

## Planbesked för Rösunda 27:2, Grand Hotel i Saltsjöbaden

### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och avser att inleda planarbete för fastigheten Rösunda 27:2. Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas i kvartal 2 2019. Denna bedömning är osäker eftersom den är beroende av bland annat politiska prioriteringar och beslut. Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Detaljplanen/ändringen av planen kommer att antas av kommunfullmäktige.



*Översiktskarta med den berörda fastigheten i blått*

## Sammanfattning

Planenheten mottog den 28 januari 2016 en begäran om planbesked för fastigheten Rösunda 27:2. Föreslagen markanvändning är bostäder och hotellverksamhet. Fastigheten är bebyggd med en större hotellbyggnad som uppfördes 1892-1893 (Grand Hotel Saltsjöbaden) och har byggts till i omgångar, samt ett antal mindre paviljonger och komplementbyggnader. I övrigt utgörs fastigheten av parkering, parkvägar och bevarad skärgårdsnatur med bl.a. tallar och berg i dagen. Fastighetsägaren önskar komplettera hotellverksamheten med nya bostäder samtidigt som hotellet rustas upp och verksamheten utvecklas.

De föreslagna åtgärderna bedöms lämpliga att pröva inom ramen för en planprocess men behöver studeras vidare med hänsyn till platsens höga värden. Eftersom den gällande detaljplanens genomförandetid pågår till den 27 november 2018 bedöms planändringen kunna antas tidigast under kvartal 2 2019.

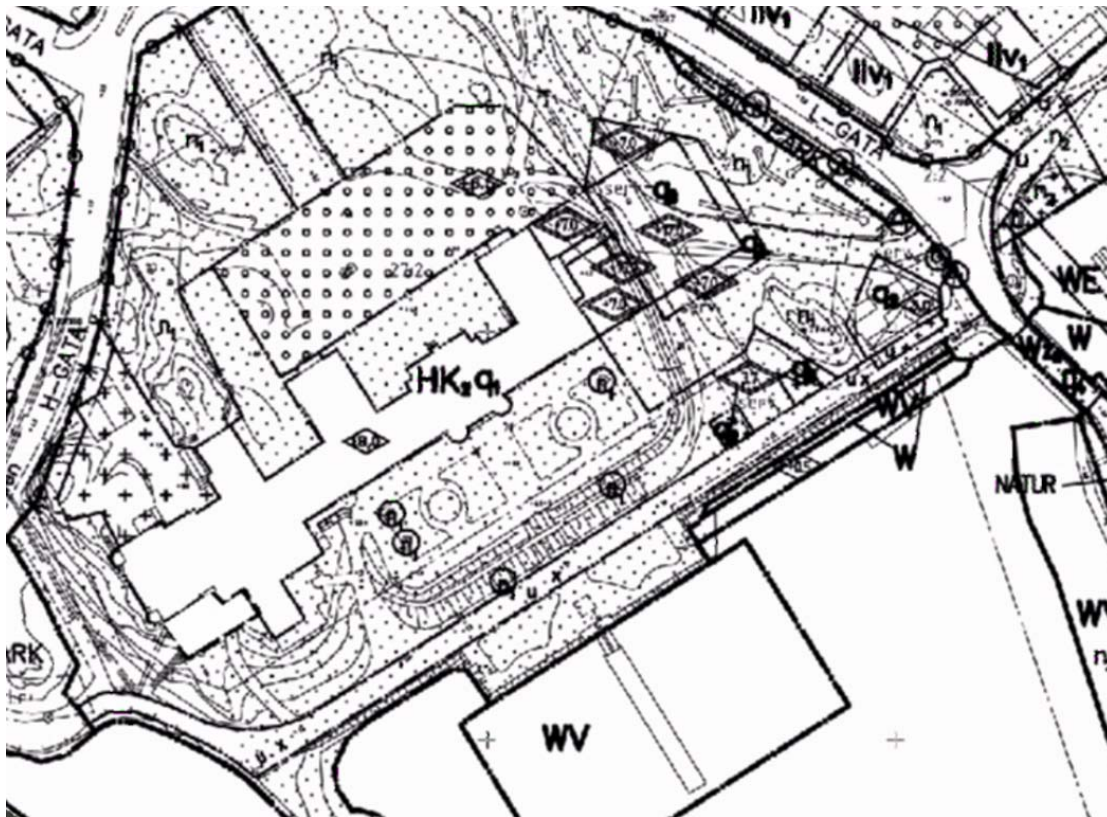
## Ärendet

### Bakgrund

För fastigheten gäller detaljplan Dp 322 som vann laga kraft 2003-11-27 och har pågående genomförandetid t.o.m. 2018-11-27. För den berörda fastigheten är den tillåtna markanvändningen handel, restaurang, hotell och konferens. Fastigheten är idag bebyggd med en större hotellbyggnad som uppfördes 1892-1893 (Grand Hotel Saltsjöbaden) och har byggts till i omgångar, samt ett antal mindre paviljonger och komplementbyggnader. I övrigt utgörs fastigheten av parkering, parkvägar och bevarad skärgårdsnatur med bl.a. tallar och berg i dagen. Hotellbyggnaden är skyddad i detaljplan med rivnings- och förvanskningförbud och befintlig vegetation skyddas genom utökad lovplikt för trädfällning. Nordöst om hotellbyggnaden finns en outnyttjad byggrätt som möjliggör en utökning av den befintliga verksamheten med en ny flygelbyggnad.

