



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2016-02-10

(Dnr MSN 2014/119-214)

Dnr KFKS 2015/705-214

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

Sammanfattning

Ett förslag till detaljplan har upprättats för rubricerat område. Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation för hotell/konferens/utställningsverksamhet syd-öst om befintlig konferens/hotellanläggning (Yasuragi), samt byggnation av parkeringsdäck på befintlig parkering. Därutöver ges en byggrätt till ett befintligt sophus. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Planchefen beslöt att skicka ut förslaget på samråd den 28 september 2015. Samrådtiden pågick mellan 2015-09-21 och 2015-11-02. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 19 januari 2016, §3, att låta detaljplanarbetet övergå till normalt planförfarande.

Ändringar

Planbeskrivningen har kompletterats med material avseende bl a solstudier, dagvatten, trafik och vyer. Plankartan har justerats avseende i huvudsak dagvattenbestämmelser, plangränser och stamdiameter.

Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott
- Vattenfall Eldistribution AB
- Natur- och trafiknämnden, Nacka kommun

- AB Fortum Värme
- Boo Hembygdsförening

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Länsstyrelsen Stockholm
- Skanova fd Telia Sonera
- Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting
- Södertörns Brandförsvarsförbund
- Naturskyddsföreningen i Nacka
- Nacka Miljövårdsråd
- Boo Miljö- och Naturvänner
- Hasseludden-Lövberga-Skarpnäs fastighetsägarförening, HLS

Synpunkter har även inkommit från ägarna till 3 fastighetsägare inom områdets (sakägare) samt 3 stycken ägare utanför området.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** har följande synpunkter:
Grundkartan: Traktnamn saknas i grundkartan. Datering och på vilket sätt den är uppdaterad saknas. Det finns befintliga rättigheter för elledning, tunnel och VA-ledningar inom planområdet, men finns inte i grundkartan. Har de beaktats i planarbetet?
Plankartan: Planområdesgränsen runt de olika områdena följer inte fastighetsgränser.
Genomförande: Enligt planen ska gemensamhetsanläggning bildas, det framgår inte tydligt vilka fastigheter som berörs. Istället för fastighetsbeteckning skrivs Yasuragi. Är tanken med planen att C1-området ska kunna bilda egen fastighet och avstyckas från Hasseludden 1:78? Bra om det framgår under fastighetsrättsliga åtgärder. Det står också att gemensamhetsanläggning för kommunikation ska bildas, det bör ändras till väg.

Planenhetens kommentar: Kartunderlag och planbeskrivning har justerats utifrån synpunkterna.

2. **Länsstyrelsen** har följande synpunkter: För att kunna säkerställa att inte skada på riksintresset inte uppkommer, behöver ytterligare vyer från olika perspektiv och på olika avstånd som visar den planerade byggnadens påverkan på landskapet och riksintresset. Länsstyrelsen anser att när en så pass stor byggnad planeras inom riksintresset bör konsekvenserna för riksintresset bedömas av antikvarisk expertis och redogöras i planbeskrivningen. Vidare anser Länsstyrelsen att dagvattenåtgärderna behöver säkerställas genom konkreta planbestämmelser på plankartan. Och att de bedömer att risken för översvämning i vissa delar av planområdet behöver utredas närmare samt att en planbestämmelse om avskärande

dike behöver införas på kartan. Länsstyrelsen tar också upp att nyckelbiotopen kan ha sådana naturvärden som föranleder Skogsstyrelsen att skydda området som biotopskyddsområde enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Planförslagets ingrepp i nyckelbiotopen kan enligt Länsstyrelsens bedömning behöva underställas ett samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken innan planen fastställs. Länsstyrelsen anser även att plankartans område "Värdefull natur" behöver korrigeras så att det även omfattar den berörda nyckelbiotopen. Länsstyrelsen anser också att området för fällning av träd med en stamdiameter om 0,6 m bör sänkas ner till 0,5 m. Vidare skriver Länsstyrelsen att planbeskrivningen är mycket kortfattad och de anser att den ökade trafikalstringens konsekvenser för närområdet behöver beskrivas mera utförligt. Planbeskrivningen behöver även innehålla uppgifter om avstånd till hållplatser och turtäthet för kollektivtrafiken. Avslutningsvis skriver Länsstyrelsen att de ställer sig tveksam till användningen av enkelt planförfarande för en exploatering av denna omfattning inom en kulturmiljö av riksintresse. De saknar underlag för den bedömning som Nacka kommun gjort att detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. De kan därför inte bedöma om detaljplanens genomförande kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

