

2019-04-24

TJÄNSTESKRIVELSE
MSN 2019/1
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ändring av del av Detaljplan 322 och del av Stadsplan 147 för Rösunda 27:2, Grand hotell i Saltsjöbaden

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till ändring av detaljplan 322 och stadsplan 147 samt att teckna avtal med fastighetsägaren om plankostnaderna.

Sammanfattning

Planändringen syftar till att göra det möjligt att på två platser uppföra nya flerbostadshus intill Grand hotell i Saltsjöbaden samt att utveckla och rusta upp den befintliga verksamheten (Grand hotell). Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården varför stor hänsyn ska tas till områdets kulturmiljö och landskapsbild. Ny bebyggelse och markåtgärder ska placeras, utformas och gestaltas på ett sådant sätt att det inte blir en påtaglig skada på riksintresset. Ett beslut om positivt planbesked fattades den 21 september 2016 av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun. Planenhetens bedömning är att planförslaget kan hanteras med standardförfarande.

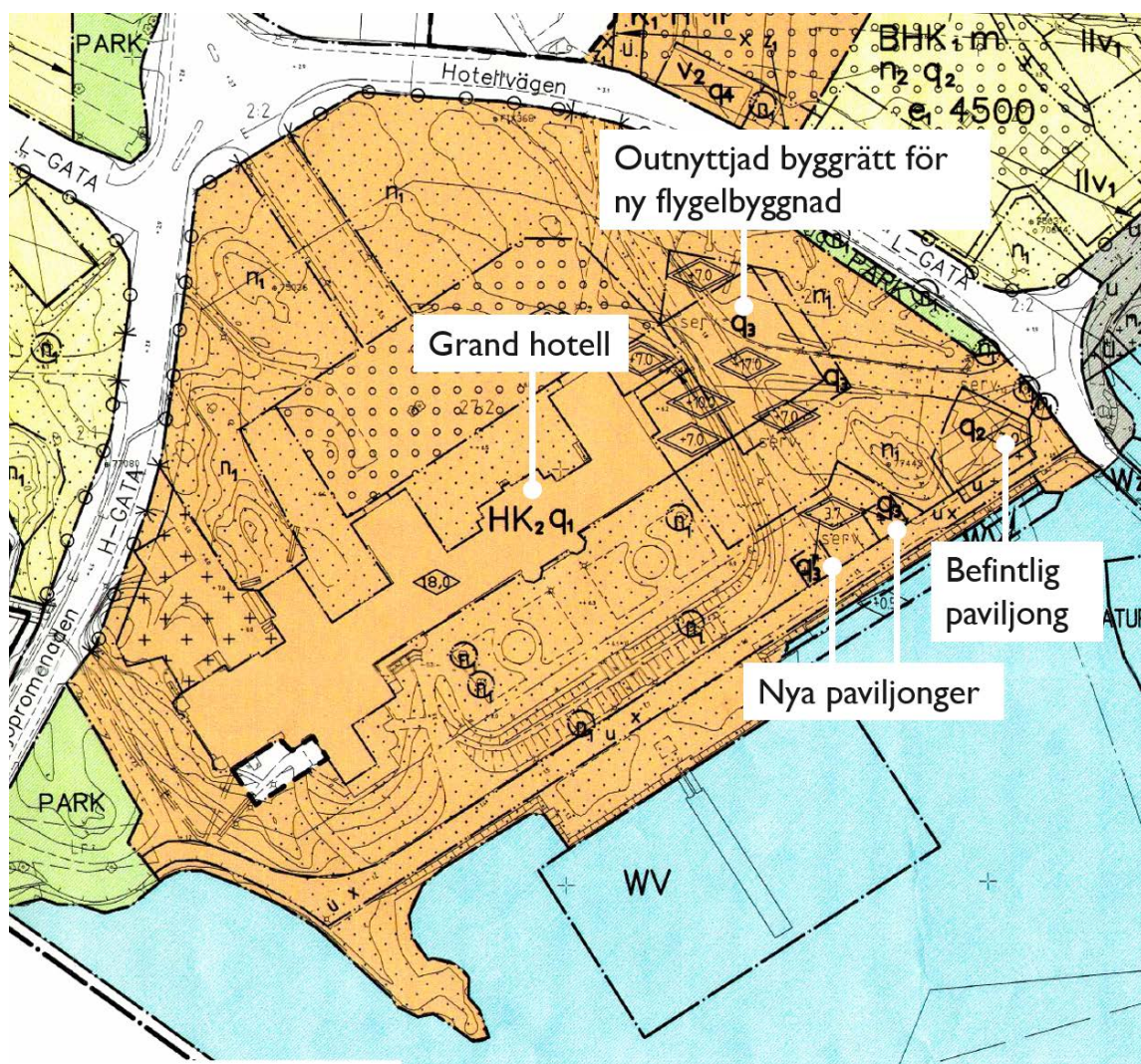
Ärendet

Syftet med en ändring av detaljplan 322 och stadsplan 147 är att göra det möjligt att på två platser uppföra nya flerbostadshus intill Grand hotell samt att utveckla och rusta upp den befintliga verksamheten (Grand hotell) inom fastigheten Rösunda 27:2. Ändringen innebär bland annat att delar av användningen handel, restaurang och hotell- och konferensanläggning i gällande plan, kommer att ändras till bostadsanvändning.

Beskrivning av gällande planer

För fastigheten gäller till största del detaljplan för område vid Saltsjöbaden station och Restaurantholmen (detaljplan 322) som vann laga kraft 2003-11-27 samt stadsplan för Saltsjöbaden station (stadsplan 147) som vann laga kraft 1947. Stadsplan 147 gäller endast för delar av den befintliga terrass i anslutning till Grand hotells sydvästra tillbyggnad (ca 200 kvadratmeter). Orsaken till detta är att kommunfullmäktige undantog att området skulle antas i detaljplan 322. Genomförandetiden har gått ut för båda planerna.

När detaljplan 322 tillkom var syftet att möjliggöra ny bebyggelse och nya verksamheter i anslutning till Grand hotell och Saltsjöbadens station. I gällande detaljplan är den tillåtna markanvändningen för Grand hotell handel, restaurang, hotell och konferens. I gällande plan har Grand hotell rivningsförbud och skyddsbestämmelse (q_1 – Byggnaden får inte rivas. Dess exteriör får inte förvanskas.). I gällande plan har den nya flygelbyggnaden till Grand hotell hänsynsbestämmelse (q_3 - Utformning med hänsyn till riksintresset, dvs med beaktande av områdets unika natur- och kulturvärden.). I gällande plan har den befintliga paviljongen utmed strandpromenaden och hotellvägen planbestämmelse q_2 – Utformning med hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Två nya paviljonger har planbestämmelse q_3 - Utformning med hänsyn till riksintresset, dvs med beaktande av områdets unika natur- och kulturvärden. Befintlig vegetation är även skyddad genom utökad lovplikt för trädfällning. Nordöst om Grand hotell finns, i gällande plan, en outnyttjad byggrätt som möjliggör en utökning av den befintliga verksamheten med en ny flygelbyggnad.



Urklipp ur gällande detaljplan 322, med infogade kommentarer.



Fotot visar två flerbostadshus som ligger på andra sidan Hotellvägen. Husen är i tre våningar och cirka 17x17meter. Husen planlades i dp 322.

I Nackas Översiktsplan (2018) är området utpekad som medeltät stadsbebyggelse.

Fastighetens läge och nuvarande förhållande

Fastigheten Rösunda 27:2 ägs utav Lustgården AB. Fastigheten har en yta om cirka 3 hektar och ligger utmed Hotellviken i Saltsjöbaden. På fastigheten finns Grand hotell Saltsjöbaden som bedriver hotellverksamhet och spa. Hotellet ritades utav Erik Josephson och uppfördes 1892-1893. Hotellet gavs ett historieromantiskt uttryck på 1890-talsvis och har under senare år byggts till i omgångar i olika stil. Grand hotells exteriör är nedgången och i behov av upprustning. Inom fastigheten finns även ett antal mindre paviljonger, förråd och komplementbyggnader.

I övrigt utgörs fastigheten av markparkering, parkvägar och bevarad skärgårdsnatur med bland annat tallar och berg i dagen.

I området omkring hotellet finns bostadsbebyggelse (radhus, flerbostadshus), service och Saltsjöbadens station.



Strandskydd

Planområdet ligger delvis inom 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet har aldrig gällt inom planområdet, 100 meter från strandlinjen. Vid en ändring av detaljplan inträder inte strandskyddet.

Riksintresse för kulturmiljövården

Grand hotell och omkringliggande område ligger inom utpekad riksintresse för kulturmiljövården. Riksantikvarieämbetets motivering till att området är utpekad lyder.

Societetsbadort i Stockholms skärgård som senare utvecklades till en fashionabel villastad. Badorten, även kurort och segelsportort, anlades 1891 efter internationella förebilder, på jungfrulig mark och på privat initiativ. Planering och arkitektur som visar idealen vid tiden kring sekelskiftet 1900.

Riksantikvarieämbetet anger även uttrycket för riksintresset. Uttrycket för riksintresset medger objekt, egenskaper, värdebärare, utformning och karaktärsdrag som ska värnas i planeringen.

Den terränganpassade planens utsträckning kring Hotellviken, järnvägen och en offentlig zon utmed vattnet med badstränder, strandpromenad och gångstigar, friluftsanläggningar och naturparker med bevarad skärgårdscharakter. Dominerande offentliga byggnader, bl.a. Grand Hotell och badortens olika byggnader. De stora, individuellt utformade villorna på sina väl tilltagna naturtomter. Järnvägen och stationsområdet.

Riksintresse för kustområde och skärgård

Området som föreslås planläggas omfattas av ett riksintresse för kust och skärgård som sträcker sig från Stockholms inlopp ut i skärgården. Syftet med riksintresset är att beakta turismen och friluftslivets intressen.



Kulturmiljöprogram för Nacka

I kulturmiljöprogrammet för Nacka anges förhållningssätt till riksintresset för kulturmiljövården. Saltsjöbadens offentliga karaktär med strandpromenader, gångstigar och naturparker bevaras och förstärks. Inskränkningar i den allmänna tillgängligheten ska undvikas och skärgårdskaraktären med klippor, stränder och växtlighet behållas. Grand hotells volym- och gestaltningsmässiga särställning som Saltsjöbadens huvudbyggnad med karaktäristisk silhuett bevaras. Parkkaraktären med inslag av skärgårdsskog i form av tallar kring hotellet behålls och utvecklas. Tillbyggnader ska underordnas huvudbyggnaden, och ges en placering, höjd, volym och utformning som anpassas till den ursprungliga byggnadens karaktär.

Sammanfattning av planbeskedsbeslutet

Planenheten mottog den 28 januari 2016 en begäran om planbesked för fastigheten Rösunda 27:2. Sökande och fastighetsägare är Lustgården AB. Den 21 september 2016 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN 2016/12-214 § 201) om ett positivt planbesked, det vill säga att nämnden ansåg det är lämpligt att pröva en planläggning för fastigheten Rösunda 27:2. Fastighetsägaren önskar komplettera hotellverksamheten med nya bostäder samtidigt som hotellet rustas upp och verksamheten utvecklas. I planbeskedet anges att hänsyn ska tas till områdets kulturhistoriska värden och att förändringar måste studeras vidare i en planprocess för att bedöma i vilken omfattning och på vilket sätt dessa är möjliga att genomföra.

Önskad åtgärd

Fastighetsägaren avser komplettera hotellverksamheten med nya bostäder. 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. Ett mindre bostadshus föreslås även väster om hotellet i närheten av en befintlig förrådsbyggnad som föreslås rivas.

Fastighetsägaren avser även att rusta upp Grand hotell och utöka och utveckla hotellverksamheten. Förslaget är att utöka spa- och restaurangdelen delvis under parken och ersätta 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 cirka 150 platser som innebär att dagens markparkering kan ersättas med park och en nyplanterad allé.

Fastighetsägaren avser även att rusta upp Grand hotell då det är i behov av renovering.

Lämplig utveckling av fastigheten

En förutsättning för en utveckling av fastigheten med flerbostadshus är att det inte får bli en påtaglig skada på riksintresset. Därför måste stor hänsyn tas till de värden som preciseras



i riksintresset för kulturmiljövården och som anges ovan. I kommande planarbete ska riksintresseundersökning/platsanalys tas fram, som beskriver befintliga värden i området och förutsättningar för ny exploatering. Utifrån de värden som anges ovan har kommunen tagit fram ramar för möjlig exploatering. Dessa ramar ska exploatören ta hänsyn till i kommande planarbete:

- Tillkommande flerbostadshus ska underordna sig och inte dominera Grand hotell i skala och volym, därför ska husen inte vara högre än Grand hotell (originalbyggnaden).
- Tillkommande flerbostadshus ska placeras innanför Grand hotells (originalbyggnadens) fasadlinje/fasadliv.
- Tillkommande bebyggelse ska placeras så att befintliga marknivåer kan bevaras i så stor utsträckning som möjligt.
- Tillkommande bebyggelse ska kunna avläsas tillsammans med Grand hotell.
- Stor hänsyn ska tas till berg i dagen och befintliga träd, främst tall.
- Området ska fortsatt vara allmänt tillgängligt.
- Skärgårdskaraktären ska bevaras.
- Ny bebyggelse och markåtgärder ska placeras, utformas och gestaltas på ett sådant sätt att det inte blir en påtaglig skada på riksintresset och att kulturhistoriska värden tas tillvara enligt PBL.
- Placering av bebyggelse med hänsyn till en förväntad havsnivåhöjning och risk för översvämning. Det ska utredas i kommande planarbete.

En bedömning om en lämplig bruttoarea för flerbostadshusen, ska göras i kommande planarbete, utifrån de värden (t.ex. kulturmiljövården) som finns i området och ramar som beskrivits ovan. En preliminär bedömning är att flerbostadshusen kan uppta mellan 7000 - 10 000 kvadratmeter bruttoarea. Detta kan innebära cirka 70-100 lägenheter, beroende på lägenhetsstorlek.



Bilden illustrerar den markyta (röd markering) som befintliga flerbostadshus upptar (cirka 17x17 meter) i relation till den markyta (gul markering) som nya flerbostadshus planeras uppta (cirka 30x40 meter).

Risker

Det finns en risk att ändringen av detaljplanen behöver byta planförfarande, till utökat förfarande, om detaljplanen kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Likaså finns en risk att en ny detaljplan kan behöva tas fram istället för en ändring av detaljplan. Risk föreligger även att den föreslagna exploateringen kan innebära en skada på riksintresset och att den inte är förenlig med strandskyddets syften, detta kan innebära att exploateringsgrad eller gestaltning behöver omarbetas. I kommande planarbete behöver också hänsyn tas till förväntad havsnivåhöjning, så att risk för översvämning minimeras.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunens preliminära bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En undersökning om betydande miljöpåverkan kommer att tas fram innan samråd av detaljplan. Hur föreslagen planändring påverkar områdets kulturmiljövärden kommer att utredas vidare i planarbetet.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

En komplettering med bostäder i området, skapar förutsättningar för mer liv och rörelse i området, framförallt kvälls- och nattetid. Det gör att det finns fler "ögon" på gatan, vilket kan skapa en trygghet för människor som bor och vistas i området. Planförslaget möjliggör att markparkering byggs bort och parkering istället förläggs i garage. Vilket innebär att ytor som ofta uppfattas som hårda och ödsliga byggs bort. Istället skapas en parkkaraktär med

vegetation som har en positiv effekt på människors välmående och barns möjlighet till lek. I kommande planarbete är det viktigt att beakta trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder.

Planarbetets bedrivande

Planenhetens bedömning är att planförslaget kan hanteras med standardförfarande enligt PBL 5 kap. 6 § då det:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och belastar därmed inte kommunens ekonomi. Ett planavtal ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren innan planarbetet påbörjas.

Konsekvenser för barn

En komplettering med bostäder innebär att det kommer bli fler boende i området, varav dessa kan vara barn. I kommande planarbete är det viktigt att ta hänsyn till barnens livsmiljöer. Planförslaget innebär att markparkering ersätts av parkkaraktär, vilket kan skapa möjlighet till spontan lek för barn.

Tidplan

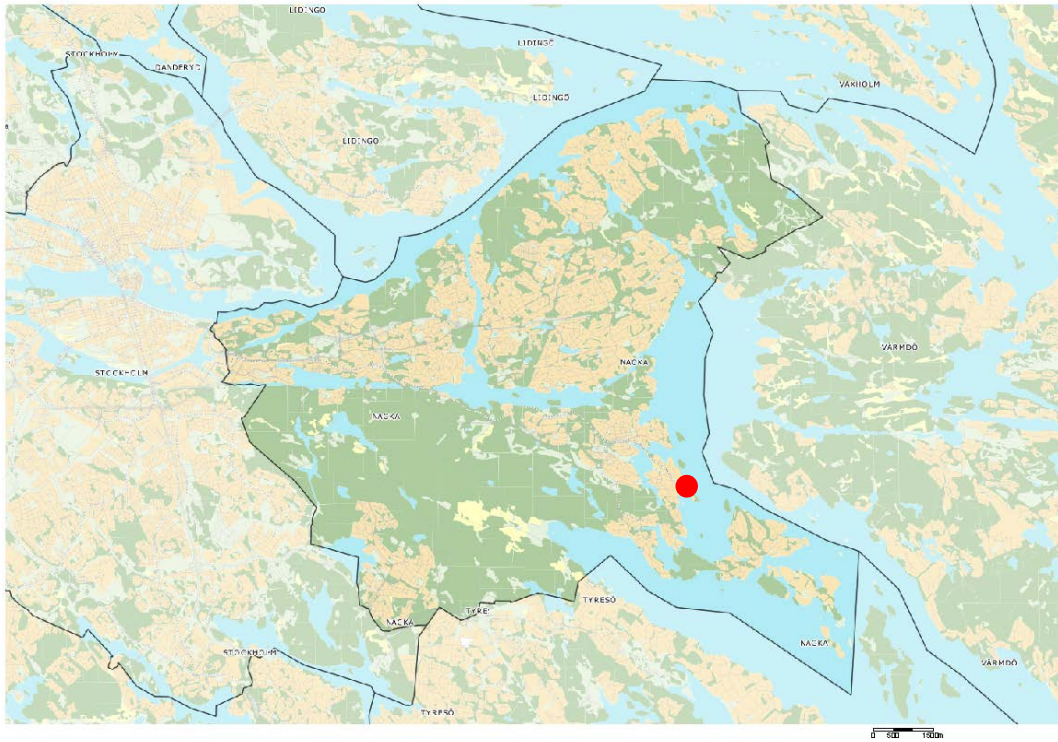
Samråd	januari 2020
Granskning	oktober 2020
Antagande	mars 2021

Bilaga 1. Planenhetens volymstudie på exploatörens föreslag.

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Emelie Resvik
Planarkitekt
Planenheten

Översiktskarta



Planområdet är beläget i Saltsjöbaden.

Preliminär plangräns



Preliminär plangräns som omfattar fastigheten Rösunda 27:2.