



Nacka kommun  
131 81 Nacka

Nacka Miljövårdsråd m.fl. ./ Nacka kommun  
angående **detaljplan Hasseludden Boo 1:78 och 1:80**

Ni ges tillfälle att yttra er över bifogade överklaganden av beslut att anta detaljplan för Hasseludden 1:78 och 1:80.

Ni ges särskilt tillfälle att yttra er om trafikbuller enligt följande.

Det är tveksamt om det finns ett tillräckligt underlag för att bedöma konsekvenserna av detaljplanens genomförande vad gäller trafikbuller vid bl.a. befintlig bostad på Hamndalsvägen 2. Ni ges därför tillfälle att ge in utredning och bedömningar enligt följande.

1. Utredning om ekvivalent ljudnivå vid befintliga bostäder i dag respektive med hänsyn till tillkommande trafik.
2. Redovisning av underlag om följande.
  - a) Redovisning av förutsättningarna för mätningen hösten 2014 av trafik på Hasseluddsvägen. Vad menas med 1000 fordon/dygn? Motsvarar det 2000 trafikrörelser? Hur stor del av denna trafik alstras av Yasuragi? Varifrån alstras den övriga trafiken?
  - b) I planhandlingarna antas att trafiken ökar med 300 fordon på Hasseluddsvägen. Motsvarar det 600 trafikrörelser?
  - c) Norges Hus planeras att ha 250 hotellrum. Enligt uppgift från Yasuragis hemsida har Yasuragi ca 190 hotellrum. Med hänsyn till omfattningen av de två hotellen med tillhörande anläggningar och att trafikmätningen 2014 angav 1000 fordon/dygn, är antagandet om en ökning med 300 fordon rimlig?
  - d) Övrigt underlag som kan behövas.
3. En bedömning av om bullerdämpande åtgärder behövs och om konsekvenserna i fråga om buller vid befintliga bostäder är acceptabla.

Ni ges också särskilt tillfälle att yttra er i frågan om klagandena på fastigheterna Hasseludden 1:16, 1:19, 1:72 och 1:81 har rätt att överklaga kommunens beslut.

Ett yttrande ska ha kommit in **senast den 28 november 2016**.

Om Ni inte yttrar Er kan målet ändå komma att avgöras.

Christel Bäck  
Telefon 08-561 656 40

Bifogas, aktbilaga 2, 4, 9

Saltsjö-Boo 2016-07-18

Nacka tingsrätt  
Box 1104

47

NACKA KOMMUN	
2016 -07- 19	
Dnr	KFKS 2015/705-214
Dpl	.....

131 26 Nacka strand

NACKA TINGSRÄTT  
Avdelning 4

INKOM: 2016-07-27  
MÅLNR: P 4542-16  
AKTBIL: 2

**Överklagan av Nacka kommun, kommunfullmäktiges beslut den 20 juni 2016, paragraf 177, med dnr KFKS 2015/705-214 om antagen detaljplan för del av fastigheterna Hasseludden 1:78 och 1:80, Norges hus, Hamndalsvägen i Boo**

Undertecknade sakägare boende i fastigheterna Hasseludden 1:81 respektive Hasseludden 1:72 anföra följande skäl för överklagandet:

- Kommunen har helt bortsett från att göra en helhetsbedömning av den påverkan som ytterligare ett hotell och ett eventuellt vårdhem får för miljön. På ett relativt litet område (Hasseludden) kommer det att finnas 530 hotellrum, ett vårdhem på ca 4.300 kvm och ett nytt parkeringshus i två våningar på ca 11.000 kvm.
- Kommunen har i sina beräkningar av parkeringshuset använt synnerligen anmärkningsvärda siffror. Nuvarande parkering på 158 platser har en yta på ca 5400 kvm. Ytterligare 175 platser torde öka den totala ytan på ett parkeringshus till ca 11.000 kvm
- Det totala antalet trafikrörelser kommer att bli betydligt fler än vad kommunen anger i sin detaljplan som enbart redovisar trafikrörelserna från Norges hus.
- Beslutet innebär att kommunen helt bortser från sina egna styrdokument om Hasseludden som ett viktigt kulturmiljöområde
- Kommunen har inte använt sig av antikvarisk expertis i sin bedömning av den miljöpåverkan som detaljplanen innebär
- Antagandet av detaljplanen strider mot kommunens översiktsplan som anger att "kommungränsen i öster är en värdefull kuststräcka som är känslig för förändringar".
- Kommunen anser själv att Norges hus påverkar miljöbalkens riksintresse med sitt omfång och sin höjd
- Kommunen negligerar strandskyddet på 300 m

Vi anser att det finns ett flertal skäl till varför tingsrätten inte ska godkänna den av kommunfullmäktige antagna detaljplanen och undanröja beslutet.

Vi bifogar dokument som utvecklar skälen till vår överklagan och ansluter även till Nacka Miljövårdsråds yttrande vilket också bifogas

Hasseludden 1:81

Aslög Kullander  
Leif Kullander  
Hamndalsvägen 12  
132 39 Saltsjö-Boo  
Tel: 070 600 61 33

*Aslög Kullander*  
*Leif Kullander*

NACKA TINGSRÄTT

Ink 2016 -07- 27

Hasseludden 1:72

AKT 4P / 4542-K

Aktbil. 2

Ingvar Eklund  
Jens Sundberg  
Hamndalsvägen 2  
132 39 Saltsjö-Boo  
Tel: 070 255 00 78

*Ingvar Eklund*  
*Jens Sundberg*

Nacka kommun  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden  
Planenheten KFKS 2015/705-214  
131 81 Nacka

## Yttrande från fastighet Hasseludden 1:81 och Hasseludden 1:72 avseende förslag till detaljplan för del av fastigheten 1:78 och 1:80, Norges hus

### Sammanfattning

Nacka kommun har upprättat ett planförslag som syftar till att på Hasseludden möjliggöra uppförandet av ett hotell, Norges hus, på 15 000 kvm med 250 rum och som kommer att bli ett iögonenfallande inslag i den idag obrutna kustlinjen. Samtidigt vill man bygga ut nuvarande parkering till ett parkeringshus i två våningar med en trolig yta på ca 5400 kvm. Kommunen har i sitt förslag till detaljplan **endast yttrat sig över Norges hus påverkan på miljön** och ansett att förslaget saknar allmänintresse, inte får en betydande miljöpåverkan och inte strider mot översiktsplanen och att det därför inte är nödvändigt med en MKB.

Hasseludden som är ett förhållandevis litet område med sin kustlinje utgör ett **riksintresse**, ligger i ett grönt sambandsområde Skarpnäs-Velamsund, är ett promenadområde och utmärks i kommunens översiktsplan som en **värdefull kulturhistorisk miljö**. Det gränsar till Skarpnäs naturreservat. Kommunen anser att det är en så värdefull kuststräcka att den är känslig för förändringar.

Vad man i sitt förslag till detaljplan döljer att nämna är att Hasseludden redan idag har två hotellanläggningar på totalt ca 280 rum. Att man även skall inleda ett planarbete i området för uppförande av ett vårdhem på 5400 kvm och att man vill pröva en bebyggelse på 50 småhus.

Sammantaget blir det alltså **530 hotellrum**. I Norges hus dessutom utrymmen för seminarier, utställningar, konserter och filmvisningar.

Detta i ett område som kommunen själva i sin översiktsplan anser vara ett **rofylt promenadområde**.

Antalet bilrörelser för gäster kommer sannolikt att bli ca 1500 per dag. Till detta kommer bilburna passagerare till Waxholmsbåtarna och 18000 bussrörelser per år.

Det måste väl ändå vara självklart att dessa anläggningar och deras **trafikrörelser** får en betydande miljöpåverkan, har ett allmänintresse och strider mot kommunens egen översiktsplan.

Översiktsplanen är ju ett styrdokument för kommunen och skall enligt Miljöbalken, kap 3, par 6, tillämpas vid olika myndighetsbeslut om ändrad mark- och vattenanvändning. Hushållningsbestämmelserna i denna anger att långsiktiga och för landet väsentliga värden ska ges större tyngd i olika avvägningar. Kulturhistoriska värdefulla miljöer är ett sådant värde.

Det är dags att omsätta översiktsplanens visioner i praktisk handling **nu**, genom att avslå förslaget om att bygga Norges hus.

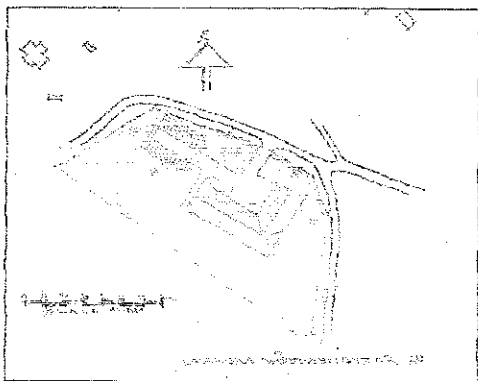
## Brister i helhetsbedömningen

På den tämligen begränsade yta som Hasseludden utgör ska nu uppföras ett hotell på ca 15.000 kvm med 250 rum. Det innebär att det på denna begränsade yta kommer att finnas tre hotellanläggningar med totalt ca **530 hotellrum**.

Kommunen har i sitt förslag till detaljplan inte gjort en **helhetsbedömning** av området och vad ett uppförande av Norges hus skulle innebära och anser därför att det **inte** skulle innebära en betydande miljöpåverkan och även **sakna** allmänintresse samt vara i **överensstämmelse** med översiktsplanen.

Kommunen tar visserligen upp **bilrörelser** till Norges hus men redovisar inte hur det totala antalet bilrörelser längs Hasseluddsvägen till de tre anläggningarna kommer att påverka miljön.

Man nämner inte heller att man samtidigt har beslutat att inleda ett planarbete för fastigheten Hasseludden 1:79 avseende uppförande av ett **vårdhem** på 8700 kvm. Ytan ägs idag av LO och är ianspråktagen som fotbollsplan och gränsar till det föreslagna Skarpnäs naturreservat.



