



TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

----- Gräns för planändringsområdet

UTFORMNING, UTSEENDE

-  Utgående bestämmelse
-  Högsta tillåtna nockhöjd i meter över grundkartans nollplan

Tillkommande våningsplans norrfasad (sjöfasaden) ska utformas i överensstämmelse med befintliga våningsplan vad gäller fönstersättning, fasadmaterial och färgsättning. Mot norr ska tillkommande våningsplan vara indraget minst 0,7 meter i förhållande till underliggande våningsplan. Se gestaltungsprogram sida 6.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden för detta tillägg är 5 år från det att tillägget vinner laga kraft.

I övrigt gäller bestämmelserna enligt detaljplan (stadsplan) S233.

Skala 1:1000



Ändring genom tillägg detaljplan för
Yasuragi Hasseludden
 i Boo, Nacka kommun
 Enkelt planförfarande
 Planenheten i augusti 2011

Andreas Tolschig
 Planchef

Therese Sjöberg
 Therese Sjöberg
 Planarkitekt

Till planen hör:
 Planbeskrivning
 Genomförandebeskrivning
 Fastighetsförteckning
 Gestaltungsprogram

MSN 201142 214

Antagen av MSN 21 september 2011
 Laga kraft 20 oktober 2011

JB

Dp 517

2011-11-01 10:20:28, Antagandehandling, Planenheten, Nacka kommun

Tillägg till PLANBESKRIVNING samt GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Ändring genom tillägg till detaljplan för område inom Hasseludden omfattande fastigheten Hasseludden 1:78 (S 233), Yasuragi Hasseludden i Boo, Nacka kommun

Enkelt planförfarande

Upprättad på planenheten i augusti 2011

Handlingar

Planförslaget omfattar:

1. Detta tillägg till plan- och genomförandebeskrivning
2. Tillägg till planbestämmelser
3. Gestaltningprogram

PLANENS SYFTE

Syftet med planändringen är att möjliggöra en påbyggnad, i ett våningsplan, av östra delen av Yasuragi Hasseluddens huvudbyggnad. Planändringen innebär i huvudsak en ökning av byggnadens högsta tillåtna höjd samt att bestämmelser om anpassning till befintlig byggnad och landskapsbild införs. Planändringen innebär att byggnadens höjd regleras genom nockhöjd istället för genom byggnadshöjd.

Behovsbedömning

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att genomförandet av planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

PLANDATA

Läge

Spahotellet Yasuragi Hasseludden ligger på fastigheten Hasseludden 1:78 i norra Boo. Fastigheten är 122 133 m². Den f.d. LO-skolans anläggning är ritad av den japanske arkitekten Yoji Kasajima och stod färdig 1974.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

För Hasseludden 1:78 gäller idag stadsplan S 233, som fastställdes i juni 1972. Genomförandetiden för stadsplanen har gått ut. För den aktuella delen anger stadsplanen att byggnadshöjden inte får överstiga +47,0 från grundkartans nollplan. Föreslagen påbyggnad innebär en byggnadshöjd på +48,6 samt för en mindre del +49,2. Kommunens bygglovenhet har bedömt att påbyggnaden inte kan betraktas som en mindre avvikelse från gällande plan. Fastighetsägaren, Hasseludden Fastighets AB, har därför ansökt om planändring för att möjliggöra önskad påbyggnad.

Markägförhållanden

Fastigheten Hasseludden 1:78 ägs av Hasseludden Fastighets AB.

Kommunala beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 7 juni 2011, § 180 att ge planenheten i uppdrag att upprätta förslag till en ny detaljplan.

Tillägg till PLANBESKRIVNINGEN PLANFÖRSLAGET

Syftet med planändringen är att möjliggöra en påbyggnad, i ett våningsplan, av östra delen av Yasuragi Hasseluddens huvudbyggnad. Planändringen innebär i huvudsak en ökning av byggnadens högsta tillåtna höjd samt att bestämmelser om anpassning till befintlig byggnad och landskapsbild införs. Planändringen innebär att byggnadens höjd regleras genom nockhöjd istället för genom byggnadshöjd. Högsta tillåtna nockhöjd föreslås till +49,3 meter över grundkartans nollplan. I övrigt gäller bestämmelserna enligt detaljplan (stadsplan) S233.

Parkeringsbehovet för hotellverksamhet bedöms till 19 bilplatser/1000 m² bruttoarea (BTA) samt 0,6 parkeringsplats per anställd. Påbyggnaden medför ca 1150 kvm tillkommande BTA. I anslutning till befintlig parkeringsplats, utanför planområdet, finns utrymme för fler parkeringsplatser om behov av detta skulle uppstå som en följd av de nya hotellrummen. Denna yta är planlagd för parkeringsändamål i stadsplan S233.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planområdet berörs av riksintresse för kust och skärgård samt riksintresse för kulturmiljövården. Planbestämmelser införs som anger att tillkommande våningsplans norrfasad (sjöfasaden) ska utformas i överensstämmelse med befintliga våningsplan vad gäller fönstersättning, fasadmateriäl och färgsättning. Mot norr ska tillkommande våningsplan vara indraget minst 0,70 meter i förhållande till underliggande våningsplan. Ett gestaltungsprogram har upprättas och planbestämmelsen är knuten till sida 6 i gestaltungsprogrammet. Med dessa

bestämmelser bedömer planenheten att planändringen inte påverkar rikintressena negativt.

Detaljplaneförslaget är av begränsad omfattning och bedöms sakna allmänintresse. Vidare strider det inte mot översiktsplanen och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan eller negativ påverkan på riksintresset. Förslaget hanteras som enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap 7§.

Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Ändringens genomförandetid är 5 år från det datum ändringen vunnit laga kraft.

Tidsplan

Augusti/september 2011

Samråd och ev. underrättelse

4:e kvartalet 2011

Antagande i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planenheten
Nacka kommun

Andreas Totschnig
Planchef

Therese Sjöberg
Planarkitekt

Antagen av miljö- och stadsbyggnadsnämnden
2011-09-21 § 252

Viveca Bremmer
Planassistent

YASURAGI
HASSELUDDEN 1:78
NACKA

GESTALTNINGSPROGRAM

DP 517

AUGUSTI 2011



Tillkommande yta: ca 1150 m² BTA

Antal tillkommande rum: 27 st

- Standardrum 19 kvm: 17 st varav 6 st med möjlighet till 3 st connection rooms
- Standardrum 38 kvm: 1 st
- Futonrum 38 kvm: 7 st
- Deluxe-rum 54 kvm: 1 st
- Deluxe-rum 60 kvm: 1 st
- 3-4 st rum handikappanpassas på plan 2
- 1 st städ/förråd

Nytt trapphus med hiss: 1 st

Nya utvändiga utrymningstrappor: 2 st

Befintligt fläktrum plan 1 nyttjas för luftförsörjning



Situationsplan



Vy från Skepparholmen - före



Vy från Skepparholmen - efter



Vy från farleden i från nordost - före



Vy från farleden i från nordost - efter



Vy från Gåshaga



Vy från Gåshaga

Kompleterad med bakomliggande huskroppar

Vit linje - befintlig takkontur

Röd linje - påbyggad takkontur

Mot norr skall det tillkommande våningsplanet vara indraget minst 0,7 meter i förhållande till underliggande våningsplan.

Fasadmaterial.