***Planenhetens kommentar:** Planbeskrivningen har kompletterats med text utifrån antikvarisk synvinkel. Underlaget har utökats med fler vyer från vattnet. Dagnattenbestämmelser har reviderats. Planenheten vill förtydliga att området redan i dag är kvartersmark och inte skogsmark. Minsta stamdiameter som kräver lov för trädfällning har ändrats till 0,3 m. Konsekvenser avseende ökade trafikmängder har beskrivits tydligare i planbeskrivningen, utifrån en trafikutredning (Tyréns 2016-01-18). Detaljplanearbetet har övergått till normalt planförfarande. En behovsbedömning är gjord och har skickats till länsstyrelsen där exploateringen inte bedöms vara en betydande miljöpåverkan.*

- 3. Skanova fd Telia Sonera** skriver att de har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och att de önskar behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Om Skanova tvingas att vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter de att den part som initierat åtgärden bekostar den.

***Planenhetens kommentar:** Exploatören är införstådd i att kostnader som uppkommer vid en eventuell flytt av teleanläggningar bekostas av denne.*

- 4. Trafikförvaltningen** anser att kollektivtrafiken i närområdet ska återges i planbeskrivningen. I detta fall utgörs den av sjötrafik vid Hasseluddens brygga som t busstrafik vid närliggande hållplatser Hasseludden och Hamndalsvägen.

***Planenhetens kommentar:** Kollektivtrafiken har beskrivits tydligare i planbeskrivningen, utifrån en trafikutredning (Tyréns 2016-01-18).*

- 5. Södertörns Brandförsvarsförbund** påpekar att man måste beakta tillgången på släckningsvatten i händelse av brand. Idag tillämpar kommunen alternativ brandvattenförsörjning i aktuellt område. En nybyggnation skulle kunna få krav på vattensprinkler senare i byggprocessen för att kompensera räddningstjänstens begränsade förmåga då insatstiden överstigen 10 minuter.

Planenhetens kommentar: Exploatören är medveten om att krav om tex sprinkler kan komma att aktualiseras i bygglovprocessen.

Inkomna synpunkter från föreningar

- 6. Naturskyddsföreningen i Nacka** anser att detaljplanen strider mot plan- och bygglagen då planen har stort allmänt intresse. Föreningen skriver att det behövs en miljökonsekvensbeskrivning eller motsvarande som behandlar riksintressen, strandskydd, naturvärden, grönstruktur, byggnadernas miljöanpassning, biltrafikökning samt kollektivtrafiken. Vidare anser föreningen att planbeskrivningen inte redovisar tillräckligt beslutsunderlag för exploateringen i området och att underlagsrapporten om dagvattnet visar på problem men är mycket vag när det gäller åtgärder. Avslutningsvis skriver föreningen att planbeskrivningen behöver kompletteras och att förslagets konsekvenser behöver belysas. Man förordar att ett normalt planförfarande bör tillämpas med ett brett samråd och med ett påföljande granskningsskede.

Planenhetens kommentar: Detaljplanearbetet har övergått till normalt planförfarande. En behovsbedömning är upprättad i vilken kommunen inte anser att detaljplanen innebär en betydande miljöpåverkan. Kommunen bedömer att förslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen. En dagvattenutredning (Sweco 2015-05-22, kompletterad 2016-01-18), trafikutredning (Tyréns 2016-01-18) samt ytterligare vyer från vattnet har tagits fram för att ytterligare belysa påverkan på platsen.

- 7. Nacka Miljövårdsråd** anser att planförslaget borde avstyrkas i dess nuvarande form, planen har stort allmänt intresse och strider därför mot plan – och bygglagen. Det behövs en miljökonsekvensbeskrivning som behandlar riksintressen, strandskydd, naturvärden, grönstruktur, byggnadernas miljöanpassning, biltrafikökning samt kollektivtrafiken. Vidare skriver Miljövårdsrådet att planförslaget inte redovisar tillräckligt beslutsunderlag för exploateringen i det känsliga området och att underlagsrapporten om dagvattnet visar på problem men är mycket vag när det gäller åtgärder. Avslutningsvis skriver man att trafikbelastningen på Hasseluddsvägen behöver studeras.

