

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2024-06-03

B 2024-000101

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden**SKARPNÄS 2:3,  
SKARPNÄS 2:14, SKARPNÄS 2:22, SKARPNÄS 2:25**

Ansökan om bygglov för nybyggnad av hotell- och spabyggnad, konferensbyggnad och teknikbyggnad, utvändig ändring och ändrad användning av industribyggnader till hotell, ändrad användning av bergrum till garage och anordnande av parkeringsplatser samt marklov för markåtgärder

**Förslag till beslut**

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.

Bygglov för parkeringsplatser ges med stöd av 9 kapitlet 30 och 31 b punkt 2 §§ plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.

Marklov ges med stöd av 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.

Den befintliga avvikelserna avseende annexets nockhöjd förklaras, enligt 9 kapitlet 30 a § plan- och bygglagen, vara sådan avvikelse som avses i 9 kapitlet 30 § första stycket 1 b plan- och bygglagen.

Som kontrollansvarig godtar miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) Johan Proos, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer C003852, och behörighetsnivå K.

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

- avgiften för bygglovet för nybyggnader är 86 800 + 30 800 + 8 400 kronor,
- avgiften för bygglovet för tillbyggnader är 58 800 kronor,
- avgiften för bygglov för ändrad användning är 86 800 + 30 800 kronor,
- avgiften för bygglovet för utvändig ändring är 4 200 kronor,
- avgiften för bygglovet för parkeringsplatser är 4 200 kronor,

Granskad av HELNIL



- avgiften för marklovet är 0 kronor,
- avgiften för ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett arbetsplatsbesök, ett slutsamråd 100 800 kronor.

Totalt blir avgiften 411 600 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt B2 och B3.

## Ärendet

Ärendet gäller ansökan om bygglov för nybyggnad av hotell- och spabyggnad, konferensbyggnad och teknikbyggnad, utvändigt ändring och ändrad användning av industribyggnader till hotell, ändrad användning av bergtrum till garage och anordnande av parkeringsplatser samt marklov för markåtgärder.

Nedan benämns tillkommande byggnader som pirhuset, kajhuset och teknikbyggnad. Befintliga industribyggnader benämns hotellbyggnaden och annexet.

Pirhuset uppförs i tre våningar med en byggnadsarea om 867 kvadratmeter och bruttoarea om 2 729 kvadratmeter. Byggnaden inreds med spaanläggning på entrévåningen och 51 hotellrum på de två övre våningarna. I källarutrymme anordnas teknikrum. Fasader är täckt med liggande träpanel i röd falu rödfärg. Tegelpilastrar utförs i liggande tegel. Takfris utförs i stående tegel. Kulörer på tegel är i röda toner liknande tegel på befintliga tegelbyggnader. Tegelpilastrarna utförs med relief-verkan. Hängränna är indragen i takfoten. Fasadglas och plåtband lika fönster, binder samman fönster för rytm och förstärkt vertikalitet. Taket utförs med sedum.

Kajhuset uppförs i två våningar med en byggnadsarea om 311 kvadratmeter, varav 93 kvadratmeter utgörs av öppenarea under skärmtak, och bruttoarea om 435 kvadratmeter. Byggnaden inreds med konferensrum. Fasader är täckt med liggande träpanel i röd falu rödfärg. Tegelpilastrar utförs i liggande tegelformat. Takfris utförs i stående tegelformat. Kulörer på tegel är i röda toner liknande tegel på befintlig tegelbyggnad. Tegelpilastrarna utförs med relief-verkan. Hängränna är indragen i takfoten. Skärmtak kläs med glespanel lika liggande träpanel. Tak utförs med sedum.

Teknikbyggnaden uppförs i en våning om 44 kvadratmeter byggnadsarea. Fasader kläs i liggande träpanel, samma som pirhuset. Pilastrar utförs i tegel, lika pirhuset. Hängränna är indragen i takfoten.

Befintliga industribyggnader får ny användning för hotelländamål. Hotellbyggnaden inreds med 48 hotellrum, reception, konferensrum, kök, personalutrymmen och teknikutrymmen. Annexet inreds med restaurang och avfallsrum. Delar av byggnaderna som berörs av ändringen utgörs av 2 570 kvadratmeter bruttoarea.

På hotellbyggnaden utförs två tillbyggnader, dels genom påbyggnad med ytterligare en våning och vind, dels att byggnaden sammanbyggs med annexet. Tillkommande byggnadsarea blir 180 kvadratmeter. Tillkommande bruttoarea blir 1 071 kvadratmeter.



Påbyggnad utförs med nytt murverk med samma typ av stortegel och i samma kryssförband som befintligt murverk och med samma typ av fog och detaljering. Teglet ska ha samma variation i kulör som befintligt murverk. Tak utförs med sinuskorrugerad röd plåt, NCS S 5040-Y80R. Huvar och luckor utförs med röd plåt i samma kulör som taket. Träfönster med kopplade bågar utförs i samma stil och röd kulör som befintliga, NCS S 5040-Y80R. Sammanbyggnaden mellan hotellbyggnaden och annexet utförs med glastak med ramar av aluminium och bärverk av stål. Karmar och bågar lackeras i roströd kulör. Stommen utgörs av stålpelare och stålbalkar. Täta partier kläs med liggande träpanel i röd falu rödfärg. Glaspartier och glasade skjutpartier utförs i trä alternativt trä klätt med aluminiumplåt, lackade i roströd kulör.

Skadat murverk på befintliga byggnader lagas med rivet stortegel och muras lika befintligt utförande med kryssförband och fog.

Utvändiga ändringar på hotellbyggnaden avser följande. Ny fönsterrad tas upp, nytt glasparti med pardörr sätts in i befintlig öppning, befintlig öppning bevaras och förses med glasparti och befintliga fönsterluckor flyttas till nytt läge för fönster på fasad mot nordväst. På samma fasad men i anslutning till tillbyggnaden tillskapas nya öppningar och en ny dörr sätts in. Befintlig dörr och del av befintlig dörr muras igen på fasad mot nordost. Ny bröstning på befintlig portöppning kläs i röd träpanel på fasad mot sydost. Nya fönster och ny dörr tas upp och befintlig öppning muras igen på fasad mot sydväst.

Utvändiga ändringar på annexet avser följande. Befintlig öppning mot tillbyggnaden ersätts av ny fönsterdörr på fasad mot nordost och av två nya öppningar på fasad mot sydost.

Befintligt bergrum om cirka 800 kvadratmeter bruttoarea ändras till garage, som anordnas med 12 parkeringsplatser. Mellan pirhuset och kajhuset anordnas 55 parkeringsplatser.

Föreslagna markåtgärder innebär ändring av marknivåer av piren och det övriga området för att möjliggöra byggnationen.

### **Planförutsättningar**

Fastigheten omfattas av detaljplanerna DP 572, DP614 och ÄDP 642. Bestämmelserna innebär bland annat följande.

För befintlig industribyggnad gäller att marken får användas för hotell och bostäder med icke störande hantverk, kontor och handel i byggnadens bottenvåning. Bottenvåningen får inte innehålla bostäder dock lokaler för bostadsändamål. Byggnadens tillbyggnadsdel får inte innehålla bostad eller bostadskomplement. Påbyggnad får utföras med ett våningsplan. Högsta nockhöjd över nollplanet är +22,0 meter enligt höjdsystem RH2000. Tillkommande tekniska anläggningar ska inrymmas under tak exklusive mindre ventilationsdon och dylikt. Byggnaden är särskilt värdefull och får inte rivas. Byggnadens exteriör får inte förvanskas. Underhåll ska ske med ursprungliga material och kulörer. Påbyggnadens fasader ska uppföras av tegel med samma kulör och kvalitet som befintligt. Nytt fasadparti ska markeras av en gördelgesims. Påbyggnadens fönster mot nordväst samt gavlar ska inte vara större än byggnadens minsta fönster, i likhet med fönster på våning 3. Påbyggnadens fönster mot sydost ska inte vara större än fönster på våning 2. Utkragande listmurning vid takfot ska efter påbyggnad återskapas. Takfönster i takfallet får utföras sydost om taknocken. Takfönster ska minimeras vad gäller såväl antal som storlek. Nockskylt på befintlig



tegelbyggnad ska efter påbyggnadsåtgärder återmonteras och bevaras i nuvarande placering. Fundament för skorsten på tak ska efter påbyggnadsåtgärder återmonteras och bevaras i nuvarande placering. Byggnadens interiör ska hanteras varsamt.

För den mindre sidobyggnaden gäller att marken får användas för hotell och icke störande hantverk, kontor och handel. Högsta nockhöjd över nollplanet är +10,0 meter enligt höjdsystem RH2000. Byggnaden är särskilt värdefull och får inte rivas. Byggnadens exteriör får inte förvanskas. Underhåll ska ske med ursprungliga material och kulörer. Takfönster i takfallet får utföras sydost om taknocken. Takfönster ska minimeras vad gäller såväl antal som storlek.

För tillkommande kajhuset och pirhuset gäller att marken får användas för hotell, småbåtshamn, kontor, handel och restaurang. Högsta totalhöjd är +10,5 meter över nollplanet exklusive tekniska utrymme, hiss och dylikt. På vardera sidan om kajhuset är marken avsedd för skärmtak. Väggar eller skärmväggar får ej utföras, utrymmet under ska utgöra öppenarea.

Inom området får även parkering anordnas och uthus och garage med högsta nockhöjd om 3 meter uppföras. Bergrummet får användas för parkering och hamnverksamhet.

### **Kulturmiljövärden**

Området är beläget inom riksintresset för Stockholms farled och inlopp.

### **Avvikelser från detaljplan**

Ansökan avviker från detaljplanen avseende placering av åtta parkeringsplatser, inklusive en parkeringsplats för rörelsehindrade, inom område där mark och vegetation ska bevaras.

### **Yttrande**

Berörda grannar har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter över föreslagen avvikelse.

Ägare till Skarpnäs 2:23, brf Kajen, motsätter sig de sju parkeringsplatser som placeras direkt sydväst om Skarpnäs 2:23, men inte den plats som placeras direkt nordväst om hotellbyggnaden.

Ägare till Skarpnäs 2:25, brf Segelvyn, har inget att anmärka. Dock tycker man det är viktigt att det säkerställs/presenteras en plan för att vattentrycket i området inte påverkas negativt. Det är i dagsläget ett stort problem med lågt vattentryck för många av de boende i området från Kajen och upp till Skogshusen.

Ägare till Skarpnäs 2:22, brf Fyrhusen, anför följande i sitt yttrande. Montering av solceller godkänns inte på framtida byggnader (Hus 01 och Hus 02), även om solpaneler formellt inte behöver bygglov så länge dessa följer takets form så kan monteringen av solceller utgöra ett störande element både i stadsbilden och för boenden i området beroende på årstid och solståndet (gul markering bilaga 1). Anordnande av parkeringsplatser på Skarpnäs 2:22 godkänns inte utan skriftligt nyttjandeavtal mellan parterna. (orange markering bilaga 2). Man godkänner inte att, utan skriftlig och separat uppgörelse mellan parterna, ändrar bergrum till garage och/eller nyttjar det 3D-utrymme som är i bergrummet 2:22. (blå markering bilaga 3). Anordnande av parkeringsplats för rörelsehindrade nordost om den nedre delen av trappan godkänns inte utan skriftligt nyttjandeavtal mellan parterna. (cerise



markering bilaga 4). Brf Fyrhusen ser gärna att parterna möts snarast för att komma överens gällande nyttjanderätter gällande ovan för att slippa eventuella förseningar kring bygget och onödiga merkostnader.

Utlåtande har inlämnats från antikvarisk sakkunnig som i sin bedömning anför följande. I planbeskrivningen gör Nacka kommun bedömningen att hotellverksamhet bör möjliggöras i syfte att utöka användningen av befintliga byggnader och byggrätter. För att mildra den negativa påverkan ska ombyggnaden utföras varsamt och med hög ambitionsnivå. Med bevarade inslag av befintliga konstruktioner i stora byggnaden bedöms projektet uppfylla det i detaljplanen specificerade varsamhetskravet. Projektet bedöms även i övrigt följa de krav och bestämmelser som anges i detaljplanen samt spegla en hög ambitionsnivå avseende de befintliga byggnadernas karaktär och detaljutförande.

Remiss har skickats till trafikenheten, enheten för offentlig utemiljö, Nacka vatten- och avfall AB, fastighetsenheten, kommunantikvarien och stadsarkitekten.

Synpunkter har inkommit från Nacka vatten- och avfall AB angående tillräcklig yta för framtida krav om avfallshantering. Sökanden har justerat förslaget i enlighet med yttrandet varför Nacka vatten- och avfall AB inte längre har någon erinran.

Kommunanikvarien anför följande i sitt yttrande. Efter de senaste ändringarna uppfyller förslaget till påbyggnad och ändring av exteriören detaljplanens krav när det gäller skydd av kulturvärden och förvanskningförbud. En förutsättning är att de antikvariska anvisningarna i det antikvariska utlåtandet, daterat den 26 januari 2024 och reviderat den 27 mars 2024, efterföljs och val av murtegel till påbyggnaden och till fasadkompletteringar i fasaden görs i samverkan med den antikvariskt sakkunniga. Den sakkunniga ska kontrollera att teglet uppfyller de antikvariska kraven och har samma format, kvalitet och kulör som befintligt. Provmurning ska göras innan arbetet påbörjas. När det gäller kraven på varsamhet enligt detaljplanen har förslaget blivit bättre i och med den bevarade rumshöjden och bjälklagen i bottenvåningen i hotellets entrédel. Då förslaget fortfarande innebär rivning av det särskilt karaktärskapande bjälklaget med grova träbjälkar som visar byggnadens tidigare funktion, och det saknas redovisning av hur takbjälkarna kan återanvändas i byggnaden, uppfyller förslaget inte detaljplanens varsamhetskrav. Enligt det antikvariska utlåtandet är rivningarna en följd av dels brister i befintliga bärande konstruktioner, dels nya golvnivåer. Utifrån detta bedöms bygglovets ändå kunna beviljas, men återbruk av takbjälkar och andra byggnadsdelar behöver säkerställas i den fortsatta projekteringen. Återbruk ska även ingå i den antikvariska kontrollen.

Stadsarkitekten anför följande i sitt yttrande. Takpåbyggnaden följer detaljplanen väl. Däremot påverkas byggnadens interiör. På plankartan finns bestämmelsen att "Byggnadens interiör ska hanteras varsamt". Nu tas de ursprungliga karaktärsstarka bjälklagen bort och ersätts av ett betongbjälklag. Byggnadens bjälklag vittnar om byggnadens historiska användning. Fastighetsutvecklaren menar att byggnaden är i alltför dåligt skick för att bevara bjälklagen, men att de kommer att återskapa delar av bjälklagen. Detta hjälper till att förstå byggnadens ålder och ursprung.

Fastighetsenheten anför följande i sitt yttrande. Nacka kommun äger del av marken i berggrummet (fastigheten Skarpnäs 2:14). Det pågår en lantmäteriförrättning att överföra



området till Skarpnäs 2:23. Förrättningen har ännu inte vunnit laga kraft utan är överklagad. Om marköverföringen inte genomförs behöver avtal tecknas.

Trafikenheten och enheten för offentlig utemiljö anför följande i sitt yttrande. Enheterna anser att de flesta av hotellgäster och besökare till verksamheterna kommer att vara bilburna och det redovisade parkeringstalet på 0,6 platser per rum bedöms vara för lågt beräknat med hänsyn till lokaliseringen med de topografiska förhållandena. Enheter påpekar också att kommunen inte har möjlighet att tillföra parkeringsplatser inom området på allmänplats och verksamheterna behöver klara sitt parkeringsbehov inom fastigheten. Sökande behöver redovisa med körspårmallar fordonsrörelser i samband med sophämtning och varutransporter vilket ska ske på ett trafiksäkert sätt med hänsyn till sikt mm. Element som sticker ut utanför fastighetsgränsen och över gångbana ska ha minsta fri höjd på 3,5 meter om element förekommer över körbanor då ska ha minsta fria höjden vara 4,7 meter. Entrédörrar bör regleras så att det inte är utåtgående dörrar över allmän platsmark. De planerade konstbyggnader som trappor, ramper och stödmurar ska i sin helhet inrymmas inom fastighetsmark. Räckan som sätts upp mot vatten på parkeringsplatser behöver kunna tåla påkörning av dimensionerade fordon.

Sökanden har inkommit med ett svar avseende trafikenheten och enheten för offentlig utemiljö yttrande. I bygglovsansökan finns 69 platser presenterade. Detta är i linje med, eller lite mer än, vad som är tänkt i planskedet. Sökanden anser att verksamheten linjerar med den parkeringskapacitet som de presenterat. Hotellet har en tydlig profil mot konferensgäster och dessa kommer företrädesvis att ta sig till destinationen i samlad form via chartrad buss eller båt. Hotellet har även väldigt fördelaktiga anslutningar med kollektivtrafik vilket kommer att vara mycket fördelaktigt för eventuella dagsbesökare till spat och restaurangen. Ut efter detta resonemang ämnar sökanden inte göra några ytterligare justeringar av parkeringslösningen. Utstickande element håller sig inom kvartersmark. Utåtgående entrédörrar håller sig inom kvartersmark. Konstbyggnader håller sig inom kvartersmark. Räckan hanteras i senare projektering. Körspår för angöring har bifogats.

Trafikenheten och enheten för offentlig utemiljö anför i huvudsak följande mot bakgrund av sökandens yttrande. Körspårmallar för både typfordon Los och Lbn visar att fordonen sveper över gångbanan, detta kan påverka trafiksäkerheten för gående. Dessutom enligt körspårmall för Lbn blir befintlig vägräcke påkörd (eller nästan) av fordonet. Förtydligande att verksamheterna klarar sitt parkeringsbehov inom fastigheten och är inte beroende av parkering på allmänplats är acceptabel. I övrigt har enheterna ingen erinran.

Sökanden har inkommit med reviderade körspårmallar typfordon Los och Lbn.

## Skäl till beslut

För att bygglov för ändrad användning ska kunna beviljas måste den byggnad som åtgärden avser överensstämma med detaljplanen enligt 9 kapitlet 30 § första stycket 1 a plan- och bygglagen eller ha prövats som en liten avvikelse enligt 9 kapitlet 30 § första stycket 1 b plan- och bygglagen. Om byggnaden som åtgärden avser på grund av antagande av en detaljplan enligt plan- och bygglagen eller äldre plan- och bygglagen avviker från planen, får byggnadsnämnden i ett beslut om bygglov förklara att avvikelsen ska anses vara en sådan



avvikelse som avses i 30 § första stycket 1 b plan- och bygglagen. En sådan förklaring får avse endast en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte.

Annexet har en befintlig nockhöjd om +11,9 meter över nollplanet. Då detaljplanen anger att nockhöjden högst får vara +10,0 meter över nollplanet innebär det en befintlig avvikelse om 1,9 meter. Aktuell byggnad har en nockhöjd om cirka 10 meter. Således får det antas ha skett ett misstag vid upprättandet av detaljplanen då det sannolikt inte varit planförfattarens intention att förhindra den användning som detaljplanen medger för byggnaden. Vidare råder rivningsförbud så det finns heller ingen möjlighet att riva byggnaden och uppföra en, mot bakgrund av den angivna högsta nockhöjden, ny planenlig byggnad. Mot denna bakgrund bedömer nämnden att befintlig avvikelse, med stöd av 9 kapitlet 30 a § plan- och bygglagen ska förklaras som en sådan avvikelse som anges i 9 kapitlet 30 § första stycket 1 b plan- och bygglagen.

Åtta av parkeringsplatserna placeras inom område där mark och vegetation ska bevaras, vilket innebär en avvikelse från gällande detaljplan. Syftet med parkeringsplatserna är att uppfylla det behov som finns för att möjliggöra föreslagna verksamheter. En av parkeringsplatserna placeras i anslutning till hotellbyggnaden och utgör tillgänglig plats för rörelsehindrade. Övriga platser placeras direkt sydväst om Skarpnäs 2:23, i anslutning till kajhuset. Aktuella platser är sedan länge avgrusade och delvis asfalterade och består inte av någon bevarandevärd mark eller vegetation. Platserna utgör relativt små områden inklämda mellan gata och berg.

Nämnden bedömer att åtgärden inte utgör en liten avvikelse. Däremot bedömer nämnden att föreslagna parkeringsplatser är av begränsad omfattning och nödvändiga för att området ska kunna användas och bebyggas på ett ändamålsenligt sätt, då behovet av parkeringsplatser är högre än vad som ansågs tillräckligt vid framtagandet av detaljplanen. Mot denna bakgrund bedöms åtgärden utgöra en sådan avvikelse, förenlig med detaljplanens syfte, som anges i 9 kapitlet 31 b punkt 2 plan- och bygglagen.

Nämnden bedömer mot bakgrund av rådande förutsättningar att lösningen för angöring för bland annat sopbilar kan accepteras mot bakgrund av befintliga förhållanden på platsen och att det kan anordnas på ett tillräckligt trafiksäkert sätt för att uppfylla lagens krav.

Under förutsättning att de synpunkter som anförs av kommunantikvarien följs bedömer nämnden att föreslagna ändringar av industribyggnaderna uppfyller varsamhetskravet och kravet om förbudet mot förvanskning och därigenom även de utformnings- och skyddsbestämmelser som anges i gällande detaljplan.

Föreslagna åtgärder bedöms vara förenliga med gällande detaljplaner med tillhörande planbeskrivningar.

Nämnden bedömer vidare att åtgärderna uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan, att ingen betydande olägenhet uppstår, god form-, färg- och materialverkan, tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning, tomtens ordnande samt kravet om förbud mot förvanskning.



Frågor som berör avtal mellan olika parter hanteras inte inom ramen för plan- och bygglagens bestämmelser.

Frågan om vattentillgång måste anses ha hanterats i planarbetet varför frågan inte är relevant i prövningen av aktuellt ansökan.

Vad berörda grannar i övrigt anför i sina yttranden föranleder ingen annan bedömning.

Under förutsättning att sökanden har rådighet över samtliga parkeringsplatser inför slutbeskedet bedöms bygglov kunna ges.

Mot bakgrund av ovanstående bedömer nämnden att bygglov ska ges.

Nämnden bedömer också att ansökan om marklov uppfyller kraven som följer av 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen. Nämnden ger därför marklov.

### **Bygglovenheten**

Gabriel Lundqvist  
Handläggare

Maria Melcher  
Enhetschef

### **Handlingar i ärendet:**

1. Tjänsteskrivelse daterad 2024-05-28
2. Ansökan
3. Ritningar
4. Ytsammanställning
5. Material- och kulörbeskrivning
6. Utlåtanden
7. Externa yttranden
8. Interna yttranden



## ÖVERSIKTSKARTA