Planförslag för vårdhem

Man har heller inte nämnt planerna i dokumentet "Nackas rekreativa grönstruktur" där man på sid 60 anger att ett "Planprogram håller också på att tas fram för Hasseludden. Här prövas en bebyggelse med ca **50 småhus**".

Inte heller att Hasseludden gränsar till Skarpnäs naturreservat och vad det får för konsekvenser.

Kommunen nämner som i förbigående att man vill bygga ett parkeringshus på totalt 3800 i två plan för ytterligare 175 bilar på den nuvarande parkeringen om 158 platser och som idag upptar en yta på ca 5400 kvm. Hur dessa totalt 333 parkeringsplatser ska rymmas på 7600 kvm är knappast troligt. Snarare behövs ca 11000 kvm

Höjden för ett sådant hus kan beräknas till minst 4,5 m plus belysningsstolpar.

Således en mastodontbyggnad som naturligtvis inte passar in i den av kommunens styrdokument angivna kulturmiljön som sägs vara så viktigt att bevara

Ett bättre alternativ vore ju naturligtvis att placera parkeringen under jord vilket innebär att markytan kan anpassas till naturreservatet

**Det är fullkomligt anmärkningsvärt att kommunen helt bortser från vad som idag finns i området i fråga om befintliga anläggningar, nya kända planerade sådana, nuvarande trafikrörelser och inte ta hänsyn till detta vid planerandet av Norges hus och vad den totala belastningen på området kommer att bli!**

## Trafikrörelser i området Hasseluddsvägen- Hamndalsvägen

Självklart får de tre hotellen **sammantaget** betydelse för bilrörelserna både på Hasseluddsvägen och Hamndalsvägen. Såväl bilburna besökare som transportfordon kommer att öka synnerligen kraftigt.

Norges hus kommer ju inte enbart att bedriva hotell. I den begäran om planbesked som kommunen erhållit framgår att huset kommer att vara en **publikarena och en mötesplats**. Det är högst troligt att de flesta av den sk programverksamhetens deltagare i seminarier, utställningar, konserter och filmvisningar kommer att vara daggäster.

Vi som bor i Hasseludden är väl medvetna om dagens trafikrörelser. Dom är inte bara många, dom karaktäriseras också av hög hastighet på Hasseluddsvägen trots skyltning på 40 km.

De flesta av hotellens gäster kommer med bil. Det torde inte vara i underkant att beräkna antalet bilrörelser till de tre anläggningarna till 1500 per dag.

Lägger man därtill trafik till ett vårdhem samt SL:s 18.000 bussrörelser per år kommer det att generera en ansevärd mängd trafik.

Under framför allt sommarmånaderna ökar trafiken också till pendelbåtarna, så pass mycket att parkeringsplatserna vid busslinjens ändhållplats inte räcker till utan det blir fullt även på Smiths väg och emellanåt på Hasseluddsvägen ända upp till Hamndalsvägen.

Troligtvis är antalet bilrörelser kraftigt i underkant totalt sett.

En intressant fråga vid byggandet av ett nytt parkeringshus på nuvarande parkering, för idag endast Yasuragis gäster, är vad dessa ska parkera under tiden. Kommunen måste ju ha tänkt även på detta men mörkar även här.

Troligtvis blir det fotbollsplanen i LO:s ägo som kommer att användas med i så fall trafik på en gångväg utan möjligheter att mötas och naturligtvis till men för de fast boende på Hamndalsvägen som har tillstånd att utnyttja gångvägen för angöring till sina fastigheter.

Kommunen anger att miljö kvalitetsnormerna fört luft inte kommer att överskridas. Kommunen anger värden som avser Norges hus. Men vad blir värdena om man också tar hänsyn till den totala belastningen?

Märkligt att kommunen anser att det inte har en betydande miljöpåverkan och inte vill göra en MKB och dessutom att etableringen av Norges hus saknar allmänintresse. Vi vill hävda att det får en **betydande miljöpåverkan** och att det finns anledning att **göra en MKB** och dessutom att det har ett **stort allmänintresse**.



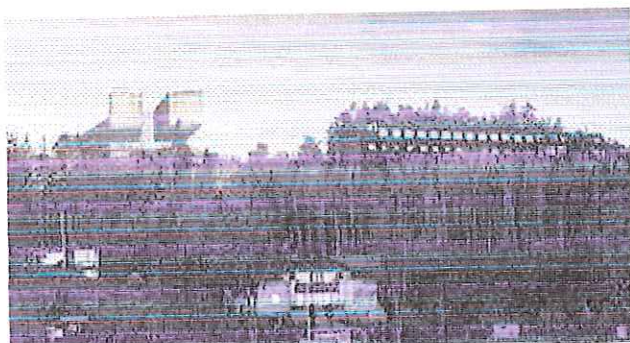
## Utsikten över Norges hus från Halvkakssundet och obruten natur

Ur LO-skolan i Hasseludden, utgiven av LO 1974 med layout av Yoji Kasajima (ansvarig arkitekt)

"Det arkitektoniska huvudbegreppet för byggnaden är en mycket långt driven anpassning till den omgivande naturen". Från vattnet skulle dess utformning knapp kunna skönjas.

I kommunens kulturmiljöprogram anges att östra delen av Nackas kust består av lågskalig bebyggelse som underordnar sig naturmiljön. Nya byggnader ska anpassas till kringmiljö och landskapsstruktur. Vidare att området med sin starka kulturhistoriska karaktär kräver särskild omsorg så att helhetsintrycket bevaras. Området har även ett riksintresse för kulturmiljövården.

Det föreslagna Norges hus förstör med sin utformning kraftigt landkonturerna som man idag kan iakttä från farleden och strider helt mot vad som är viktigt att bevara enligt kommunens egna styrprogram. Huset bryter också av mot kravet på en obruten kust.



Vy från Halvkakssundet över Norges hus

## Betydande miljöpåverkan och riksintresse

Kommunen har i sitt beslut att inleda ett planarbete ansett att Norges hus inte medför en betydande miljöpåverkan.

**Länsstyrelsen** förutsätter att störningar och risker beaktas i detaljplanering och tillståndsbeslut så att **bebyggelsen inte blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller till behovet av skydd mot olyckshändelser.**

Man måste väl ändå anta att den totala motortrafiken till de tre hotellen och vårdhemmet är olämplig för hälsan?

Eftersom området i ett **flertal kommunala dokument** anses vara av **riksintresse** för bl a kulturmiljövården hävdar vi att byggandet av Norges hus medför en betydande miljöpåverkan och därför måste en MKB utföras.

Kommunen anser också själva att byggnadens omfång och höjd påverkar riksintresset

Kommunen har i sitt dokument "Miljöredovisning, Granskningshandling; Dnr KFKS 2015/705-214, (MSN 2014/119-214) ang Norges hus på sid 5 ansett att det **"framgent är betydelsefullt att skydda träd och natur i sluttningszonerna mot farleden, även utanför planområdets gränser"**. Man lär få skynda sig då nu Yasuragi i dagarna genomfört en betydande trädfällning i just sluttningszonen. Enligt korrespondens med kommunen kan detta ske utan att kommunen kan ingripa.

Miljöbalken kap 4, par 2 anger Södermanlands och Upplands kustområden och skärgårdar vara av riksintresse.

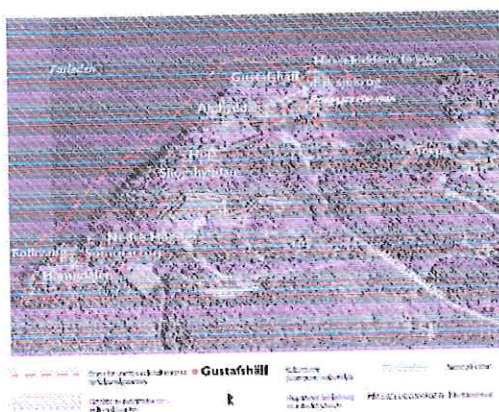
Inom dessa områden skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller

andra ingrepp i miljön. Man tar även upp kravet på obruten kust och med tanke på Norges hus synbarhet från vattnet bortser kommunen även från detta.



På Länsstyrelsens webbkarta anges Hasseludden vara ett kulturmiljövårdsområde av riksintresse.

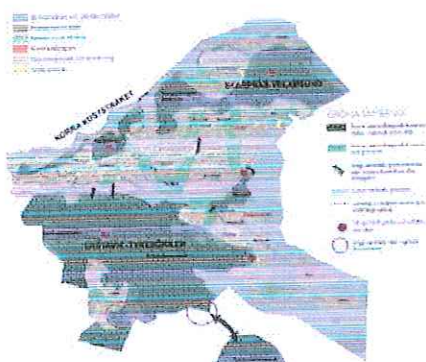
Även i kommunens egna styrdokument som t ex **Kulturmiljöprogrammet**, framgår att Hasseludden är av såväl lokalt- som riksintresse för kulturmiljövården.



karta visar gränser för områden av riksintresse och lokalt intresse för kulturmiljövården

I kommunens **grönstrukturprogram** anges Hasseludden med sin gräns till Skarpnäs naturreservat som ett promenadområde med sin äldre kulturmärkta bebyggelse. Det anses även vara ett rofyllt område och kommunens kartor visar både på det gröna sambandet (Skarpnäs-Velamsund) och Hasseludden som ett promenadområde. Vidare att man vill **värna tysta naturområden** och att man även i framtiden vill kunna erbjuda attraktiva grönområden i Nacka där trafikbullret begränsas och att sådana områden bevaras.





Regionala och kommunala grönområden

I Tjänsteskrivelse 2006-11-02 Dnr KFKS 825/2006 214 Projekt 9343 skriver kommunen "Området ligger inom riksintresset för kustområdet och skärgården samt riksintresse för kulturmiljövården Norra kusten. Riksintresset för kustområdet och skärgården syftar till att värna om den växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskap som gör skärgården unik.

Riksintresset för kulturmiljövården utgörs i programområdet av norra kusten utmed inloppet till Stockholm. Värde ligger i de i huvudsak obebyggda bergssluttningarna och den otillgängliga karaktären på farledens södra sida i kontrast till de mer låglänta landskapspartierna på farledens norra sida.  
**Riksintresset skall skyddas i kommande detaljplaner".**

Hasseludden anses vara en värdefull kulturhistorisk miljö. I Riksantikvarieämbetets handbok 2014-06-023 ska sådana miljöer ges ett särskilt lagstöd när man gör avvägningar mot som i föreliggande fall intressen av hotellbygge.

I Nackas underlag till översiktsplanen (MILJÖ- OCH HÄLSOKONSEKVENSBESKRIVNING BILAGA 2 TILL ÖVERSIKTSPLAN, ANTAGEN 2012) anger man att "den norra kusten fram till kommungränsen i öster är en för det inre skärgårdslandskapet **värdefull kuststräcka, som är känslig för förändringar.**

Vidare skriver man att "sommarmiljöerna: Tegelön, Vikingshill, Eolsudde och **Hasseludden-Hamndalen** ska få skydds- och varsamhetsbestämmelser utöver den nu gällande utökade bygglovplikten.

Översiktsplanen bedöms kunna medföra positiva konsekvenser för bevarandet av naturmiljö genom de förslag till utökade skydd för naturmiljöer som planen innehåller".

Man skriver vidare i sin översiktsplan om kulturmiljöer av lokalt intresse: "Sommarnöjen vid farleden utgör en karaktärsfull trähusarkitektur i dramatiskt spricklandskap med inslag av enklare fritidshus som har stor betydelse för Nackas ansikte ut mot farlederna.

**Solstudierna** visar att två av fastigheterna påverkas av Norges hus och skuggas under sommartiden i mycket hög grad vilket naturligtvis är oacceptabelt. Eventuellt torde detta innebära en värdeminskning av fastigheterna.

**Swecos rapport sid 8 tar upp delavrinningsområden** och anger ett dike längs Hamndalsvägen som ett sådant.

Som boende i slutet av detta dike sedan 54 år kan meddelas att diket för det mesta är fyllt av sand efter vintrarnas plogande.

Under de senaste 35 åren har diket grävts upp 2 gånger. Senast 2015 då en bit av nedre Hamndalsvägen asfalterades

Kommunen anger att man har kompletterat planbeskrivningen med text utifrån antikvarisk synvinkel. Man kan fråga sig varför man inte använt sig av antikvarisk expertis som Länsstyrelsen förordat.

Slutligen anser vi att kommunens beslut att hålla nere antalet sakägare är högst anmärkningsvärt.

Nacka kommun har i mångt och mycket på ett föredömligt sätt värvat om natur och miljö i **sina dokument. Men det verkar som om kommunen helt bortser från det mesta av detta i sin bedömning av inkomna planansökningar från olika företag.** Det har framkommit under hand att det finns tydliga skillnader i kommunens bedömningar mellan privata och företags ansökningar om utbyggnader på "prickmark". Det synes betydligt svårare för en privatperson att få godkänt en mindre tillbyggnad på 10 kvm än ett stort företag att få bygga som i exemplet Norges hus 15.000 kvm.

Sammantaget anser vi, vid en helhetsbedömning av Hasseluddsområdet, att det är dags för kommunen att leva upp till sina visioner och att det är olämpligt att bygga Norges hus. Man behöver knappast göra en MKB för att inse detta.

Saltsjö-Boo 2016-04-03

Leif Kullander  
Aslög Kullander  
Hamndalsvägen 12  
132 39 Saltsjö-Boo  
Tel: 070 600 61 33

Ingvar Eklund  
Jens Sundberg  
Hamndalsvägen 2  
13239 Saltsjö-Boo  
Tel:070 255 00 77



Nacka Miljövårdsråd

Nacka 2015-10-21

Nacka kommun  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden  
Planenheten MSN 2014/119-214  
131 81 Nacka  
[registrator.plan@nacka.se](mailto:registrator.plan@nacka.se)

För kännedom:

Planavdelningen, Länsstyrelsen Stockholm  
[stockholm@lansstyrelsen.se](mailto:stockholm@lansstyrelsen.se)

## Remissvar angående Detaljplan för del av Hasseludden 1:78 och 1:80, Norges hus, Nacka kommun.

### Sammanfattning av Nacka Miljövårdsråds synpunkter:

- Nacka Miljövårdsråd avstyrker planförslaget i dess nuvarande form
- Planen har stort allmänt intresse och därför är enkelt planförfarande i strid mot plan- och bygglagen.
- En miljökonsekvensbeskrivning eller motsvarande som behandlar riksintressen, strandskydd, naturvärden, grönstruktur, byggnadernas miljöanpassning, biltrafikökning samt kollektivtrafik behövs
- Planförslaget redovisar inte ett tillräckligt beslutsunderlag för denna stora exploatering i ett mycket känsligt område
- Trafikbelastningen på Hasseluddsvägen måste studeras.
- En enda underlagsrapport bifogas. Den behandlar dagvatten och visar på stora problem men är mycket vag när det gäller åtgärder.



Nacka  
Miljövårdsråd  
c/o Jan Åman  
Plommongatan 9  
138 31 Älta

Telefon:  
Hem: 773 3283

E-post:  
[Jan@Aman.se](mailto:Jan@Aman.se)



## ALLMÄNT

Kommunledningen synes redan ha bestämt sig för detta hotellprojekt och dess utformning och detaljplanen är därför bara en mindre detalj som snabbt bör överstokas. Tyvärr har informationen till nackaborna om detta omfattande projekt varit begränsad och är dessutom också begränsad i planbeskrivningen.

Planförslaget gäller kommunens hittills största hotell och ligger i ett känsligt område, dessutom är kollektivtrafikförsörjningen dålig och förslaget presenteras utan att konsekvenserna utretts och delgetts berörda.

Utvecklingen av hotellprojektet visar på en stadsutvecklingsprocess där allmänheten har begränsade möjligheter att förstå och påverka. Är det kanske så att utvecklingen av Nacka stad tar alla planeringsresurser så övriga delar av kommunen blir lidande och inte får den uppmärksamhet de är värda?

### Normalt planförfarande bör användas

Med tanke på projektets omfattning, riksintresse för kulturmiljön, strandskydd och naturvärden i området och kopplingen till grönstrukturen i övrigt är planen av stort allmänintresse. Allt talar för att det behövs tid för ett brett samråd med påföljande granskningsskede, Enkelt planförfarande minskar möjligheten för dialog om projektets utformning och därmed hotas kvaliteten på slutresultatet. Från början bedömde MSN att normalt planförfarande var lämpligt - varför har enkelt planförfarande trots allt valts?

### Miljökonsekvensbeskrivning

Av samma skäl som ovan bör en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Dagvatten är den enda fråga som behandlats i en underlagsrapport som bifogats planförslaget. Den visar på stora svårigheter att nå den vattenkvalitet som skall uppfyllas enligt vattendirektivet. De åtgärder som anges i rapporten och planbeskrivningen är begränsade och mycket vaga. Tydligare åtgärder för att hantera dagvattnet måste krävas i planen. Juridiskt bindande miljö kvalitetsnormer för vattenkvalitet får inte överskridas.

Värdefull natur tas i anspråk av den föreslagna byggnaden men en inventering av mark och vegetation, t ex värdefulla träd saknas både inom detta område och i övriga delområden som påverkas av den nya bebyggelsen och de nya vägdragningarna.

Påverkan på intilliggande fastigheter i form av skuggning av eftermiddagssol samt insyn bör analyseras.

### Hotellbyggnaden är stor samt ligger i område av riksintresse

Detaljplaneförslaget är skraddarsytt för en spektakulär byggnad som är avsedd att sticka ut. Själva syftet synes vara att ta tillvara utsikten åt nordöst över farleden. Byggnaden skjuter ut över branten och blir synlig från farleden. De tre övre





våningsplanen bildar tyligt två närliggande klossar som svävar ovanför trätopparna. Yasuragibyggnaden däremot underordnar sig naturen.

Byggnaden är lång och ligger i en sluttning åt syd och öst. Den är uppdelad i två huskroppar med en ljusgård emellan och undervåningen är delvis öppen både mot bergsplatån i norr och nordväst samt åt söder. De tre övre våningarna sticker ut över mark i husets ändpartier.

Illustrationerna visar kanske inte slutresultatet som kan bli en byggnad som kommer att se tyngre ut. Det behövs en mycket kraftig stomme för att klara en byggnad som "svävar" och är genomsiktig i bottenplanet. Skall gröna tak anläggas påverkas också utformningen och illustrationerna blir missvisande.

Illustrationerna visar hållmarksterräng intill huset, dagvattenrapporten däremot förespråkar lokalt omhändertagande av dagvatten i växttäckten. Vad är möjligt?

De tre personalbostäder som nu ligger där hotellbyggnaden föreslås har samma uttryck som Yasuragibyggnaden dvs. är låga och anpassade till natur och terräng. Vad mer konkret är det arkitektoniska värdet som går förlorat när dessa rivs?

Vilka målområden för hållbart stadsbyggande har valts ut för det aktuella projektet?

En öppen dialog med samrådsmöte om detaljplaneförslaget fattas. Byggherren och arkitekten bör få möjlighet att berätta om tankarna bakom projektet.

### **Stort parkeringshus**

Ett parkeringshus i två våningar föreslås vid nuvarande parkering. Läget är känsligt bl a för att det gränsar till Skarpnäs blivande naturreservat. Förutom själva byggnaden föreslås ett avskärmande dike i branten nedanför reservatet. Finns plats för detta dike och vad blir konsekvenserna?

Med den nya hotellbyggnaden och parkeringsbyggnaden ändras hela områdets karaktär radikalt. Resonemang kring detta behövs i planarbetet.

Parkeringsbyggnaden blir det första som kommer att synas när man närmar sig hotellen. Dagvattenfrågorna är problematiska utifrån mängden bilar och läget längst ner i en dalsänka.

### **Sophus görs planenligt**

Sophuset som haft tillfälligt bygglov görs nu planenligt. Sophuset ligger vid Yasuragi och har inte med det nya hotellprojektet att göra. Det finns inget att invända mot sophuset. Denna del av planförslaget är ett utmärkt exempel på att det inte finns ett stort allmänintresse och att enkelt planförfarande räcker vilket inte gäller planförslagets huvuddel som har stort allmänintresse.