Planenhetens kommentar: Se kommentarer under punkt 6.

- 8. Boo Miljö- och Naturvänner** har samma synpunkter som Nacka Miljövårdsråd och Naturskyddsföreningen i Nacka.

Planenhetens kommentar: Se kommentarer under punkt 6.

- 9. Fastighetsägarföreningen Hasseludden-Lövberga-Skarpnäs (HLS)** anser att det är upprörande att kommunen tycker att förslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenligt med kommunens översiktsplan. Föreningen anser att utbyggnaden har en betydande miljöpåverkan och att det är

angeläget för de boende i området. HLS anser vidare att förslaget att bygga Norges hus ska avslås på grund av att den strider mot kommunens översiktsplan, att det har en betydande miljöpåverkan i ett känsligt område med höga naturvärden och i och med den ökade trafiken i området.

Planenhetens kommentar. Se kommentarer under punkt 6.

Inkomna synpunkter från inom området (sakägare)

10. **Ägaren till fastigheten Hasseludden 1:71** motsätter sig fortsatt utbyggnad av det planerade "Norgehuset". Ägaren anser det helt orimligt att bebygga dennes tomtgräns med ett stort hotellkomplex vilket kommer att medföra att ingen sol når tomten och att marknadsvärdet kommer att sänkas.

Planenhetens kommentar. Planbeskrivningen har kompletterats med solstudier.

11. **Ägarna till Hasseludden 1:81** har skrivit en omfattande skrivelse där man tar upp flertalet brister i planbeskrivningen som påverkar helhetsbedömningen. Man tar bland annat upp en ökad trafikmängd, betydande milöpåverkan och stort allmänintresse. Man hänvisar till kommunens egna styrdokument som översiktsplanen (antagen 2012), kustmiljö- och grönstrukturprogrammet. Ägarna ställer sig frågande till att kommunen ansett att planförslaget saknar allmänintresse, att den inte får en betydande miljöpåverkan eller inte strider mot översiktsplanen. Man saknar en miljökonsekvensbeskrivning i planförslaget. Sammantaget anser ägarna att vid en helhetsbedömning av Hasseluddsområdet, att kommunen ska leva upp till sina egna visioner och att det är olämpligt att bygga Norges hus.

Planenhetens kommentar. Se kommentar under punkt 6.

12. **Ägarna till Hasseludden 1:72** ansluter sig till den skrivelse som ägarna till 1:81 skickat in, men vill också understryka att kommunen behöver göra en översyn av den redovisade trafikmängden då den är helt felaktig. Ägarna ställer sig även bakom Nacka Miljövårdsråd och Boo Miljö- och Naturvänners yttranden. Avslutningsvis yrkar fastighetsägarna att nämnden ska i första hand avslå ansökan, i andra hand att ärendet ska återremitteras eftersom det saknas en miljökonsekvensbeskrivning.

Planenhetens kommentar. Se kommentar under punkt 6.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför området (ej sakägare)

13. **Ägarna till fastigheten Hasseludden 1:16 och 1:19** anser att kommunen inte gjort en rimlig helhetsbedömning av den trafikbelastning som skulle bli följden av byggandet av Norges Hus. Vidare skriver ägarna att man saknar en miljökonsekvensbeskrivning i planförslaget. Man ställer sig frågande till att kommunen ansett att området saknar allmänintresse. Området är klassat som

riksintresse och att godkänna denna plan skulle minska förtroendet för kommunens egna styrdokument. Avslutningsvis anser ägarna att detaljplanearbetet för Norges hus måste avslås. Alternativt kraftigt omarbetas med erforderliga trafikutredningar, miljökonsekvensbeskrivning, gestaltning och omfattning. Ägarna vill betraktas som sakägare i det fortsatta arbetet.

***Planenhetens kommentar.** Se kommentar under punkt 6. Kommunen bedömer inte att ovanstående fastighetsägare är sakägare.*

14. **Boende på Hasseluddsvägen 160** efterlyser en miljökonsekvensbeskrivning. Trafikmängden kommer att öka.

***Planenhetens kommentar.** Se kommentar under punkt 6.*

15. **Boende på Hamndalsvägen 16** har lämnat in samma skrivelse som ägarna till 1:81.

***Planenhetens kommentar.** Se kommentar under punkt 6.*

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt

Bilagor: