

Fastighetsbeteckning: Dalarö 3:4  
Namn/Gatuadress: Wallinvägen 26  
Kommun, Stadsdel: Haninge, Dalarö  
Ärendenr:

2021-05-28

Haninge kommun  
Stadsbyggnadsförvaltningen

## Antikvarisk konsekvensbeskrivning över reviderat förslag till ny detaljplan för Hotell Bellevue, Dalarö 3:4 och Dalarö 3:5, Haninge kommun

### Bakgrund

Stockholms Byggnadsantikvarier AB har ombetts av Haninge kommun, Stadsbyggnadsförvaltningen, att upprätta en konsekvensbeskrivning över reviderat förslag till detaljplan för Hotell Bellevue, Dalarö 3:4 och Dalarö 3:5, Haninge.

Detaljplanen godkändes av stadsbyggnadsförvaltningen 2019-11-20 och antogs av kommunstyrelsen 2020-03-09. Därefter överklagades planen till miljööverdomstolen där planen upphävdes 2020-10-27 i Nacka tingsrätt, mål nr P 2778-20.

Stockholms Byggnadsantikvarier har tidigare gjort en antikvarisk förundersökning med riktlinjer för ny bebyggelse över fastigheten Dalarö 3:4, 2015-11-18 samt en konsekvensbeskrivning över förslag till detaljplanen 2017-03-14.

För utförligare historik, beskrivning och beskrivning av kulturhistoriska värden hänvisas till den antikvariska förundersökningen.

### Skälet till domen

Mark- och miljödomstolen bedömer att den antikvariska förundersökningen daterad den 18 november 2015 och den antikvariska konsekvensbeskrivningen daterad den 14 mars 2017, vilka är underlag till antagandebeslutet, har utgått från en lägre exploateringsgrad än vad som framgår av den antagna

detaljplanen. I den antikvariska förundersökningen anges som riktlinje att ny bebyggelse bör vara högst 1 ½ plan. Vidare utgår den antikvariska konsekvensbeskrivningen från ett förslag där villorna är 1 ½ plan, vilket detaljplanen frångår.

Mot denna bakgrund finner mark- och miljödomstolen att utredningarna inte kan anses representera den antagna detaljplanen. Det framgår inte heller om länsstyrelsen vid sin bedömning enligt 11 kap. 10 § PBL har beaktat att planförslaget medger en högre exploateringsgrad än vad de antikvariska utredningarna har utgått ifrån.

Vad gäller detaljplanens exploateringsgrad konstaterade mark- och miljödomstolen att detaljplanen endast reglerar byggnadernas nockhöjd. Det finns inte någon planbestämmelse som reglerar t.ex. våningsantal eller taklutning. Bostadshusen kan därför bli större än vad som redovisats i planbeskrivningen, t.ex. om de uppförs med platta tak.

Om bebyggelse sker enligt detaljplanen bedömer mark- och miljödomstolen att de två bostadshusen närmast den f.d. hotellbyggnaden kan komma att nå upp till byggnadens stensockel. Om byggrätterna utnyttjas maximalt kommer den f.d. hotellbyggnaden därför delvis att skymmas sett från vattnet.

Mot denna bakgrund bedömer mark- och miljödomstolen att detaljplanen riskerar att medföra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Därefter har planen arbetats om.

Kulturhistoriskt skydd

#### **Nuvarande detaljplan**

I nuvarande detaljplan, Dalarö 8 del 1 upprättad 1984-05-22, fastställd 1987-03-09 är huvudbyggnaden markerad q1: kulturhistoriskt värdefull byggnad får ej förvanskas. (*En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.* PBL 8:13.)

För övriga delar av fastigheten, tomten, anges Cq II:C, det vill säga området får endast användas som samlings- och föreningslokal och därmed samhörigt ändamål. II anger antal våningar.

All mark, även den mindre stugan, är punkt-kors markerad vilket betecknar mark som utgör kulturhistorisk miljö av särskilt stort värde och nybebyggelse får ej ske. Utan hinder härav får byggnader uppföras och andra åtgärder vidtas om detta av byggnadsnämnden prövas lämpligt med hänsyn till miljön.

### **Riksintresse**

Dalarö - Jutholmen - Dalarö skans [AB 605 ] (Dalarö sn) är ett område av riksintresse för kulturmiljövården enligt Miljöbalken. Motiveringen delas upp i två områden, A. farledsmiljön utmed segelleden in mot Stockholm mm, samt B. sommarnöjesmiljö vilket är det som främst berör aktuell fastighet.

*Motivering:* B. Dalarö sommarnöjesmiljö utvecklad under 1800-talets slut ur den tidigare bebyggelsen.

*Uttryck för riksintresset:* B. Bebyggelsemönstret och bebyggelse i Dalarö samhälle med societetshus, hotell och sommarvillor som avspeglar den fashionabla sommarorten.

### **Kulturhistoriska värden**

Det kulturhistoriska värdet utgörs av att byggnaden är en del i Dalarös historia som exklusiv badort. Bellevue karaktäriseras av sin originella panelarkitektur med inspiration från holländsk renässans. Dess placering på tomten, ljusa färgsättning och imponerande storlek gör byggnaden till ett landmärke för Dalarö. Byggnadens interiör med planlösning och inredning är präglad av dess funktion som hotell eller annan form av uthyrning. Stugan på tomten har ett kulturhistoriskt värde som en representant för en äldre årsring på platsen.

### **Historik och beskrivning**

Bellevue uppfördes som sommarbostad av arkitekten och byggmästaren Per Adolf Wallander och hustrun Hildegard Sofia Gustava Blom under andra hälften av 1880-talet. Vid Wallanders övertagande var tomten redan bebyggd och stugan som ännu idag ligger i slänten nedanför huvudbyggnaden är sannolikt en av de byggnaderna. Den nya sommarvillan som makarna Wallander uppförde var i två våningar med höga utsmyckade gavlar med förebilder i holländsk renässansstil. Kring år 1950 köptes hotellet av S:t Lukasstiftelsen. Under denna period kallades anläggningen Dalarö gästhem. 1951 utfärdades bygglov för en omfattande ombyggnad. Utvändigt revs de båda förstugorna/trapporna och ersattes med nuvarande lastbrygga utmed norra fasaden och fönstren byttes till den lägre typ som sitter kvar i dag.

År 1981 sålde S:t Lukas fastigheten till Greta och Ola Lundström som bedrev hotell och konferensverksamhet. Därefter följde ytterligare några ägare. År 2001 köptes fastigheten av Karl Bertil Tvärnstedts dödsbo, nuvarande ägare av fastigheten. Ett omfattande renoveringsarbete påbörjades och anläggningen återfick namnet Hotell Bellevue.

Den stora hotellbyggnaden ligger i övre delen av tomten utmed en smal grusväg. På sjösidan ligger en hög terrass med konvex form nedanför byggnadens höga sockel. Tomten sluttar kraftigt ner mot vattnet där marken planar ut till en sammanhängande gräsyta. Från östra gaveln leder slingrande trappor ner mot vattnet, övre delen är gjuten, nedre delen är av röd, öländsk sandsten. Kajkanten är stensatt och i vattnet ligger två bryggor varav en nås via brandgatan.

Det ligger en korsformad äldre stuga vid västra sidan av tomten. Strax öster om den finns en jordkällare, med väggar murade av granit, och med en gjuten betongplatta till tak. Taket fungerar som terrass och har smidda räcken. Stora delar av tomten är bevuxen med buskar och träd.

## Förslag

### **Underlag konsekvensbeskrivning**

Det nya förslaget, liksom det gamla, är upprättat av Sandell Sandberg. Underlag för denna konsekvensbeskrivning är förslag daterat 2021-03-08 med tre skisser:

- Öppning i sockeln
- Situationsplan alt 2
- Illustration över förslaget från vattnet.

Samt två marksektioner daterade 2021-05-20:

- Marksektion A-A
- Marksektion B-B

Till dessa hör uppgifter om höjder mm i mejl från planhandläggare Sofie Nilsson, 2021-05-25.

Planförslaget är knutet till Sandell Sandbergs förslag till utformning av byggnaderna. Enligt uppgift kommer även till exempel radien på sadeltakens lutning preciseras i planen.

Alla höjder utgår från meter över havet, möh. Golvet på hotellets terrass, utanför sockelvåningen, ligger enligt situationsplanen på 13 möh.

#### Hus A

Färdigt golv (FG) +8.0 möh

Byggnadshöjd 6,60 m.

Totalt: +14.6 möh.

Nockhöjd/plushöjd: +15,1 möh (I plankartan kommer man att lägga till 0,5 meter som marginal för alla bostadshusen).

Hus A ska i möjligaste mån placeras på befintlig stensockel.

#### Hus B

FG +7,0 möh.