Träpanel:
Profil och kulör lika befintlig panel

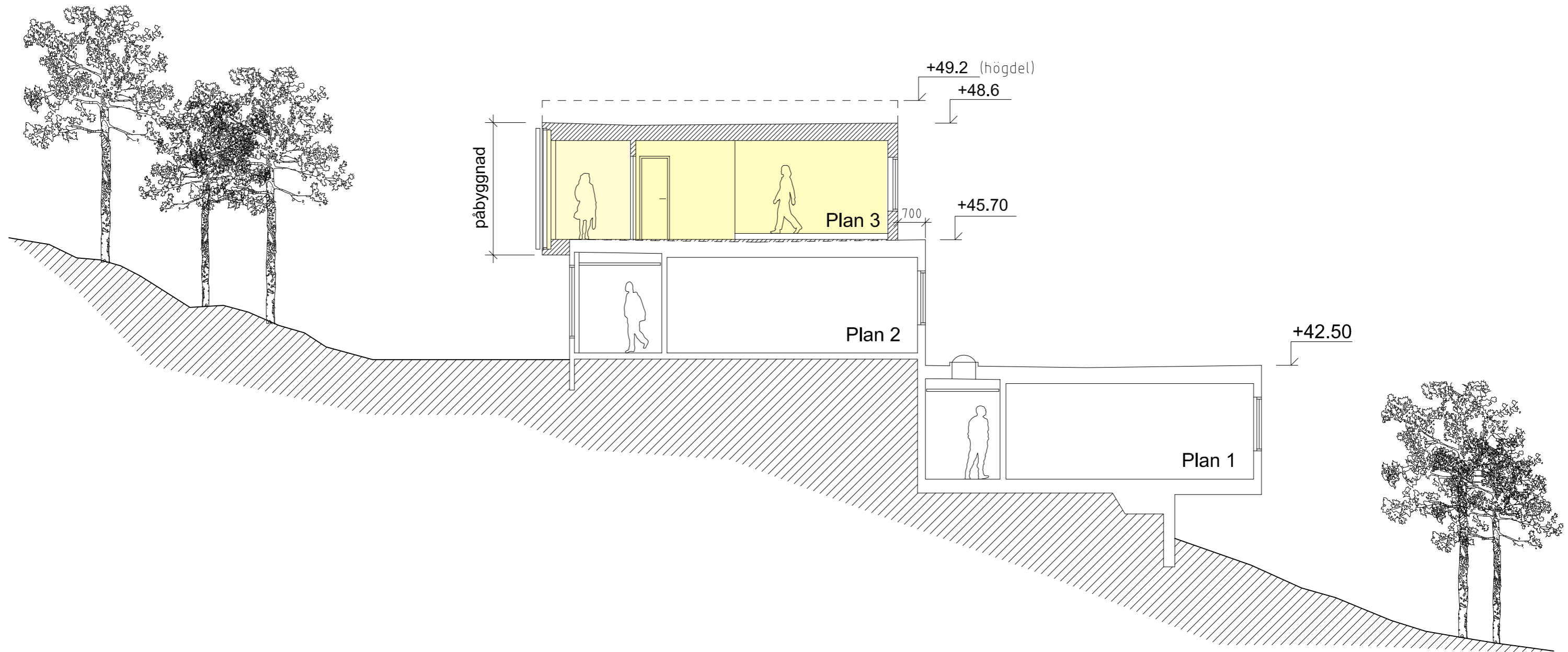
Fönstersättning:
Lika befintlig fasad.

Plåtavtäckningar:
Kopparplåt, lika befintlig fasad.

Fönsterbleck:
Ytbelagd plåt. Kulör lika befintlig fasad.



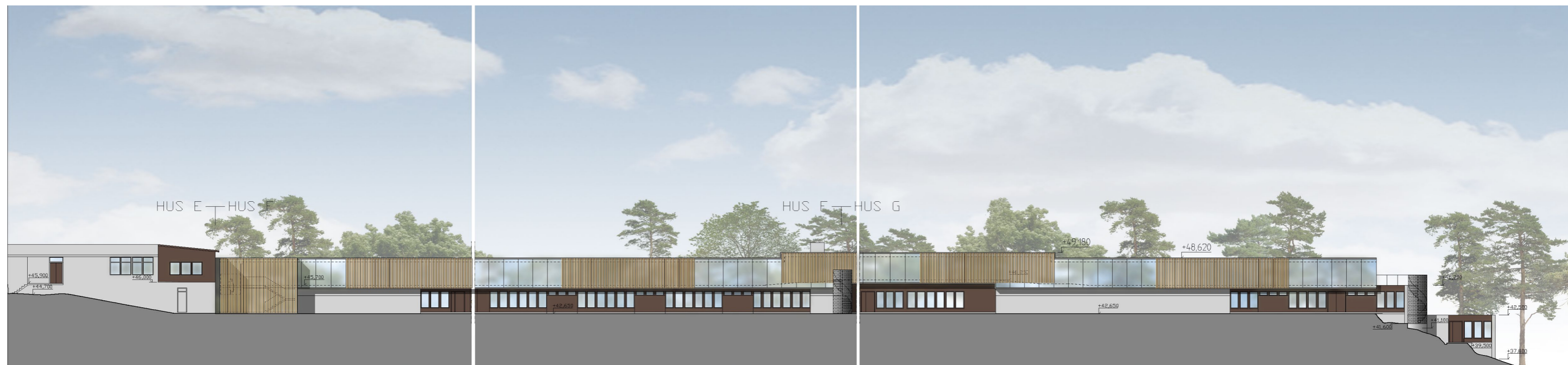
Vy från plan 3, påbyggd våning



Sektion påbyggnad



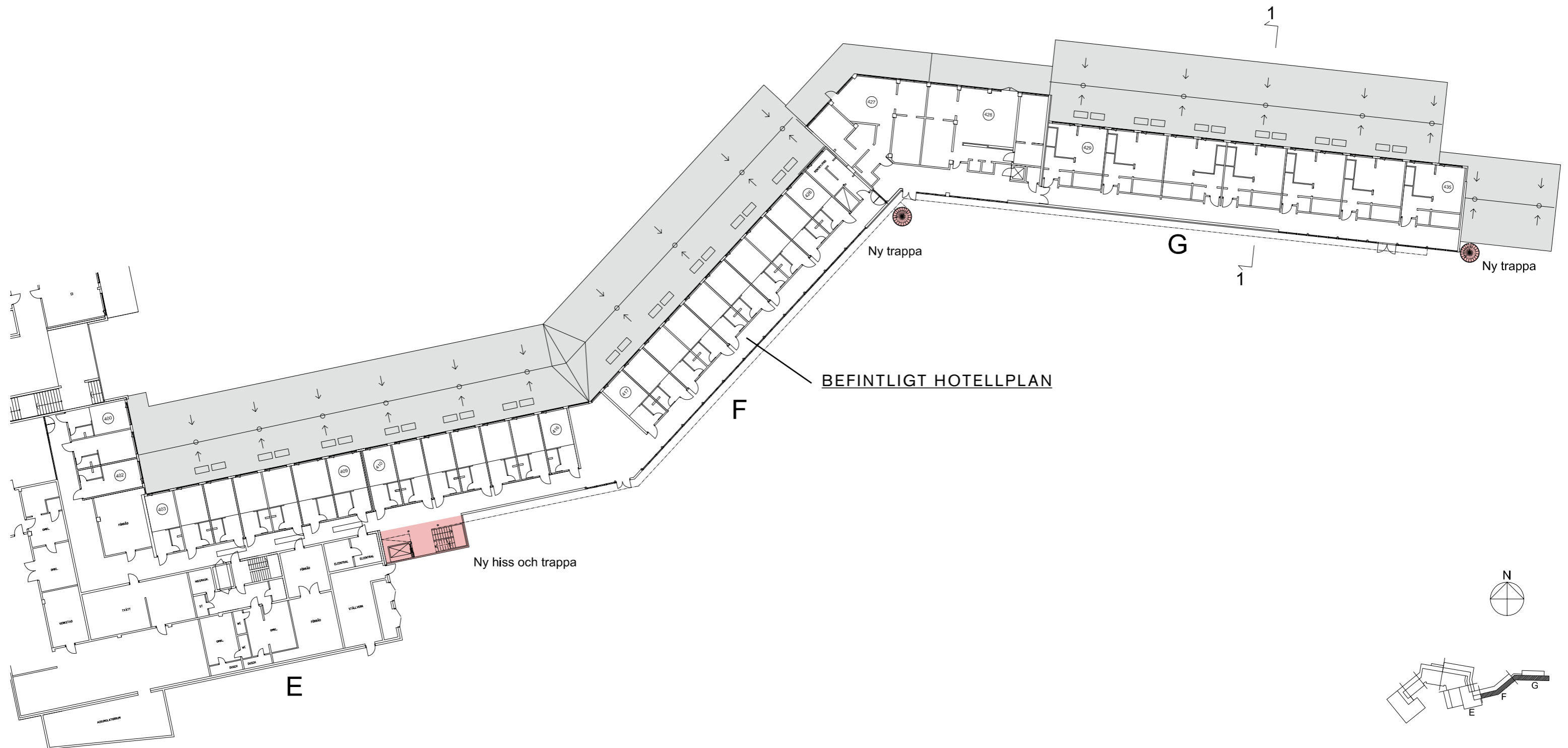
Fasad mot Norr, utvikt.



Fasad mot söder, utvikt.



Vy av befintligt plan 2 med ny påbyggnad sedd i från sydost.



Befintligt plan 2, östra flygeln.
Markplan, med tillkommande
trapphus/hiss

Preliminär planlayout:

Standardrum 19 kvm: 17 st,
varav 6 st med möjlighet till
till connection rooms

Standardrum 41 kvm: 1st

Futonrum 38 kvm: 7st

Deluxe-rum 54 kvm: 1 st

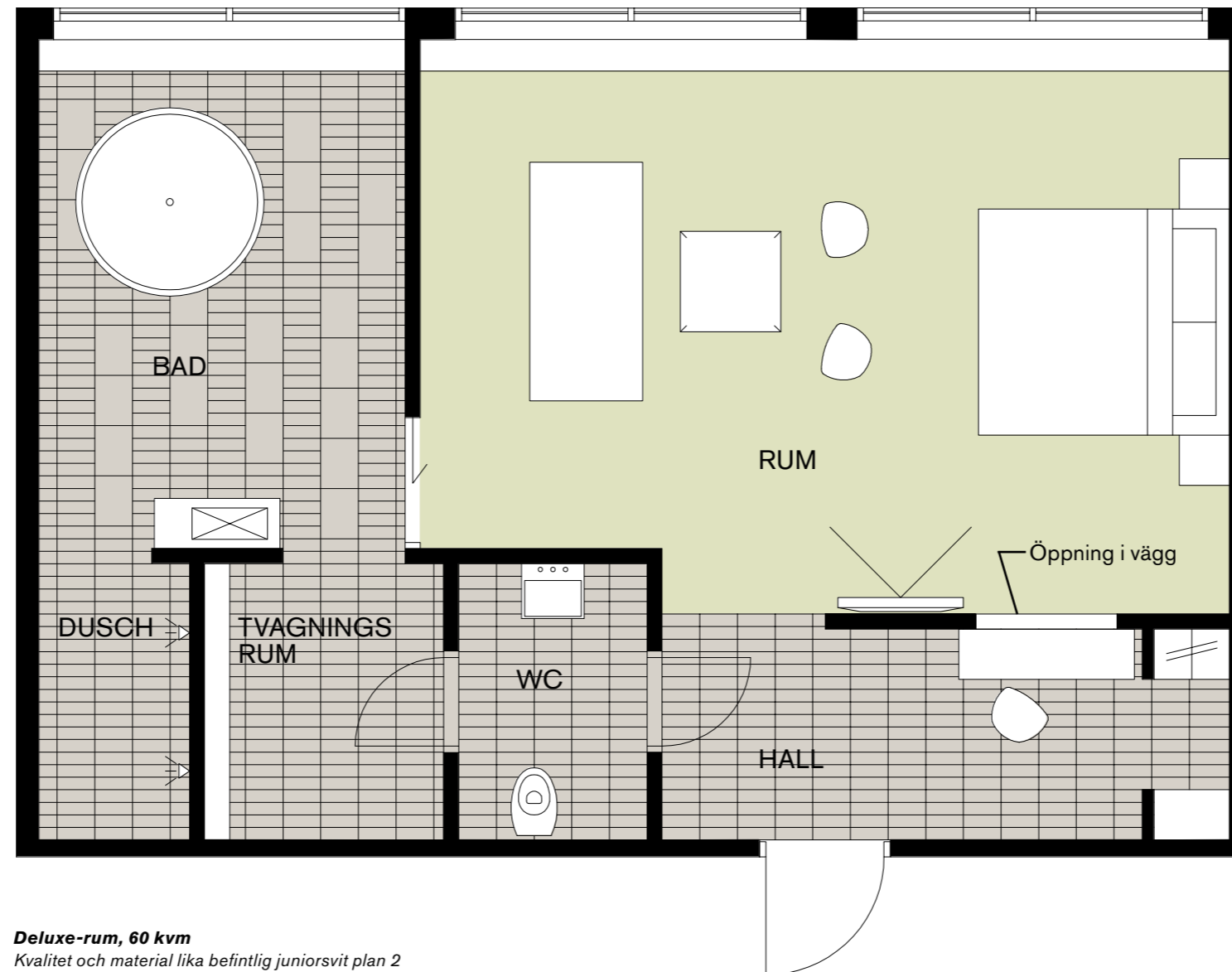
Deluxe-rum 60 kvm: 1 st

Summa 27 st rum



**NYTT HOTELLPLAN,
PÅBYGGNAD**

Plan 3, påbyggnad östra flygeln.
Del F och G

**Deluxe-rum, 60 kvm**

Kvalitet och material lika befintlig juniorsvit plan 2

Golv:

Klinker i hall, wc, dusch, tvagningsrum och bad

Textilmatta i rum

Väggar:

Kakel i wc, dusch, tvagningsrum

Cederträpanel i bad

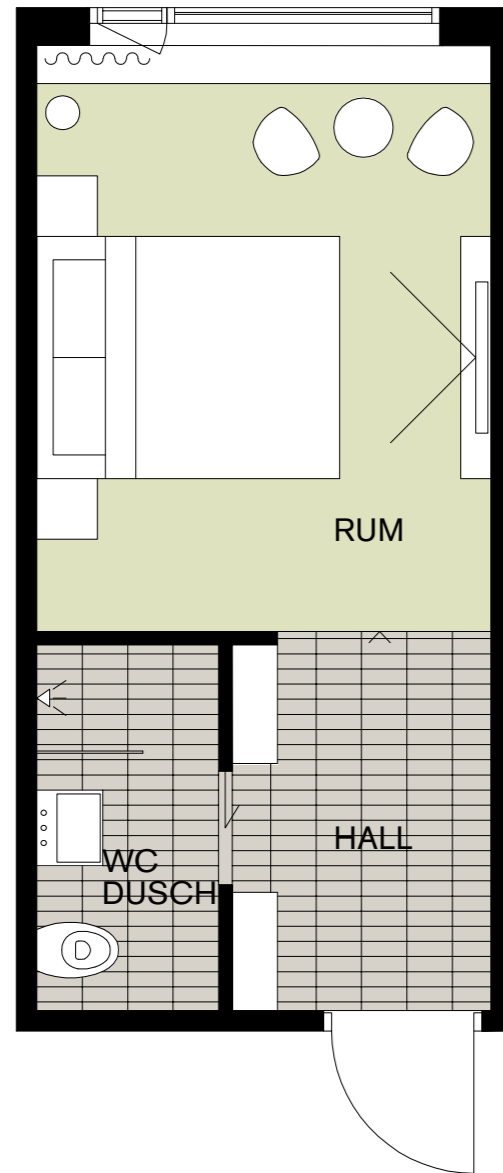
Målat i hall och rum

Tak:

Fast målat gipstak

Inredning lika bef. motsvarande rum

Installationszoner tillkommer



Standardrum, 19 kvm
Kvalitet och material lika i befintliga rum plan 2

Golv:
Klinker i hall, wc/dusch
Textilmatta i rum

Väggar:
Kakel i wc/dusch
Målat i hall och rum
Bambupanel i hall mot wc

Tak:
Fast målat gipstak

Inredning lika bef. motsvarande rum
Installationszoner tillkommer



Deluxe-rum, 54 kvm
Kvalitet och material lika befintlig juniorsvit plan 2

Golv:
Klinker i hall, wc, dusch, tvagningsrum och bad
Textilmatta i rum

Väggar:
Kakel i wc, dusch, tvagningsrum
Cederträpanel i bad
Målat i hall och rum

Tak:
Fast målat gipstak

Inredning lika bef. motsvarande rum
Installationszoner tillkommer