

Detaljplan för del av Hasseludden 1:78 och 1:80, Norges hus, Hamndalsvägen i Boo, Nacka kommun

Enkelt planförfarande



Planens syfte

Planen syftar till att möjliggöra byggnation för hotell/konferens/utställningsverksamhet samt parkeringsdäck på befintlig parkering. Därutöver ges en byggrätt för ett befintligt sophus.

Handlingar och innehåll

Planförslaget är upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900).

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Dagvattenutredning

Innehållsförteckning:

- | | |
|---------------------------|------|
| 1. Sammanfattning | s. 2 |
| 2. Förutsättningar | s. 2 |
| 3. Planförslaget | s. 4 |
| 4. Konsekvenser av planen | s. 7 |
| 5. Så genomförs planen | s. 8 |

I. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Fastighetsägaren Hasseludden FAB har genom Home Properties AB har ansökt om planändring för hotell/konferens/utställningsverksamhet med en bruttoarea om cirka 16000 kvadratmeter intill Hasseludden Yasuragi (spa-, hotell- och konferensanläggning). Hotelldelen beräknas till cirka 250 rum och blir fyra våningar ovan mark samt en suterrängvåning. Befintlig parkering kommer bli möjlig att bygga på med ett parkeringsdäck i en våning med en byggnadsarea om cirka 3800 kvm. Byggnaden kommer placeras delvis i slänten öster om Yasuragi.

Området består idag av i huvudsak hällmarkstallskog samt är bebyggd med tre bostäder som ursprungligen uppförts som personalbostäder. Detaljplanen inbegriper även en tillfartsväg. Ett sophus vid västra delen av Yasuragi har haft ett tidsbegränsat bygglov som inte kan förnyas eftersom byggnaden ligger på mark som inte får bebyggas enligt Stadsplan 233. Detta ändras till att tillåta sophusbyggnaden.

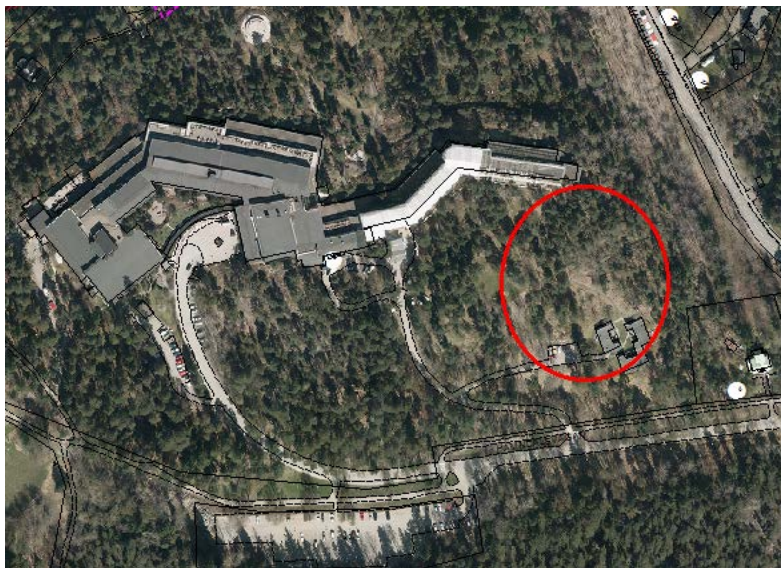
2. Förutsättningar

Läge, areal & markägförhållande

Området ligger i norra Boo och omfattas av ca 15000 kvm samt parkeringsyta om ca 3800 kvm. Marken ägs av Hasseludden FAB.

Tidigare beslut

Ett positivt planbesked gavs den 12 juni 2014, § 179. Där bedömdes ärendet drivas med normalt planförfarande. Enligt beslut i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 12 november 2014, § 292, fick planenheten i uppdrag att starta planarbetet och pröva enkelt planförfarande, men med utökad samrådsrets.



Flygfoto över Hasseludden Yasuragi samt inringad plats för Norges Hus. I södra delen av bilden ligger befintlig parkering som är tänkt att kompletteras med parkeringsdäck.

Översiktlig planering

Enligt översiktsplanen är markanvändningen ”gles blandad bebyggelse”. Området har upplevelsevärden av kommunalt intresse enligt kommunens grönprogram.