Byggnadshöjd 7,20 m.

Totalt: 14,2 möh.

Nockhöjd/plushöjd: 14,7 möh.

#### Hus D

FG +3,0 möh.

Byggnadshöjd 7,15 m.

Totalt: 10,15 möh.

Nockhöjd/plushöjd: 10,7 möh.

#### Orangeri/Växthus

FG +3,0 möh

Byggnadshöjd 4,0 m.

Totalt 7,0 m.

Nockhöjd/plushöjd: 7,0 möh.

#### Bastu

FG +1,2 möh.

Byggnadshöjd 4,165 m.

Totalt: 5,365 --> 5,4 m.

Nockhöjd/plushöjd: 5,4 möh.



*Illustration Sandell Sandberg, 2021-03-08, något beskuren.*

### Konsekvensbeskrivning

I den antikvariska förundersökningen sammanvägdes fastighetens skydd i nuvarande plan, riksintressebeskrivningen samt byggnadens kulturhistoriska värden i ett avsnitt kallat *Riktlinjer för ny bebyggelse*. Konsekvensbeskrivningen utgår från dessa riktlinjer.

På sjösidan föreslås tre nya fristående enfamiljshus, ett växthus samt en bastu vid vattnet. I hotellbyggnadens sockelvåning föreslås två fönster och en dörr med utgång till terrassen. Den befintliga stugan rivs. Utmed Wallingatan höjs marken för nya parkeringsplatser och ett sophus. Enfamiljshusen ligger i slänten, hus B och D mot nordöstra tomtgränsen och hus A vid sydvästra gränsen på stugans plats. De ligger inte vinkelrätt mot varandra utan står som solitärer. Växthuset placeras centralt på tomten närmare vattnet och bastun i södra hörnet.

### Placering på tomten

*Beskrivning:* Placeringen på tomten följer mönstret på Dalarö, utspritt och anpassat efter terrängen och sjöutsikten. I riktlinjerna förordade vi att ny bebyggelse skulle ligga mer samlat för att låta Bellevue framträda, men ser

också fördelarna med att följa omkringliggande mönster och en anpassning efter terrängen.

*Konsekvens:* Bebyggelsen följer ett befintligt mönster i området, men antalet byggnader kommer att påverka upplevelsen av den generösa hotellträdgården negativt.

### **Skala, höjd och antal hus**

*Beskrivning:* Antalet villor har minskat jämfört med den tidigare planen och i stället har ett mindre växthus tillkommit. Bebyggelse upptar därmed en mindre yta av tomten. På illustrationen visas ett stort trädäck kring växthuset. Nockhöjden/plushöjd på hus A och B, som ligger överst på tomten, bedöms överstiga plushöjden på golvnivån på hotellets terrass. Bostadshusens byggnadsarea, 100 m<sup>2</sup>, är generellt större än genomsnittet hos omkringliggande villor, som bedöms ligga på omkring 80 m<sup>2</sup>.

*Konsekvens:* Antalet nya hus, och dess storlek, gör att tomten kommer att få en högre exploateringsgrad än intilliggande tomter. Växthuset upptar mindre yta än det bostadshus som har strukits men bidrar ändå till ett tätare intryck och att upplevelsen av en generös hotellträdgård går förlorat. Hotellet har tidigare tronat ensamt högst upp på den stora tomten, ett uttryck som kommer att förändras.

### **Arkitektonisk utformning**

*Beskrivning:* Arkitekturen påminner mycket om förslaget 2017 men hustyperna har förändrats och flyttats runt på tomten. De presenteras på Illustrationen 2021-03-08 som en eller två våningar höga uppförda på upphöjda terrasser. Hus B och D har en kvadratisk plan, hus A en rektangulär. De har olika former av sadeltak med korta taksprång, täckta med grön plåt och smala höga skorstenar. Villornas gavelmotiv är vända mot vattnet, även på hus A som vänder långsidan mot vattnet. Utformningen anknyter till platsen och hotell Bellevues volutformade gavlar. Fasaderna är lekfullt utformade med postmoderna inslag och för tankarna till teater, tivoli och lätta sommarvillor. Utmärkande är bland annat avsaknaden av eller mycket korta takutsprång, svängda konkava takfall samt vertikala och diagonala ribbverk. Vissa fasadelement utmärks genom en uppskruvad skala, till exempel de välvda eller draperade öppningarna i spjälverket och de stora glasade partierna. Förslaget avviker mot omgivande sekelskiftesvillor som utmärks av traditionellt/klassiskt proportionerade byggnadskroppar med sadeltak, fasader med framskjutande verandor och tak uppbrottna av frontespiser och kupor.



*Konsekvens:* Byggnaderna är utformade i relation till Hotell Bellevues arkitektur och den specifika platsen med slänten mot vattnet nedanför. Liksom Hotell Bellevue står de för ett eget uttryck och en egen karaktär, de kommer att uppfattas som en egen husgrupp och en ny årsring på Dalarö.

### **Fasadmaterial och färgsättning**

*Beskrivning:* Fasaderna illustreras klädda med träpanel med utanpåliggande ribbverk. Fasadementskivorna återkommer inte i detta förslag. Färgsättningen blir enligt illustrationen ljus/vit botten med spjälverk av omålat eller ljusst gult trä och taken är täckta av ljusgrön plåt. Färgskalan överensstämmer med hotellbyggnadens.

*Konsekvens:* Träfasader och plåtklädda tak har en stark tradition på Dalarö. Ribbverken anspelar på spaljéer och spröjsade verandor. En ljus färgsättning gör att byggnaderna framträder mer än om en mörkare kulör väljs och omålat trä avviker och känns ofärdigt i detta sammanhang. Målad plåt är ett traditionellt material som är vanligt på Dalarö, jämte tegeltäckta tak. Obehandlad plåt ger ett främmande intryck.

Hotellet har nyligen målats om i samma kulör som tidigare men dess ursprungliga färgsättning bör undersökas och återställas och de nya byggnaderna kan i så fall färgsättas i relation till det. Omålat trä och obehandlad förzinkad takplåt är ~~här~~ inte till ett traditionellt utförande.

### **Stugan**

*Beskrivning:* Planen förutsätter att den äldre stugan på tomten rivs och ersätts av hus A. Den är uppförd som bostad till bofasta eller sommargäster, troligen det förra. Stugan har byggts om, byggts till och förändrats vid olika tillfällen. Byggnaden har mist mycket av sitt ursprungliga uttryck men har kvar rester av äldre inredning och troligen en timrad stomme.

*Konsekvens:* Rivningen av stugan innebär att fastighetens kulturhistoriska värden påverkas negativt och att en årsring som är äldre än hotellet försvinner.

### **Muröppningar i hotellets sockel**

*Beskrivning:* Tre nya muröppningar föreslås i östra delen av hotellets sockelvåning mot vattnet, en bräddörr med ett spröjsat fönster på varje sida. Öppningarna linjerar med bottenvåningens fönster. Den höga sockeln bedöms vara oförändrad sedan uppförandet, äldre foton visar att den periodvis kan ha



varit putsad. Den är uppförd av oregelbundna, tillhuggna granitblock i olika storlekar. Dess tjocklek är inte känd men den bör vara omkring en meter. Förslaget till muröppningar motiveras av att källarvåningen ska kunna utnyttjas bättre och att en eller flera av lägenheterna i hotellet ska få en bra kommunikation till terrassen.

*Konsekvens:* Muröppningarna för en dörr och ett fönster i sockelvåningen utgör ett ingrepp och ändring i en kulturhistoriskt värdefull konstruktion.

### **Ändring av hotellbyggnadens entré mm**

*Beskrivning:* Enligt situationsplanen rivs lastkajen utmed hotellets fasad mot Wallingatan samt en mindre sentida tillbyggnad vid nordöstra fasaden. Lastkajen ersätts med en mindre förstukvist, dess utformning är inte redovisad.

*Konsekvens:* Rivna delar är sentida tillägg som under en period har haft en praktisk funktion men som är dåligt anpassade till byggnadens arkitektur och ålder. Åtgärderna bedöms vara positiva för byggnadens kulturhistoriska värden. Den nya förstukvisten bör ansluta till hotellets ursprungliga arkitektur.

### **Parkeringsplatser**

*Beskrivning:* Idag ligger ca sju parkeringsplatser utmed hotellets nordvästra fasad. Sammanlagt föreslås 12 parkeringsplatser för fastigheten, tio utmed Wallingatan och två lite neddragna på Birkavägen i väster. För att klara det antalet föreslås en höjning av marken nordöst om hotellet för att skapa fyra nya parkeringsplatser och utrymme för ett nytt sophus där. Marken sluttar kraftigt ner mot vattnet på denna yta.

*Konsekvens:* Wallingatan är en smal grusad väg kantad av hus och trädgårdar inhägnade med spjälstaket. Denna karaktär skulle påverkas negativt av att så stor del av tomtmarken utmed Wallingatan upptas av parkeringsplatser.

### **Sophus**

*Beskrivning:* Ett sophus föreslås utmed Wallingatan, placerat i nordöstra hörnet på fastigheten där en markhöjning föreslås. Grannfastigheten har sin avfallsplats på andra sidan fastighetsgränsen. Maximal byggnadsarea är 15 kvm. Det finns inte med på någon illustration. Sophusets nockhöjd har inte preciserats.

*Konsekvens:* Konsekvensen hänger samman med markhöjningen för parkeringsplatser. Utformningen har inte preciserats närmare.

### **Sammanfattande slutord**

Tillägg av ny bebyggelse i ett område med höga kulturhistoriska värden som Dalarö, bör enligt vår bedömning anpassas till miljön men kunna avläsas som ett nutida tillägg. Det ska hålla en god arkitektonisk kvalitet, i synnerhet om de ersätter äldre bebyggelse eller påverkar andra värden. Platsen är väl synlig från vattnet, men också från land, till exempel från Lotsberget.

I detta förslag är placeringarna av bostadshusen på tomten anpassad efter hur omgivande villor ligger placerade, det gäller också fasadmaterialet trä liksom en ljus färgsättning. Enfamiljshusen har en större byggnadsarea och skala än de omgivande villorna, men avvikelsen bedöms vara acceptabel. I förslaget reglerasnock- och byggnadshöjder, de bedöms inte inskränka på upplevelsen av hotellbyggnaden från vattnet.

Byggnaderna kommer att uppfattas som en egen husgrupp och en ny årsring på Dalarö. Vår bedömning är att de har ett nutida men eget uttryck som ansluter till en lätt och lekfull sommarhustradition som Dalarö förknippas med.

De delar av förslaget som vi bedömer kan påverka fastighetens kulturhistoriska värden negativt hänger främst samman med den höga exploateringsgrad som föreslås.

-Möjligheten att inarbeta stugan i planen och till exempel använda den som en gemensamhetsanläggning bör utredas. Rivningen av stugan bör undvikas på grund av dess långa kontinuitet på platsen och att den berättar om en äldre bebyggelsehistoria än hotellets.

-Växthuset bör strykas från planen för att i högre grad behålla trädgårdens generösa och obebyggda parkkaraktär samt ge en lägre exploateringsgrad. Detta bland annat med tanke på bostadshusens större storlek i förhållande till de omgivande villorna.

-Om växthuset behålls i planen bör det placeras längre åt sydväst för att behålla en större sammanhållen grön och obebyggd yta nedanför hotellet. Trädäcket bör minska av samma skäl.

-Behovet av antalet parkeringsplatser och hur det påverkar intrycket från Wallingatan bör studeras noggrannare.

-Illustrationen visar den nya bebyggelsen i en ljus och enhetlig färgsättning. En varierad och något mörkare och mer mättad färgsättning på fasader och tak bör studeras. Omålat trä och obehandlad takplåt ska helt undvikas.

-Nya håltagningar i hotellets sockel bör undvikas. Muröppningarna för en dörr och ett fönster i sockelvåningen utgör ett ingrepp och ändring i en gammal konstruktion. Förslaget överensstämmer inte heller med projektets övergripande ambition att bevara och återställa hotellets yttre. I stället bör möjligheten att gå ut via den befintliga tillbyggnaden på nordöstra fasaden utredas vidare. Förutsättningarna är inte helt kända.

Avslutningsvis är det av högsta vikt att byggnadernas slutliga utformning och anpassning till platsen noggrant följs upp i bygglovsskedet. Bedömningen av bostadshusen gäller aktuellt förslag med välstuderad arkitektur och ett visst uttryck. Vid ändrade förhållanden måste en ny bedömning göras, skulle en annan aktör ta över projektet kan byggnaderna få ett annat uttryck. Slutresultatet är helt avhängigt av en noggrann detaljprojektering samt hantverksskicklighet vid utförandet.



*Eva-Lotta Erlingsson*

Certifierad sakkunnig avseende kulturvården behörighet K

### **Bilagor**

Situationsplan alt 2 Sandell Sandberg 2021-03-08

Öppning i sockeln Sandell Sandberg 2021-03-08

Marksektion A-A Sandell Sandberg 2021-05-20

Marksektion B-B Sandell Sandberg 2021-05-20