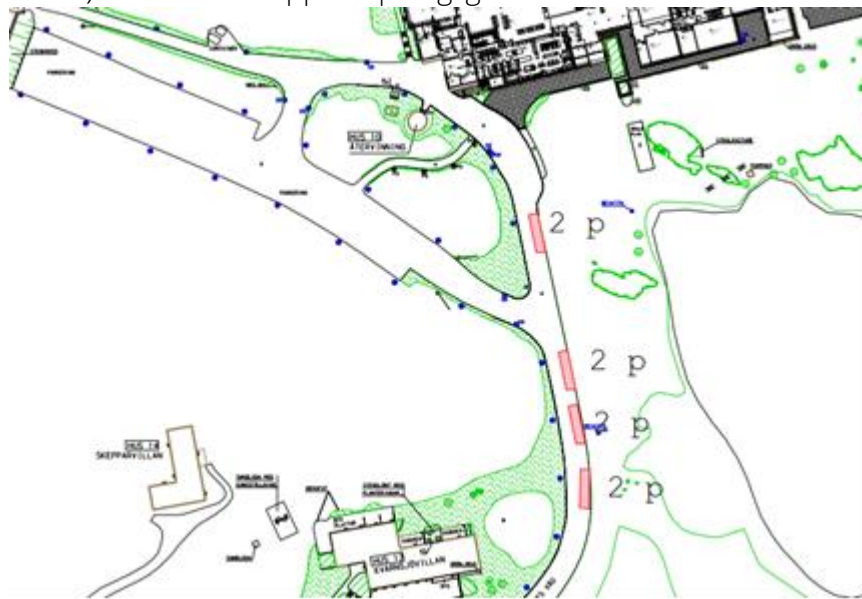
Målbilden med 90% beläggning på befintliga hotellrum är också ett miljömål då kapacitetsutnyttjande och effektivitet är en central del i både miljö, kvalitet och ekonomisk utveckling som går hand i hand.

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 bygglösa 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 bygglovets 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

Lämna svar i byggärende som granne/sakägare

| | |
|--------------|------------------------|
| Ärendenummer | 240128-SB-BYGGRAN-AY33 |
| Inskickat | 2024-01-28 21:49 |

Vald remiss

| | |
|----------------------|---|
| Diarienummer | B 2023-001983 |
| Beskrivning | Bygglov för tillbyggnad av hotell (strandskydd) |
| Förnamn | Björn Peter |
| Efternamn | Krupenin |
| E-postadress | peter@hobab.se |
| Fastighetsbeteckning | HASSELUDDEN 1:73 |
| Svara senast | 2024-01-29 |

Anmärkning eller Ingen anmärkning

| | |
|--------------|---|
| Invändningar | Anmärkning |
| | <p>Dispens från strandskydd har för privatpersoner i Nacka visat sig svårt om inte helt omöjligt oavsett om det rör byggnation eller åtgärder i naturen.</p> <p>Att kommersiella fastigheter har andra möjligheter än privata är förvånande.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Jag anser därför att bygglovet och dispensen från strandskyddet skall avslås.</p> |
| Invändningar | Erinran |

Signeringsinformation

| | |
|----------------------|----------------------|
| Ankomsttid: | 2024-01-28 21:49 |
| Signerat av: | Björn Peter Krupenin |
| Signatur verifierad: | 2024-01-28 21:49 |