



## TJÄNSTESKRIVELSE

2015-10-15

B 2015-000342

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

**RÖSUNDA 27:2****(Hotellvägen2)****Ansökan om bygglov för nybyggnad av hotell och marklov****Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger bygglov med stöd av 9 kap 30 § och 31 b § p 1 plan- och bygglagen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger marklov med stöd av 9 kap 35 § plan- och bygglagen.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Bosse Heed, Stockholmsvägen 26, 749 41 Enköping, som är certifierad kontrollansvarig med behörighet K.

Nämnden tar ut avgifter enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

- avgiften för lovet är 120 120 kronor inklusive 13 200 kronor för kungörelse
- avgiften för startbeskedet är 77 760 kronor
- planavgiften är 151 200, totalt 349 080 kronor.

**Ärendet**

Ärendet gäller nybyggnad av hotell strax öster om Saltsjöbaden grand hotel. Nybyggnaden ligger på samma fastighet som det befintliga hotellet. Byggnadsarean är 1 646 m<sup>2</sup>, bruttoarean 4 928 m<sup>2</sup> och öppenarean 570 m<sup>2</sup>.

Byggnaden innehåller 60 hotellägenheter, 2 butiker för hotellgästernas behov och garage. Hotellägenheterna har en yta på mellan 25 m<sup>2</sup> och 66 m<sup>2</sup> och fördelar sig med hälften på ett rum och hälften på två rum. Samtliga hotellägenheter har pentry. Sex hotellägenheter är anpassade för rörelsehindrade. Garaget har 30 parkeringsplatser för bilar och 16 för cyklar. Fasaderna utförs vitputsade med partier av värmebehandlad träpanel. Sockelvåningen är beklädd med träribbor i lärkträ, behandlade med tjärvitriol. Taket beläggs med sedummatta. Balkongfronterna är av glas.

Den sökande har i ”beskrivning av utformning och gestaltning”, redogjort för de ställningstaganden när det gäller utformningen som normalt ingår i ett gestaltungsprogram. Ärendet gäller även marklov för schaktning vid garagedriften.

Granskad av



## Planföresättningar, kulturmiljövärden och policys

Fastigheten omfattas av detaljplan DP 322 som vann laga kraft 2003-11-27. Enligt detaljplanen är användningen handel, hotell- och konferensanläggning. Högsta totalhöjd i meter över nollplanet är +7.0 meter respektive + 17.0 meter. Utformning av byggnader ska göras med hänsyn till riksintresset, dvs med beaktande av områdets unika natur- och kulturvärden.

Enligt planbeskrivningen ska tillkommande bebyggelse utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse och landskapsbild och med beaktande av den ömtåliga naturmiljön.

Formspråket ska vara lågmålt och strävan ska vara renhet och enkelhet i detaljer, men inte utslätad konformism.

Till detaljplanen hör ett gestaltungsprogram. Enligt det ska nya byggnader och tillbyggnader underordna sig hotellbyggnaden och utformas på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte försvagas eller blir otydligt. Tillskott ska spegla sin tid och samtidigt präglas av sober enkelhet. För att Grand hotels karaktäristiska siluett även fortsättningsvis ska uppfattas, ska oroliga takkonturer undvikas. Enligt gestaltungsprogrammet ska, vid en framtida utbyggnad av hotellet, ett separat gestaltungsprogram upprättas.

Tillbyggnaden ligger inom riksintresse för kulturmiljövärden och inom område som omfattas av Nacka kommuns kulturmiljöprogram.

Uttryck för riksintresset är bland annat den terränganpassade planens utsträckning kring Hotellviken, järnvägen och en offentlig zon utmed vattnet med badstränder, strandpromenad och gångstigar, friluftsanläggningar och naturparker med bevarad skärgårdsskaratär och dominerande offentliga byggnader, bland annat Grand hotel och badortens olika byggnader.

Enligt kommunens kulturmiljöprogram ska grundidén med hotell i park respekteras och utvecklas. Grand hotels volym- och gestaltungsprogrammässiga särställning som Saltsjöbadens huvudbyggnad med karaktäristisk siluett ska bevaras. Parkkaraktären med inslag av skärgårdsskog i form av tallar kring hotellet ska behållas och utvecklas.

## Grundläggningsnivå

Länsstyrelsen i Stockholm rekommenderar att ny bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt längs länets Östersjökust behöver placeras ovanför nivån +2,7 meter räknat i höjdsystem RH 2000. Nivån utgör ingen absolut undre gräns.

Överkant på tillbyggnadens grundplatta ligger på +2,3 m.

## Avvikelser från detaljplan

Byggnaden avviker från detaljplanen när det gäller höjden som överstiger högsta tillåtna totalhöjd med 1,8 meter.

## Bakgrund

Sökanden hade tidigare lämnat in ett förslag med en sockelvåning i natursten och en förbindelsegång till Grand hotel. Två skärmtak kragade ut över mark som inte får bebyggas. Vid en bearbetning togs förbindelsegången bort och fasadbeklädnaden på sockelvåningen ändrades till lärkträ. De två skärmtaken utgick.

Vissa utrymmen i det befintliga Grand hotel skulle i det tidigare förslaget samutnyttjas med den nya hotellbyggnaden. Det handlade förutom om parkeringsplatser bland annat om reception, personalutrymmen mm. I det bearbetade förslaget ligger samtliga dessa utrymmen och bilplatser inom nybyggnaden.



## Yttranden

Grannar har fått möjlighet att yttra sig genom kungörelse i Svenska Dagbladet. Synpunkter har inkommit.

Under handläggningstiden har fastigheten bytt ägare. Den nya ägaren, Douglas Invest, har i ett e-mail till kommunen framfört att det inte finns något avtal om att verksamheten i tillbyggnaden ska ha möjlighet till service, mat och alla utrymmen i Grand hotel, att påståendet att 28 av hotellets parkeringsplatser får användas är felaktigt och att det inte finns något tillstånd för att ansluta förbindelsegången till den befintliga hotellbyggnaden. Förbindelsegången är en avvikelse. Inget avtal finns om samarbete med hotellet och inget avtal om att nyttja hotellets faciliteter och utrymmen. Det finns heller inget avtal om att nyttja receptionen.

VA- och avfallsenheten har inte haft något att erinra.

Trafikenheten har yttrat att antalet p-platser är tillräckligt, men att det är önskvärt att fler väderskyddade cykelparkeringsplatser anordnas vid hotellets entré. Sikten vid in- och utfarten ska vara god och inga skrymmande föremål ska placeras invid utfarten.

Kommunantikvarien skriver bland annat i sitt yttrande att den föreslagna byggnadens sammanhållna volym och fasader ger ett tydligt nutida tillägg, med ett lugnt och enhetligt uttryck. Fasadmaterialet puts ansluter sig till den befintliga huvudbyggnaden. Trämaterialet i sockelvåningen ansluter till karaktären ”byggnader i park”. Valet av sedum som taktäckning medverkar också till detta. Förslaget uppfyller planens bestämmelse angående anpassning till områdets kulturhistoriska värden och de rekommendationer och anvisningar som sammanfattas i gestaltningsprogrammet. Kommunantikvarien skriver också att nybyggnaden bör utföras med högkvalitativa material och genomtänkta detaljer för att hålla samma klass som huvudbyggnaden. I det fortsatta arbetet bör antikvariskt sakkunnig medverka för att säkerställa att planens syften uppfylls avseende gestaltning och för att tillvarata kulturmiljöns värden. Vid den planerade renoveringen av fasaderna på Grand hotel bör en antikvariskt sakkunnig medverka.

## Motivering

Bygglovenheten anser vid en samlad bedömning att avvikelsen från detaljplanen kan ses som liten.

Den del av byggnaden som är högre än tillåten totalhöjd innehåller tekniska utrymmen och utgör en mycket liten del av takytans 760 m<sup>2</sup>, endast 60 m<sup>2</sup>. Utrymmet ligger på mitten av huset och bedöms inte påverka upplevelsen av husets höjd.

Grundläggningshöjden är cirka 0,7 meter under av Länsstyrelsen rekommenderad nivå. Alternativa lösningar har undersökts, men det bedöms att den föreslagna lösningen innebär minst ingrepp i parkmiljön och mest hänsynstagande till kultur- och naturvärdena på platsen.

Efter fastighetsägarens synpunkter har förslaget omarbetats så att inga utrymmen eller parkeringsplatser samnyttjas med det befintliga hotellet. Förbindelsegången har också utgått.

VA- och avfallsenheten har inte haft något emot åtgärden.



Trafikenheten bedömer att något fler väderskyddade cykelparkeringsplatser kan behövas. Möjlighet finns att tillskapa dessa om behov uppstår.

Kommunantikvarien har i sitt yttrande bedömt att förslaget uppfyller planens bestämmelse angående anpassning till områdets kulturhistoriska värden och det gestaltungsprogram som är kopplat till detaljplanen. Synpunkterna angående medverkan av antikvariskt sakkunnig i det fortsatta arbetet kommer att följas upp i det tekniska samrådet.

Nybyggnaden bedöms vara utformad med stor hänsyn till den befintliga hotellbyggnaden och underordna sig den. Fasadmaterial och kulörer ansluter till den befintliga byggnaden: vit puts och trä. Formspråket är lågmält och formen stram. Ingreppen i naturmiljön har minimerats. Intentionerna i planprogrammet, gestaltungsprogrammet, riksintresset för kulturmiljövården och kommunens kulturmiljöprogram får anses vara uppfyllda.

Bygglovenheten bedömer att åtgärden uppfyller utformnings- och anpassningskraven i 2 och 8 kap plan- och bygglagen.

Bygglovenheten bedömer att bygglov kan ges.

## **Bygglovenheten**

Elisabet Du Bois Runesten  
handläggare

## **Bilagor**

1. Situationsplan
2. Situationsplan med träd
3. Vy från sjösidan
4. Planer, 6 ritningar
5. Fasader, 4 ritningar
6. Sektioner
7. Beskrivning utformning och gestaltning
8. Principdetaljer
9. Kommunantikvariens utlåtande
10. Yttrande från grannar
11. Yttrande från fastighetsägaren

## Översiktskarta