Översiktsplanen för Nacka anger bl.a. att området har höga kultur- och upplevelsevärden. Befintlig bebyggelsestruktur bör behållas men viss kompletterande bebyggelse är möjlig. Området är av riksintresse och lokalt intresse för kulturmiljövården. Uttryck för riksintresset är bl.a. den terränganpassade planens utsträckning kring hotellviken, järnvägen och en offentlig zon utmed vattnet med badstränder, strandpromenad och gångstigar, friluftsanläggningar och naturparker med bevarad skärgårdskaraktär samt dominerande offentliga byggnader, bl.a. Grand Hotel och badortens olika byggnader.

En stor del av fastigheten ligger inom strandskyddsområde vilket innebär att strandskyddet återinträder vid ett eventuellt upphävande av den gällande detaljplanen. Hotellvägen som passerar fastigheten är utpekad som sekundärled för farligt gods.



*Utdrag ur gällande detaljplan*

### Sökandes förslag

Sökandens förslag innebär att dagens hotellverksamhet kompletteras med nya bostäder på fastigheten samtidigt som hotellet rustas upp och verksamheten utvecklas. Förslaget innebär att hotellet ges två nya fristående flygelbyggnader, där den ena ersätter tillbyggnaden i sydväst som är tänkt att rivas, och den andra placeras på den plats där en ännu outnyttjad byggrätt för en flygelbyggnad finns i gällande detaljplan. De nya flygelbyggnaderna föreslås innehålla bostäder. Ett mindre bostadshus föreslås också väster om hotellet i närheten av en befintlig förrådsbyggnad som föreslås rivas.

Hotellverksamheten föreslås utvecklas med en ny SPA- och restaurangdel som placeras delvis under mark och ersätter dagens terrassmur med ovanpåliggande park som vänder sig mot vattnet. På den nya byggnadens tak som bildar hotellets gårdsplan planeras dagens parkmiljö återskapas. I utvecklingen av fastigheten föreslås också ett underjordiskt garage med ca 150 platser som innebär att dagens markparkering kan ersättas med park och en nyplanterad allé.



*Fotomontage som visar hur de föreslagna volymerna kan se ut från vattnet*

### **Planenhetens bedömning**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked. De föreslagna åtgärderna bedöms lämpliga att pröva inom ramen för en planprocess.

Planenheten bedömer att den aktuella fastigheten utgör en kärna i riksintresset som omfattar gamla Saltsjöbadens unika societetsmiljö med bl.a. hotell, badhus och strandpromenad. I och med detta är fastigheten känslig för förändringar och eventuella ändringar måste göras med särskild varsamhet och omsorg. De föreslagna ändringarna utgår från dagens bebyggelsestruktur och gällande detaljplan samtidigt som man önskar tillföra nya värden och ett rikare folkliv till området. Grand Hotel avses även i framtiden vara områdets landmärke och dominera stadsbilden.

Att utveckla hotellverksamheten och komplettera området med nya bostäder bedöms som positivt samtidigt som mycket stor hänsyn måste tas till områdets kulturhistoriska värden. I en fortsatt planprocess behöver de föreslagna byggnaderna studeras vidare i relation till omgivande bebyggelse liksom till skärgårdslandskapet. Utformning och skala måste bearbetas och den nya bebyggelsens omfattning måste anpassas till hotellet och till omgivande naturmark och vegetation. Detta innebär att antalet föreslagna bostäder kan komma att minskas.

Platsens unika värden medför också högt ställda krav på den nya bebyggelsens arkitektoniska kvalitet och omsorg. För att ny bebyggelse ska vara möjlig på platsen krävs att den tar stor hänsyn till omgivningen samtidigt som den håller en sådan hög arkitektonisk

kvalitet att den också tillför nya estetiska värden och blir en naturlig del av sitt sammanhang. Med hänsyn till detta bedöms det som lämpligt att starta planarbetet med parallella uppdrag där flera arkitektkontor bjuds in att tolka den nya bebyggelsen. Ett sådant förfarande kan hjälpa till att säkerställa den arkitektoniska kvalitet och omsorg som platsen kräver.

### **Pågående genomförandetid**

Detaljplanens genomförandetid pågår fram till den 27 november 2018. Under denna tid kan en planändring inte genomföras. Genomförandetiden innebär en garanti för de fastighetsägare som ingår i planområdet att detaljplanen inte kommer ändras under den utsatta tiden. Enligt plan- och bygglagen kan en planändring endast göras under genomförandetiden om förändringen är av stor allmän vikt.

### **Riktlinjer för bedömning av planbesked**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit reviderade riktlinjer för bedömning av planbesked den 16 september 2015, § 177. Riktlinjerna har antagits för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt. Vid ansökan om planbesked finns det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner istället för att lösa akuta problem. Det finns också behov av att prioritera planläggning för sammanhängande områden istället för planläggning av enskilda mindre fastigheter, så kallade frimärksplaner. Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna. Detta beslut går inte att överklaga.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Debitering av planbeskedet sker enligt Miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Planenheten

Nina Åman  
Planchef

Love Edenborg  
Planarkitekt

### **Bilagor**

- Sökandens förslag
- Kommunantikvarisk bedömning