### Planområdets samband med omgivande områden

Området ingår liksom Skarpnäs i Nacka-Värmdökilen och bör analyseras avseende samband för människor, växter och djur. Vad påverkas av det aktuella planförslaget?

Var finns entréer mot reservatet? Bygger man ett Norgehus utan att visa på var man "går på tur" har man missat något väsentligt i den gemensamma nordiska identiteten. Finns gångvägar som ansluter till Boleden osv.?

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse finns kring planområdet. Hur samspelar föreslagna bebyggelse med denna?

Hur långt är det till busshållplatsen och hur är turtätheten? Hur långt är det till bryggan och hur är båtförbindelserna?

Översiktsplanen anger att: "Vid Hasseludden finns två konferensanläggningar som bör få möjlighet att utveckla sin verksamhet". Planförslaget gäller en ny separat verksamhet av liknande karaktär som Yasuragi och Skepparholmen.

Inget i planbeskrivningen antyder någon koppling (synergi) mellan Yasuragi och det föreslagna Norgehuset. Detta är mycket märkligt eftersom de fysiskt ligger mycket nära varandra och kring samma gårdsrum.

Är det så att Norgehusets verksamhet istället hindrar Yasuragis utveckling?

För Nacka Miljövårdsråd

Jan Åman  
ordförande

Detta remissvar kommer att läggas ut på webben under adress  
<http://www.nackamiljo.se/norgehuset.pdf>



Nacka  
Miljövårdsråd  
c/o Jan Åman  
Plommogatan 9  
138 31 Älta

Telefon:  
Hem: 773 3283

E-post:  
[Jan@Aman.se](mailto:Jan@Aman.se)

Nacka 2016 07 18

NACKA KOMMUN	
2016 -07- 20	
Dnr	KFKS 2015/705-214
Dpl	.....
NACKA TINGSRÄTT	
Avdelning 4.....	
INKOM:	2016-07-27
MÅLNR:	P 4542-16
AKTBIL:	4

Nacka Tingsrätt  
 Box 1104  
 131 26 Nacka strand

NACKA TINGSRÄTT

Ink 2016 -07- 27  
 Akt. 4P / 4542-16  
 Aktbil. 4

## Överklagande gällande antagen detaljplan betr. fastigheterna Hasseludden 1:78 och 1:80, Norges hus, Hamndalsvägen i Boo.

Kommunfullmäktige i Nacka kommun har 20 juni 2016 beslutat anta föreslagen detaljplan, § 177 , Dnr KFKS 2015/705-214. Detta beslut överklagas härmed.  
 Synpunkter har tidigare tillställts Nacka Kommun, Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, 2016 04 02.

Det antagna planförslaget omfattar byggandet av en hotell- och konferensbyggnad, ett sophus, samt ett parkeringsdäck. Byggnaderna är dimensionerade för 250 gäster, innebärande en fördubbling av dagens kapacitet (Yasuragi och Skepparholmen), och ligger inom område av riksintresse för kulturvården. Trots detta är det kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

### Hotell- och konferensbyggnaden

Förslaget har anpassats till omgivande natur genom val av fasadmateriell och liknande, men husets volym och formspråk i den del som vetter ut mot farleden är förödande och bryter totalt den sammanhållna kustlinje, som i alla andra sammanhang framhålls som nödvändig att värna.

Byggnadens storlek och utformning i denna del kan inte vara i enlighet med riksintresset. I Granskningshandlingen framhålls också att den storskaliga byggnaden och den ökade exploateringen "strider mot riksintressets karaktärsdrag" och att det framför allt är "miljöskapande värde och upplevelsevärde som påverkas". Problemet illustreras tydligt i den vy från vattnet som presenteras på sidan 5 i Granskningshandlingen. Att även den sedan 1970-talet befintliga Yasuragi-byggnaden bryter mot riksintresset är ett dåligt skäl för att acceptera ytterligare förstöring.

Skall riksintresset tillmätas rimlig betydelse måste förslaget till hotell- och konferensbyggnad kraftigt omarbetas.

### Parkeringsdäck i två plan

Än större påverkan på "områdets miljöskapande värde" och upplevelsevärde innebär



byggandet av det parkeringsdäck i två plan som planeras ligga på och ha samma storlek som den idag befintliga parkeringsplatsen. Att väggarna utgörs av träribbor är vällovligt, men att byggnaden blir gigantisk nämns inte i handlingarna. 160 meter lång och 33 meter bred, d.v.s. med en totalyta om 5.280 kvadratmeter, kommer den att brutalt förändra miljön. Genom att den dessutom blir 4 – 6 meter hög kommer den att ligga som en ”främmande kropp” strax intill de fem fastigheter vid farleden som ligger i kulturskyddat område och där ingenting får ändras.

Det är anmärkningsvärt att man i beslutshandlingarna nästan helt förbigår detta byggprojekt, vars längd väsentligt överstiger hotell- och konferensanläggningens och som dessutom ligger i direkt anslutning till det av Nacka kommun nyligen beslutade naturskyddsområdet.

Betr. hotell- och konferensanläggningen framhålls i handlingarna betydelsen av att byggnaden får ”smälta väl in i det naturdominerade läget”, liksom att ”riksintressets värden kommer även fortsättningsvis att vara avläsbara”. Dessa värderingar lyser helt med sin frånvaro betr. parkeringshuset.

Om byggandet av hotell- och konferensanläggningen kommer till utförande kommer biltrafiken, och därmed behovet av parkeringsplatser att öka väsentligt. Kommande behov och alternativa lösningar kan inte anses vara tillräckligt analyserade. Parkeringsproblemet kan lösas på bättre sätt än genom parkeringshuset, även om dessa lösningar är kostsammare. Möjligheten att tillskapa en underjordisk parkering har inte analyserats över huvud taget, varken tekniskt eller ekonomiskt.

### **Sakägare**

Slutligen har kommunen ansett att endast en av de fem fastigheterna vid farleden är sakägare. Detta beslut är anmärkningsvärt, men har inte motiverats. Detta trots att det är samtliga fem fastigheters absoluta närmiljö som berörs av byggplanerna. Parkeringshuset kommer att innebära så stora förändringar och medföra en så påtaglig förfulning av ett område som omfattas av såväl riksintresse som strandskydd att alla synpunkter från berörda parter borde inhämtas före beslut.

### **Sammanfattning**

Föreliggande detaljplan överklagas. Tillräcklig hänsyn har inte tagits till områdets speciella karaktär, där både riksintresse, strandskydd, miljöskydd och naturskyddsområde föreligger.



Christer Ekström  
Hasseludden 1:16 och 1:19, enligt fullmakt

Odengatan 71  
113 22 Stockholm  
Tel: [0707 22 81 13](tel:0707228113)



2016 09 23

NACKA TINGSRÄTT

Ink 2016-09-27

Akt.....	NACKA TINGSRÄTT Avdelning 4
Aktbil.....	P 4542-16 9
	INKOM: 2016-09-27
	MÅLNR: P 4542-16
	AKTBIL: 9

Nacka Tingsrätt  
Mark- och Miljöödomstolen  
Box 1104  
131 26 Nacka strand

Komplettering överklagande gällande detaljplan Hasseludden Boo 1:78 och 1:80.  
Mål nr P 4542-16

Jag har 15 sept erhållit föreläggande att inom 14 dagar inkomma med fullmakt, med uppgift om vilka som är huvudmän, samt adresser till dessa.

Jag har även förelagts att komplettera mitt överklagande med en förklaring/motivering till varför vi ska anses ha rätt att överklaga Nacka kommuns tidigare beslut.

Vi har överklagat i vår egenskap av ägare till fastigheten Hasseludden 1:16 och 1:19.

Ägare till fastigheten är:

Carl-Fredrik Ekström, 67 08 02-0075  
Åkervägen 121  
121 33 Enskededalen

och

Emelie Eriksson  
Gustavslundsvägen 149Q  
167 51 Bromma

Jag själv, Christer Ekström, är deras far och för deras talan enligt bifogad fullmakt.

#### **Bakgrund till inlämnat överklagande.**

Från Hasseluddsvägen leder en liten smal väg, c:a 700 meter lång, Hamndalsvägen, ner till 4 fastigheter vid stora farleden in till Stockholm. Dessa fastigheter bebyggdes på 1800-talet med sommarvillor, vilka idag är unika, och områdets hela karaktär har i olika sammanhang framhållits som oersättlig och har setts som en osedvanligt väl bibehållen exponent för den tidens sommarhusideal. Området omfattas av strandskydd och är även klassat som riksintresse för kulturvården. Detta har också inneburit att även de minsta förändringar av såväl byggnader som mark tidigare har granskats ytterst noggrant före beslut.

Vägen är namngiven efter den första villa som byggdes, Villa Hamndalen, vilket är vår fastighet Hasseludden 1:16, 1:19. Denna har varit i familjens ägo sedan 1944.

Det planerade c:a 160 meter långa parkeringshuset kommer att ligga i direkt anslutning till Hamndalsvägen och kommer med sin i sammanhanget enorma storlek att totalt förändra hela miljön och tillfarten till de befintliga fastigheterna. Nästan ¼ av vägens hela längd kommer således att helt domineras av detta parkeringshus. Eftersom den planerade anläggningen är dimensionerad för 250 gäster kommer dessutom belastningen på vägen i form av biltrafik och fotgängare att fördubblas jämfört med idag. Att innehavarna av hela

områdets först bebyggda fastighet efter mer än 70 års engagemang i kulturmiljön inte skulle få yttra sig inför en så omvälvande förändring som den nu aktuella förefaller inte rimligt.

Vi har av kommunen begärt att få bli sakägare, men något svar på denna begäran har inte inkommit. Även om man önskar exploatera marken, så innebär planerna en så stor belastning att det borde ligga i alla parterers intresse att utformningen blir så skonsam som möjligt.

Jag hoppas att ovanstående ska motivera vårt överklagande av förevarande beslut.

Med vänlig hälsning



Christer Ekström  
Odengatan 71  
113 22 Stockholm  
Tel. 08-25 81 13  
eller 0707 258113

Bil. Fullmakt