Detaljplaner

Området utgör en del av detaljplan (Stadsplan 233) som vann laga kraft den 21 juli 1972, och omfattar fastigheten där Hasseludden Yasuragi ligger. Det är betecknat med ”C”, område för samlings- och föreningslokaler. Större delen av området är i gällande plan punktprickat, det vill säga ej avsett att bebyggas.



Intressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Området omfattas av riksintresse för farled och kulturmiljö där denna del beskrivs som ett glesbebyggt skärgårdslandskap med lågskalig bebyggelse som underordnar sig naturmiljön.

Det utökade strandskyddet om 300 m, återinträder endast inom 100 m då ny detaljplan görs. Därmed berörs området inte av strandskydd.

Området idag

Området karaktäriseras i dag huvudsakligen av före detta LO-skolan, nuvarande Yasuragis låga och långsträckta bebyggelse som följer landskapets topografi på övre delen av sluttning i norra delen av tomten ut mot havet. Byggnaden har ritats av den japanska arkitekten Yoji Kasajima. Byggnadens mörka panel ansluter till den kringliggande tallskogen. Den f.d LO-skolan har tack vare sitt arkitekturhistoriska värde och sin utstrålning som landmärke, ett högt kulturhistoriskt värde.

Utanför detaljplaneområdet, ligger Hasseludden- Hamndalen, även utpekad i kommunens kulturmiljöprogram med mycket höga kulturhistoriska värden. Området karaktäriseras av dramatisk sprickdalsterräng, med sommarvillor från framförallt 1800-talets mitt till sekelskiftet 1900. Bergssidorna mot farleden är naturligt skogbeklädda.

Inom planområdet ligger tre bostadshus. Byggnaderna, även de från 1970-talet, har uppförts som personalbostäder. Byggnaderna har liksom Yasuragi fasader klädda med mörk panel och ett tidstypiskt uttryck. Bostäderna har därför ett visst arkitekturhistoriskt intresse, men bedöms inte ha ett värde utifrån riksintresseperspektiv

Mark och växtlighet

Områdets karaktäriseras av högt belägna hållmarker med tall och undervegetation av ljung och blåbärsris mm. I de lägre fuktigare delarna finns asp, björk och gran.



Nyckelbiotopsinventering av Hasseludden. Rödskrafferade områden är nyckelbiotoper. Ljusrödskrafferade områden är något mindre värdefulla och kallas för områden med naturvärden.

Gator och trafik

Anläggningen angörs via Hamndalsvägen. Parkering sker i områdets södra del på markparkering som i dag rymmer 158 parkeringsplatser.

Teknisk försörjning

Kommunalt vatten och avlopp finns. Bergvärme används för uppvärmning.

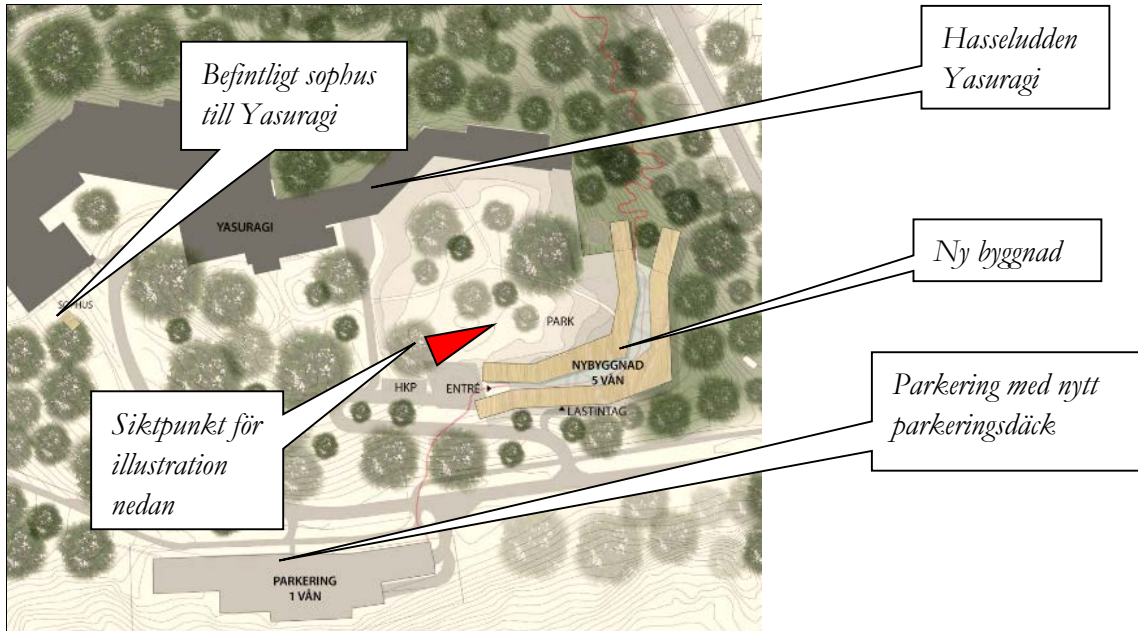
3. Planförslaget

Nya byggnader

Föreslagen byggnad beräknas omfatta cirka 16000 kvadratmeter bruttoarea och inrymma ca 250 hotellrum samt konferens- och utställningsytor. Hasseludden Yasuragi har idag ca 180 rum. Nybyggnaden har föreslagits i fyra våningar samt en suterrängvåning med glasfasad i entréplan och de tre övre hotellplanen med träfasad.

Volymen är tänkt att placeras sydost om befintlig anläggning men med möjlighet att se havet från vissa delar av fastigheten. På platsen finns tre bostadshus/personalbostäder som rivs. Ny byggnad kommer innehålla en kommersiell del och en del med särskild svensk-norsk programverksamhet för att öka kunskapen om, samt främja kontakten mellan de två nordiska länderna. Det sker genom till exempel kurser, konferenser och kulturevenemang. Byggnaden har ritats av ett norskt arkitektkontor, Mellby Arkitektur Interiör verksamma i Oslo, vilken har utsetts efter en arkitekttävling där Nacka kommun har deltagit i juryarbetet. Det vinnande tävlingsförslaget har varit underlag för detaljplanen. Intentionen har varit att ge en byggrätt för en byggnad med höga arkitektoniska värden.

Byggrätt för ett befintligt sophus vid Yasuragi (där ett tidsbegränsat bygglov inte kan förlängas) möjliggörs i områdets västra del.



Interiörrillustration



Fasadillustration



FASADE 1 1:500



FASADE 2 1:500



FASADE 3 1:500

Fasadritning (ej skalenlig)



Vy från vattnet (illustrationer Mellby Arkitektur Interiör)

Mark och växtlighet

Den föreslagna bebyggelsens placering anpassar sig i stort sett till de beskrivna naturvärdena på platsen, se bild nedan, och i möjligaste mån eftersträvas att spara kringliggande natur för att inte påverka områdets karaktär negativt. På nybyggnadens norra sida (gårdsrummet)

planeras för att skapa en utemiljö, som bygger på områdets befintliga naturkvalitéer, vilken kopplas till hotellets offentliga verksamheter såsom lobby, utställningar och restaurang.

Gator och trafik

Angöringsväg till ny byggnad för taxi, transporter mm byggs som gemensamhetsanläggning med Yasuragi. Vägen kommer utformas med separat gångbana och få en utformning som i så stor utsträckning som möjligt följer terrängens förutsättningar.

Antalet hotellrum kommer generera ett behov om cirka 0,7 p-platser per rum. Det ger ca 175 p-platser. Dessa kommer förläggas vid befintlig parkering som parkeringsdäck i två plan och gestaltas med hänsyn till att det är de första besökaren möter när de kommer till platsen men ändå inte konkurrera med de japanskinspirerade entréportalerna. Utformningen avses utgöras av träribbor, belysning och växtlighet. Parkeringsanläggningen kommer vara en gemensamhetsanläggning med Yasuragi.



Illustration av parkeringsanläggning

Exploateringen kommer generera årligen ca 400 varu- och soptransporter, ca 60-100 bussar samt ca 10000 bilrörelser. Ca 10-15 personer per dag beräknas använda kollektivtrafik.

Tillgänglighet

Byggnaden kommer utformas så att gällande tillgänglighetskrav uppfylls.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till kommunalt VA. Byggnaden kommer värmas upp med bergvärme. Avfallshantering löses med invändig miljöstation.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Trafik

Stor del av den ökande trafiken kommer utgöras av biltrafik.

Kulturmiljö och landskapsbild

Den nya byggnaden kommer bli ett nytt och tydligt inslag i kulturlandskapet, ut mot riksintresset Stockholms farled och inlopp. Samtidigt ansluter sig den nya byggnadens arkitektur till Yasuragis mer modernistiska och horisontella formspråk, i kontrast till den nedre och mer vattennära terrängens sommarvillor.

Ett bevarande av naturmarken, de skogbeklädda bergssluttningarna är en viktig förutsättning för ett bevarande av riksintressets karaktärsdrag. Tack vare föreslagna träfasader antas byggnaden smälta väl in i det naturdominerade läget.

Natur

Med den nya byggnadens placering påverkas ej skyddsvärda områdena enligt nyckelbiotopsinventering. En mindre del påverkar område med naturvärden.

Dagvatten

Följande dagvattenåtgärder hanterar inkommande vatten från omkringliggande mark, samt renar och fördröjer dagvatten lokalt. Alla dessa bör genomföras för att inte försämra möjligheterna till att uppnå miljö kvalitetsnormerna i Askrikefjärden.

1. Lämpliga ytor för infiltration ska användas för att infiltrera dagvatten. En del av området består av urberg, men även dessa ytor kan utnyttjas för dagvattenhantering, om ett växttäckte finns. I parkeringsområdet bedöms infiltrationsmöjligheterna som goda.
2. Avskärande diken – dagvatten från mark som lutar in mot bebyggelse eller parkeringsområde kan hanteras genom avskärande dike.
3. Gröna tak -på de takdelar på Norges Hus som inte består av glas bör gröna tak anläggas.
4. Stuprörsutkastare till växtbädd - Flertalet stuprörsutkastare kommer behövas längs väggarna för att ta hand om dagvattnet från taket. Detta vatten kan ledas till växtbäddar som kan bestå av exempelvis träd, örter eller gräs. Växtbädden fördröjer och renar vattnet. Överskottsvatten kan brädda förslagsvis ut mot grönytor.
5. Permeabel beläggning -Hårdgjorda ytor kan minimeras genom användande av genomsläppliga material för att förstärka infiltrationsmöjligheter, till exempel gatsten, betonghålsten, pelleplattor, sand och grus. Permeabel beläggning bör användas där hårdgjorda ytor planeras. Även parkeringen bör ha en permeabel yta.

6. Oljeavskiljare -Enligt Nacka kommun ska parkeringsplatser för mer än 20 bilar anslutas till slam- och oljeavskiljare. Garage som är minst 50 m² ska alltid ha oljeavskiljare. Oljeavskiljaren ska kopplas till dagvattenledning.

Hushållning med naturresurser och klimatpåverkan/Hållbarhet

Transporter kommer att öka med ny byggnad. Ny byggnad kommer ha bergvärme som uppvärmningskälla.

5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

Förslag till tidplan

Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

Plansamråd 3:e kvartalet 2015

Laga kraft 1:e kvartalet 2016

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 1:e kvartalet 2016 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheterna kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet efter det VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. VA-anslutningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ska vara huvudman för kvartersmarken. Nacka kommun genom tekniska nämnden är huvudman för det allmänna VA-nätet och Boo Energi är huvudman för det allmänna elnätet.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor samt beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och bygganmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören, som reglerar kostnaden för planarbetet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Inom kvartersmarken kommer det finnas anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av ytor för kommunikation och parkering. Exploatören ska söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar all utbyggnad inom kvartersmark

VA-anslutningsavgift

Utbyggnad av VA innebär att fastigheten kopplas samman med kommunens VA-verksamhetsområde. Utbyggnader av kommunens VA-verksamhetsområde finansieras genom anslutningsavgifter enligt taxa. Taxan vid det år som debitering sker används. Inne på kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

Bygglovsavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan enligt gällande taxa.

Fastighetsrättsliga avgifter

För styckning av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad Planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt