

Detaljplan för del av Hasseludden I:78 och I:80, Norges hus, Hamndalsvägen i Boo



Planens syfte

Planen syftar till att möjliggöra byggnation för hotell/konferens/utställningsverksamhet syd-öst om befintlig anläggning. Därutöver möjliggörs byggnation av parkeringsdäck på nuvarande parkering samt 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 (Sweco 2016-02-02)
- Trafikutredning (Tyréns 2016-01-18)
- Miljöredovisning

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 2
2. Förutsättningar	s. 2
3. Planförslaget	s. 5
4. Konsekvenser av planen	s. 10
5. Så genomförs planen	s. 13

I. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Fastighetsägaren Hasseludden FAB har genom Home Properties AB 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 hållmarkstallskog 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.

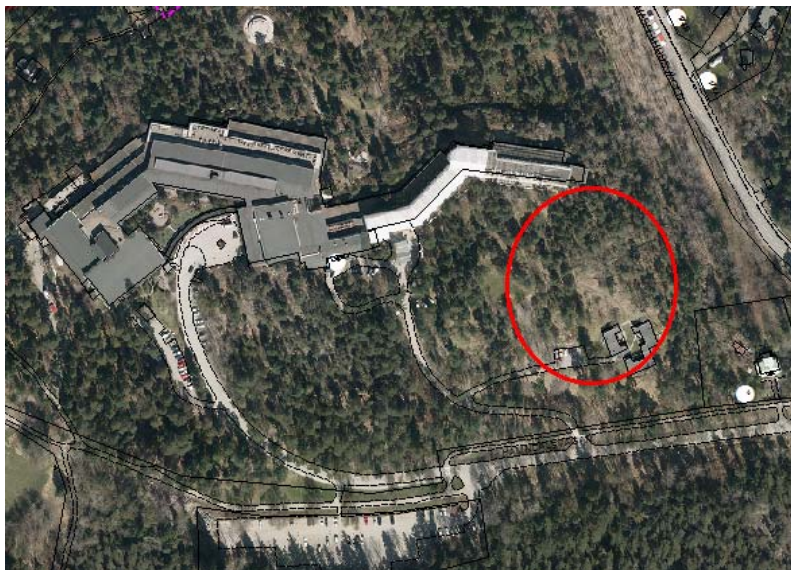
2. Förutsättningar

Läge, areal & markägförhållande

Området ligger i norra Boo och omfattar 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. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 19 januari 2016, § 3, att låta detaljplanarbetet övergå till normalt planförfarande.



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 grönpolicy.

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 3,4 och 7 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.

Området idag

Området karaktäriseras i dag huvudsakligen av före detta LO-skolans (nuvarande Yasuragi) låga och långsträckta bebyggelse som följer landskapets topografi på övre delen av sluttningen som vetter ut mot havet. Byggnaden har ritats av den japanska arkitekten Yoji Kasajima och är från 1970-talet. Byggnadens mörka panel ansluter till den kringliggande tallskogen och har tack vare sitt arkitekturhistoriska värde och sin utstrålning som landmärke, ett högt kulturhistoriskt värde.

Inom planområdet ligger tre bostadshus från samma tid vilka 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 riksintressesperspektiv.

Kulturmiljö och landskapsbild

Riksintressets östra del består av ett glesbebyggt skärgårdslandskap med lågskalig bebyggelse. Till undantaget hör Yasuragi. Direkt vid farleden ligger Hasseludden-Hamndalen med höga kulturhistoriska värden. Området karaktäriseras av dramatisk sprickdalsterräng med naturligt skogbeklädda bergssidor samt med sommarvillor från framförallt 1800-talets mitt till sekelskiftet 1900. Många av villorna hör till de mer kända vid Stockholms inlopp och bland dem har byggnadsminnes Gustavshäll en särställning. Området uppvisar förutom den bevarade villabebyggelsen tidstypiska badhus, bryggor, äldre murar etc som sammantaget ger en mycket representativ bild över en typisk sommarvillamiljö vid farleden.

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Mark och växtlighet

Områdets karaktäriseras av högt belägna hållmarker med tall och undervegetation av ljung och blåbärsris med mera. I de lägre fuktigare delarna finns asp, björk och gran. Här finns rikligt med grova träd. Skogsstyrelsen har inventerat området (se karta nedan) och konstaterat att det i direkt anslutning till planområdet finns områden med naturvärden av nyckelbiotopklass resp. naturvärdesklass. Planområdet är inte klassat som skogsmark, då det redan i gällande plan utgörs av kvartermark.



Nyckelbiotopsinventering av Hasseludden. Rödskräfferade områden är nyckelbiotoper. Ljusrödskräfferade 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.

För att ta sig med bil från Stockholms centrum tar man väg 222 till Orminge trafikplats. Därefter Ormingeleden, Mensättravägen, Skarpövägen och Hasseluddsvägen. Vägen består från Ormingeleden till Hasseludden av asfalterad gata med ett körfält i vardera riktningen. Hastigheten varierar mellan 30-50 km/tim.

Busslinje 417 stannar vid hållplats Hamndalsvägen, ca 450 meter från tänkt placering av Norges hus. Bussen går under högrafik i 30-minuters trafik och har god koppling till vidare resa mot Slussen och Stockholms central via Orminge centrum. Hållplatsen är tillgänglighetsanpassad och har övergångsställe över Hasseluddsvägen.

Kompletterande kollektivtrafik i form av båt från Strömkajen finns. Båten angör vid Hasseluddens brygga ett fåtal gånger per dag men tar endast ca 30 minuter från Stockholm City. Från Hasseluddens brygga är det ca 550 meter till Yasuragi via en brantare gångväg.

Gångvägar finns från Orminge centrum till Hasseludden. De flesta besökarna som kommer till fots har dock troligen använt kollektivtrafik del av resan.

Cykelväg finns också från Orminge centrum, där regionala pendlingsstråk ansluter. Standarden på cykelvägen är dock låg. Cykelvägvisning saknas.

Teknisk försörjning

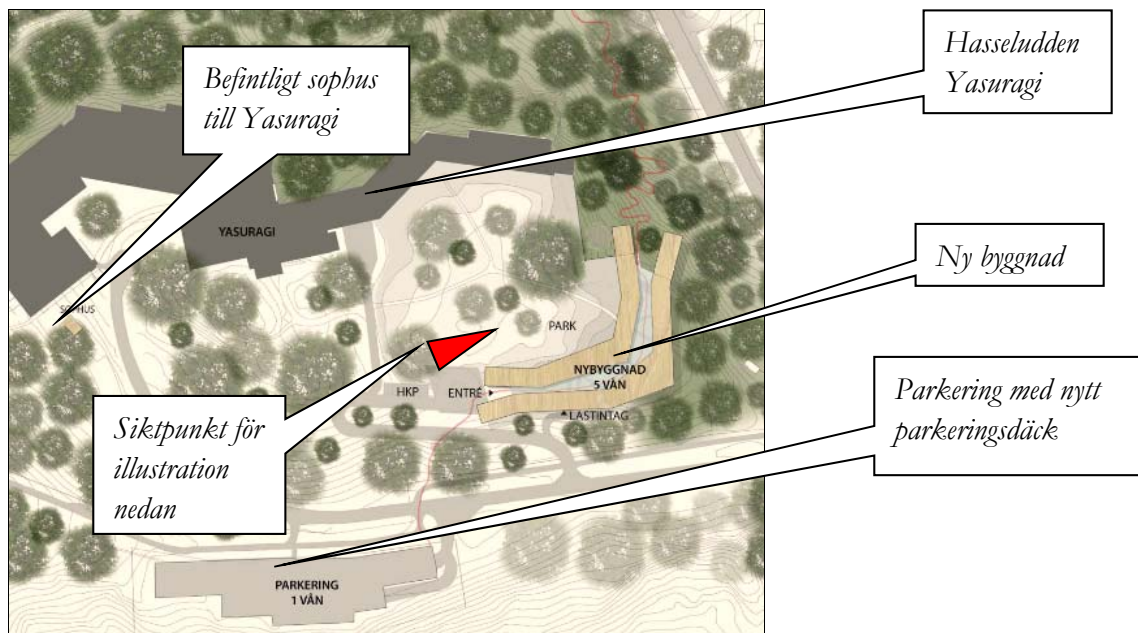
Kommunalt vatten och avlopp finns. Bergvärme används för uppvärmning av Yasuragi. Ledningar från Skanova och Boo energi är förlagda inom planområdet.

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 det norska arkitektkontoret Mellby Arkitektur Interiör som är verksamma i Oslo. Förslaget har valts ut efter en arkitekttävling där Nacka kommun har deltagit i juryarbetet. Det vinnande tävlingsförslaget har legat som 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.





Fasadillustration



FASADE 1 1:500



FASADE 2 1:500



FASADE 3 1:500

Fasadritning sett från öst, syd och väst (ej skalenlig)

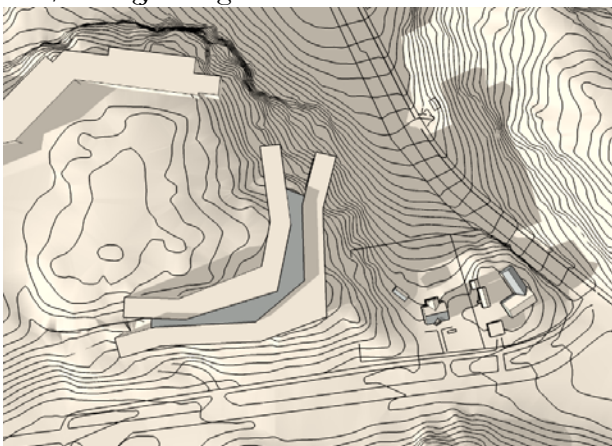


Vy från vattnet (illustrationer Mellby Arkitektur Interiör)

Solstudier



Vår/höstdagjämning kl 14.00



Kl 16.00

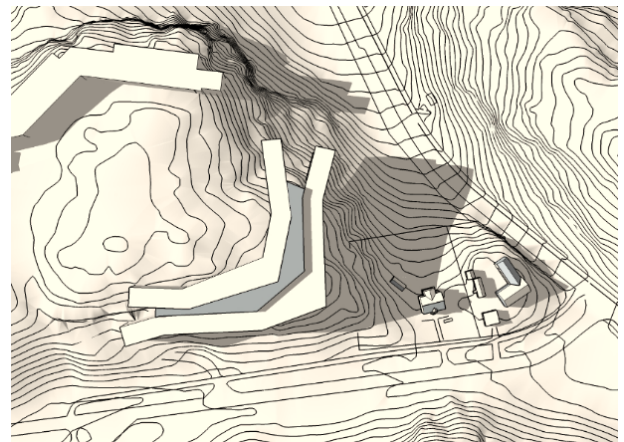
Kl 15.00



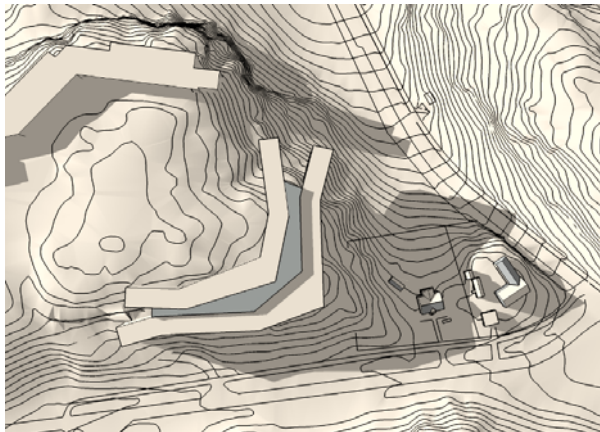
Kl 17.00



Midsommar kl 16.00



Kl 17.00



Kl 18.00



Kl 19.00

Solstudierna visar byggnadens påverkan på intilliggande fastigheter. Illustrationerna tar inte hänsyn till den skuggning som sker på grund av befintlig vegetation bestående av tall, gran och vissa lövträd.

Mark och växtlighet

Den föreslagna bebyggelsens placering anpassar sig i stort sett till de beskrivna naturvärdena på platsen (Skogsvårdsstyrelsens nyckelbiotopsinventering) och i största utsträckning eftersträvas att spara kringliggande natur för att inte påverka områdets karaktär negativt. På byggnadens norra sida (gårdsrummet) planeras för att skapa en utemiljö, som bygger på områdets befintliga naturkvaliteter, vilken kopplas till hotellets offentliga verksamheter såsom lobby, utställningar och restaurang.

Marklov krävs inom delar av området för fällning av träd med större stamdiameter än 0,3 meter mätt 1,3 meter ovan mark.

Gator och trafik

Angöringsväg till ny byggnad för taxi, transporter med mera 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. Gestaltningen görs med hänsyn till att det är de första besökaren möter när de kommer till platsen men ska samtidigt inte konkurrera med de japanskinspirerade entréportalerna. Utformningen avses utgöras av träribbor, belysning och växtlighet.



Illustration av parkeringsanläggning

Trafikalstring för hotell beror på lokaliseringen i staden samt avstånd till allmänna kommunikationer eller målpunkter. Norges hus ligger relativt perifert och kollektivtrafiksörjningen kan anses vara medelgod. Exploateringen kommer generera ca 300 fordon/dygn.

Cykelparkering för ca 10 platser bör anordnas under tak högst 25 meter från entrén till Norges hus.

Tillgänglighet

Byggnaden ska utformas så att gällande tillgänglighetskrav uppfylls. Parkering för rörelsehindrade anordnas i anslutning till entrén.

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 eller påtaglig skada på riksintresset. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Trafik

Fordonsalstringen beräknas till ca 300 fordon/dygn och kan inte anses som betydande på aktuellt vägnät. Ökningen beräknas innebära ca 1 dB högre ljudnivå än nuvarande situation.

Kulturmiljö, landskapsbild och riksintresse

Planförslaget påverkar riksintresset Stockholms farled och inlopp. Kulturmiljöprogrammet ringar in de områden inom riksintresset som bedöms vara särskilt värdefulla. Rubricerad fastighet ligger inte inom gränsen för särskilt utpekad miljö inom kulturmiljöprogrammet, men kan påverka ändå detta (Hasseludden-Hamndalen) negativt, då byggnadens höjd gör ett visuellt intrång i kulturmiljön sett från farleden. Inom det utpekade området ligger Gustavshäll, Byggnadsminne enligt Kulturmiljölagen. Sikt vyn mot byggnadsminnet kan även det påverkas.

Riksintressets östra del består av glesbebyggt skärgårdslandskap med lågskalig bebyggelse. Yasugari utgör ett undantag. Planförslaget innebär en storskalig byggnad samt ökad exploatering. Det strider mot riksintressets karaktärsdrag som det definierats av kulturmiljöprogrammet. Det är framförallt områdets miljöskapande värde och upplevelsevärde som påverkas.

Föreslagen volym kommer framförallt att vara synlig österifrån mot väster, in mot farleden. Från väster mot öster kommer dock förslaget, enligt fotomontage, påverka riksintresset i mindre omfattning, då byggnaden skymms bakom vegetationen. Tack vare en placering i direkt anslutning till en redan befintlig, storskalig och modernistisk volym kan den tillkommande byggnaden ansluta sig till den.

Ett bevarande av naturmarken, de skogbeksädda bergssluttningarna, är en viktig förutsättning för ett bevarande av riksintressets karaktärsdrag. Tack vare föreslagna träfasader antas byggnaden smälta väl in i det naturdominerade läget. Riksintressets värden kommer även fortsättningsvis att vara avläsbara.



Vyer från vattnet, siktpunkt A-D



Natur

Den nya anläggningen till anläggningen påverkar en nyckelbiotop i mycket begränsad omfattning. Vegetationen och hällar är viktigt för platsen betraktas som *värdefull natur* varför minimalt intrång utanför byggnaden och anläggningsvägen ska göras. Omsorg i detaljprojekteringen i kombination med krav på marklov för trädfällning för viss stamdiameter ska så långt som möjligt beakta detta.

Dagvatten

Följande dagvattenåtgärder hanterar inkommande vatten från omkringliggande mark, samt renar och fördröjer dagvatten lokalt.

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 växttäckande 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, betonghålstén, 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 om markytan hårdgjord, en permeabel markyta behöver inte anslutas till oljeavskiljare. Garage som är minst 50 m² och som har golvbrunn ska alltid anslutas till oljeavskiljare. Oljeavskiljaren ska kopplas till dagvattenledning. Ett alternativ är att inte installera golvbrunn och istället torrsopa garaget.

För att nå flödeskraven, under ett 10-årsregn med en klimatkfaktor på 1,2 är den nödvändiga fördröjningsvolymen i Norges Hus område 85 m³. Om gröna tak och permeabel beläggning utnyttjas är den nödvändiga fördröjningsvolymen 38 m³. Fördröjningsvolymen för parkeringshusets område är 26 m³.

Eftersom marken lutar söderifrån in på parkeringsområdet kan ett avskärande dike anläggas på södra sidan av parkeringshuset till ett fördröjningsmagasin.



Förslag till åtgärder och placering för att hantera dagvatten.

Hushållning med naturresurser och klimatpåverkan/Hållbarhet

Transporter kommer att öka med den nya byggnaden. Uppvärmningskälla planeras att vara bergvärme.

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
Granskning	1:a kvartalet 2016
Antagande	2:e-3:e kvartalet 2016

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 3: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

Område för ny byggnad avses att avstyckas från Hasseludden 1:78 och bilda en egen fastighet.

Inom kvartersmarken kommer det finnas anläggningar för väg och parkering som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Exploatören ska söka lantmåteriförrättning 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

Nina Åman
Planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt