

2024-02-05

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS 2023-01109

## Planbesked för fastigheterna Hasseludden 1:78, 1:80 och 1:87, Hamndalsvägen i Boo

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att det är lämpligt att pröva förslaget i en planprocess.

Planarbetet bedöms kunna inledas i kvartal 1 2025. Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas i kvartal 3 2027. Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggning. Detaljplanen avses att antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.



Röd markering motsvarar planbeskedets omfattning och läge i kommunen.

## Sammanfattning av ärendet

En ansökan om att påbörja arbete med ny detaljplan har inkommit för del av rubricerade fastigheter för att möjliggöra utveckling av nya volymer för boende och hotell samt konferens, spa och restauration om cirka 40–50 sviter/hotellrum. Området utgörs idag främst av hållmarksskog och är topografiskt varierat med en höjdskillnad som uppgår till cirka 30 meter. Inom området finns tre bostäder som ursprungligen uppfördes som personalbostäder. Den södra delen av området utgörs av en asfalterad parkering. Sökanden har för avsikt att riva de tre bostäderna för att uppföra nya byggnader om 1–4 våningar delvis i suterräng. Total bruttoarea för den föreslagna bebyggelsen uppgår till cirka 8000 kvadratmeter.

Sammantaget är bedömningen att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess. De fem villaenheterna bedöms dock inte lämpliga att pröva, den rika vegetationen i sluttningszonerna är viktig att bevara för områdets karaktär samt för att minska bebyggelsens visuella intryck i landskapsbilden och påverkan på riksintresset för kulturmiljövård.

Förslaget överensstämmer i huvudsak med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018. Den föreslagna exploateringen utgör ett komplement till det befintliga Yasuragi som kan stärka den befintliga verksamheten. Bebyggelseförslaget kan prövas med användningen hotell och konferens samtidigt som värdefull natur i omgivningen kan skyddas. Översiktsplanen ger inte stöd för bostäder i området, varför bostadsanvändning inte anses lämpligt att pröva i en planprocess.

Den tänkta bebyggelsens påverkan på riksintresset, kulturmiljön och naturvärden behöver utredas vidare i planarbetet. Vyer från farleden behöver särskilt studeras. Placering och utformning av volymer samt gestaltning är viktigt för att den nya bebyggelsen ska passa in på platsen och förhålla sig till sin omgivning. Naturvärdena i skogen behöver beaktas då delar av området är utpekade som nyckelbiotop av Skogsstyrelsen med rikligt med grova träd och värdefull lägre fauna.

## Ärendet

### Bakgrund

För fastigheten Hasseludden 1:78 finns sedan tidigare ett positivt planbesked beslutat av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 12 juni 2014, § 179. Dåvarande förslag omfattade en byggnad för hotell/konferens/utställningsverksamhet som skulle uppta cirka 13 000 – 15 000 kvadratmeter bruttoarea. Enligt beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 12 november 2014, § 292, fick planenheten i uppdrag att starta ett planarbete. Byggnaden i detaljplaneförslaget kom att ritas av Mellby Arkitektur Interiör genom en arkitekttävling och det vinnande förslaget kallades Norges hus. Detaljplanen för Norges hus (KFKS

2015-705-214) vann laga kraft 25 april 2017. I detaljplanearbetet lades stor vikt vid gestaltningen av byggnaden. Tanken med Norges hus var att ha en kommersiell del och en del med särskild svensk-norsk programverksamhet för att öka kunskapen om, samt främja kontakten mellan de två nordiska länderna. De parter som skulle driva Norges hus gick inte vidare i sitt samarbete, varför projektet lades ned och byggnaden aldrig uppfördes.



Figur 1: Illustration av Norges hus. Bildkälla: Mellby Arkitektur Interiör

### Förutsättningar

Det berörda området omfattar cirka 36 000 kvadratmeter. Området utgörs idag främst av hållmarksskog och är topografiskt varierat, mot Hasseluddsvägen finns en sluttning med brant lutning. Höjdskillnaden uppgår till cirka 30 meter från högsta till lägsta punkt. I sluttningen finns rikt med vegetation bestående främst av barrträd men även lövträd. Inom området finns tre bostäder som ursprungligen uppfördes som personalbostäder. Det södra området utgörs av en asfalterad parkering. Precis intill det berörda området ligger hotellanläggningen Yasuragi. Byggnaden, ritad av Yoji Kasajima, är låg och långsträckt och följer landskapets topografi. Fasaden är utformad i mörk träpanel vilket samspelar med den omkringliggande tallskogen. Byggnaden uppfördes ursprungligen som skola åt Landsorganisationen i Sverige (LO), men kom senare att övergå till ett japanskt bad med hotellverksamhet. Idag ägs Yasuragi samt de i planbeskedsansökan berörda fastigheterna av Strawberrykoncernen.



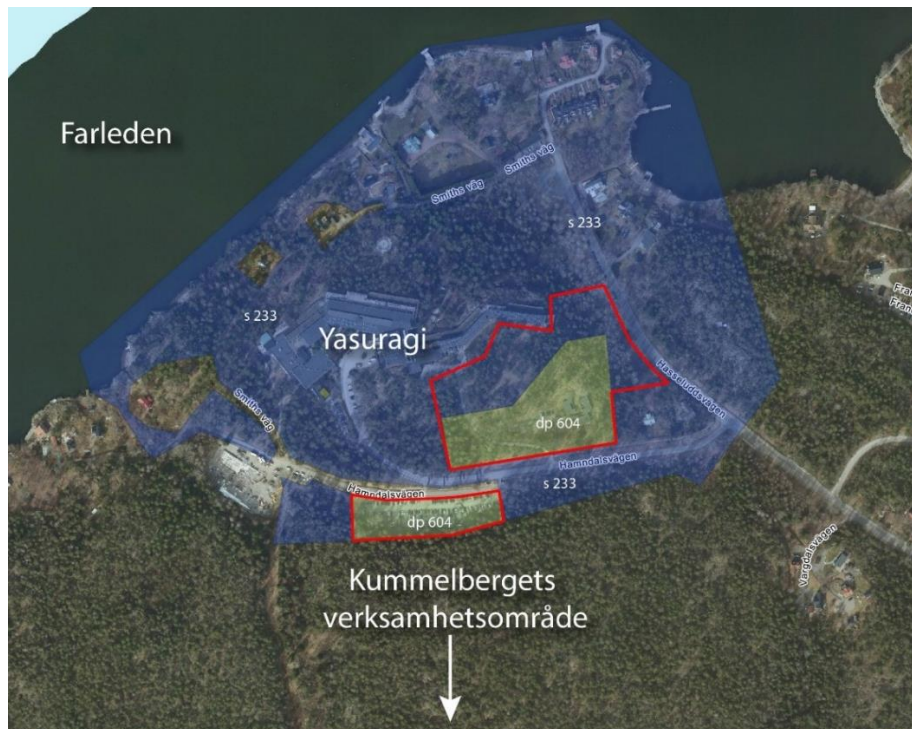
Figur 2: Ortofoto över det berörda området. Bildkälla: Nacka kommun

### Gällande planer och övergripande intressen

För området gäller idag detaljplan 604 och stadsplan 233. Syftet med stadsplan 233 var att främst möjliggöra för Landsorganisationen i Sverige (LO) att bygga en internatskola, användningen som medges är samlings- och föreningslokaler. Skolbyggnaden har byggts om till hotellanläggning och är idag känd som Yasuragi. Större delen av den mark som ingår i planbeskedet utgörs av ”prickmark”, mark som ej får bebyggas. Syftet med detaljplan 604 var att möjliggöra för Norges hus, en byggnad för hotell/konferens/utställningsverksamhet. Detaljplanen medger användningen konferens och hotell med bestämmelser om högsta byggnadsarea om 3900 kvadratmeter och högsta nockhöjd motsvarande fyra våningar, vilket motsvarar cirka 15 000 kvadratmeter bruttoarea. Vidare styrs att byggnaden ska gestaltas enligt text och illustrationer i planbeskrivning. Detaljplan 604 medger även ett parkeringsdäck på Yasuragis befintliga gästparkering i den södra delen av planområdet.

Strax söder om det berörda området pågår stadsbyggnadsprojektet Kummelbergets verksamhetsområde. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya verksamheter genom förtätning inom befintligt verksamhetsområde. Projektet befinner sig i samrådsskede.





Figur 3: Röd linje visar det berörda området. Blå färg visar stadsplan 233, grön färg visar detaljplan 604.  
Bildkälla: Nacka kommun

Området berörs av riksintresse för kulturmiljövård (Stockholms farled och inlopp). De uttryck som är särskilt läsbara i denna del av riksintresset är skärgårdslandskapet och sommaröjesmiljöerna. Hela den östra kuststräckan utgörs till stora delar av ett glesbebyggt skärgårdslandskap med sprickdalar och otillgängliga branta bergssluttningar med mindre sommaröjesmiljöer, från 1700-talets sommarherrgårdar till ångbåtsepokens sommarvillor och tidiga 1900-talets fritidshusbebyggelse. Bebyggelsen är småskalig och underordnar sig naturmiljön. Sommarvillorna i Hasseludden-Hamndalen med byggnadsminnet Gustafshäll tillhör de mest kända längs Stockholms inlopp. I området kring Hasseludden utgör Yasuragi ett undantag med sitt större fotavtryck, men bebyggelsehöjderna är väl anpassade till skärgårdslandskapets silhuett och samspelar väl med landskapsbilden.

Både sommarvillorna i Hasseludden-Hamndalen och Yasuragi är utpekade som kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader i Nackas kulturmiljöprogram. Sommarvillorna utgör en helhetsmiljö med enkelt avläsbara karaktärsdrag, medan Yasuragi med dess karaktäristiska bebyggelse utgör ett landmärke längs farleden och är utpekad som särskilt värdefull bebyggelsemiljö utanför helhetsmiljö.

I kommunens gällande översiktsplan *Hållbar framtid i Nacka*, antagen 2018, ligger det berörda området inom Hasseludden/Kummelnäs (Bg7) och anges som gles blandad bebyggelse. Områden med gles blandad bebyggelse domineras av bostäder men kan även

innehålla handel, kontor, skolor, förskolor, och andra verksamheter som inte innebär betydande störning, samt grönområden och nödvändig infrastruktur. Dessa områden har idag en låg exploateringsgrad med friliggande småhus, radhus och låga flerbostadshus. Denna karaktär bör i huvudsak bibehållas även om förtätning är möjlig på vissa platser. Inriktningen bör vara en bebyggelsehöjd på högst två våningar, men enstaka högre hus kan vara möjliga i vissa lägen. Enligt den områdesvisa riktlinjen för Hasseludden/Kummelnäs framgår av beskrivningen för utveckling av mark och bebyggelse att det vid Hasseludden finns två konferensanläggningar som bör få möjlighet att utveckla sin verksamhet.

Det berörda området ligger cirka 100 meter från strandlinjen öster om Hasseluddsvägen, utökat strandskydd gäller inte. Strandskydd gäller därför inte för det berörda området och kommer heller inte att aktualiseras vid planläggning.

Inom det berörda området finns en av Skogsstyrelsen inventerad nyckelbiotop (se Figur 4), ett område med gammal skog med höga naturvärden. Enligt beskrivningen av området finns rikligt med grova träd, värdefull lägre fauna och spärrgreniga grova träd. Dessa värden behöver beaktas vid planering av ny bebyggelse. Enligt miljöbalken ska skogsbruksåtgärder som kan komma att väsentligt ändra naturmiljön anmälas för samråd till Skogsstyrelsen av markägaren eller markägarens ombud.

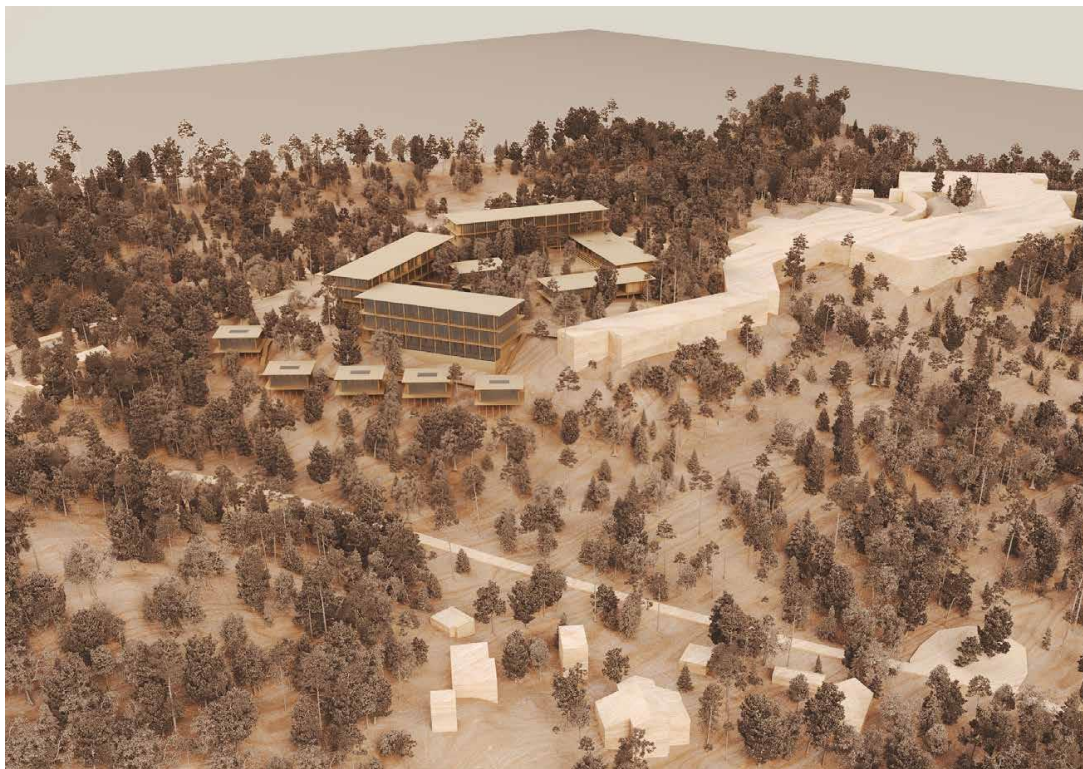


Figur 4: Planbeskedets omfattning inringat i blått. Rött skrafferat område visar nyckelbiotopsavgränsning.  
Bildkälla: Nacka kommun



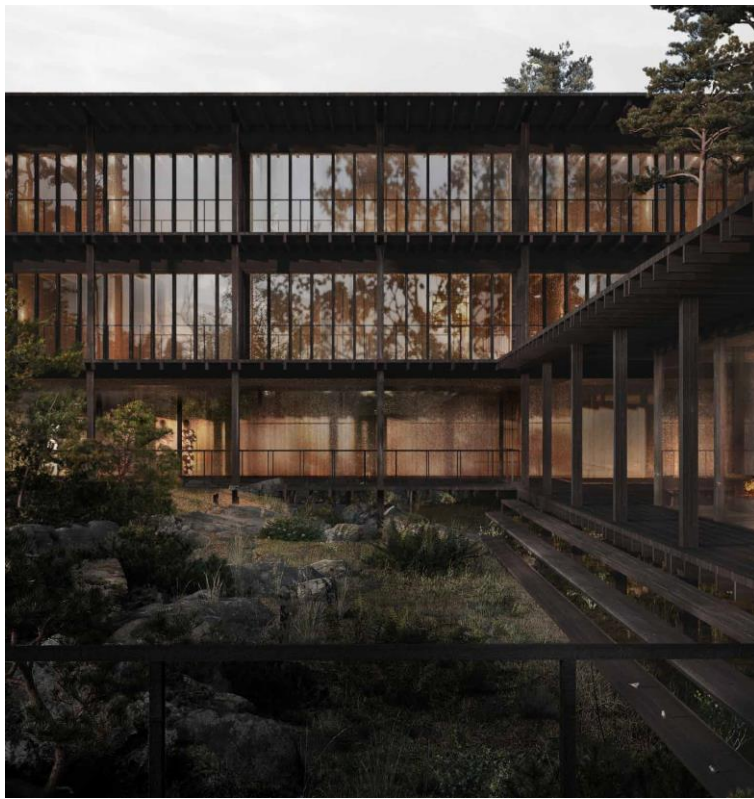
## Sökandes förslag

Planenheten mottog den 14 november 2023 en begäran om planbesked för rubricerade fastigheter. Ansökan var komplett den 27 november 2023. Föreslagen markanvändning är boende och hotellverksamhet samt konferens, spa och restauration. Den föreslagna bebyggelsen består av flera volymer om 1–4 våningar med vissa byggnader i suterräng. Förslaget innehåller 40–50 gästrum/sviter fördelat på 7 större volymer och 5 sviter/större rum i form av fristående enheter placerade i slänten ner mot Hasseluddsvägen. Utöver detta ingår även aktivitetsytor, orangeri, restaurang, spa- och träningsfunktioner samt kontor i förslaget. Totalt förväntas bebyggelsen uppgå till cirka 8000 kvadratmeter i bruttoarea.



Figur 5: Sökandes förslag. Bildkälla: Krook & Tjäder Arkitekter

Sökandes vision är att skapa ett tillägg till Yasuragi i modern japansk stil. Genom att kunna erbjuda större rum där gäster kan stanna längre samt möjlighet för större fester och evenemang vill sökande möjliggöra för ytterligare målgrupper att besöka platsen. Lätta och uppbrutna volymer skapar ett mer underordnat uttryck gentemot naturen, till skillnad från befintlig byggrätt för Norges hus som utgår från en större och sammanhållen volym. Sökandes ambition är att bebyggelsen ska samspela med det befintliga Yasuragi, där den byggda miljön utgår ifrån gestaltungsprinciper från befintliga Yasuragi. Bebyggelsen placeras utmed kanten av sluttningen och volymer terrasseras för att underordna sig både natur och befintlig arkitektur.



Figur 6: 3d-visualisering av innergården, med en gårdslänga av gästrum i fonden. Bildkälla: Krook & Tjäder Arkitekter

### Planenhetens bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked.

Planenheten bedömer att det är lämpligt att pröva förslaget i en planprocess. Förslaget överensstämmer i huvudsak med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018. I den områdesvisa riktlinjen för området Hasseludden/Kummelnäs (Bg7) beskrivs att de två konferensanläggningarna på Hasseludden, Yasuragi och Skepparholmen, bör få möjlighet att utöka sin verksamhet. Översiktsplanen ger inte stöd för bostäder i området. Den föreslagna exploateringen utgör ett komplement till det befintliga Yasuragi som kan stärka den befintliga verksamheten. Bebyggelseförslaget kan prövas med användningen hotell och konferens samtidigt som värdefull natur i omgivningen kan skyddas. Bostadsanvändning anses inte lämpligt att pröva i en planprocess med hänsyn till översiktsplanen.

Den föreslagna gestaltungsriktningen och konceptet bedöms vara möjligt att pröva i en planprocess, gestaltningen samt de föreslagna volymernas skala och placering behöver dock studeras vidare i planarbetet då de kan påverka riksintresset, kulturmiljön och värdefull natur i området. Planenhetens bedömning är att de fem villaenheterna i förslaget inte är lämpliga att pröva. Den skogbeklädda bergsslutningen där villaenheterna



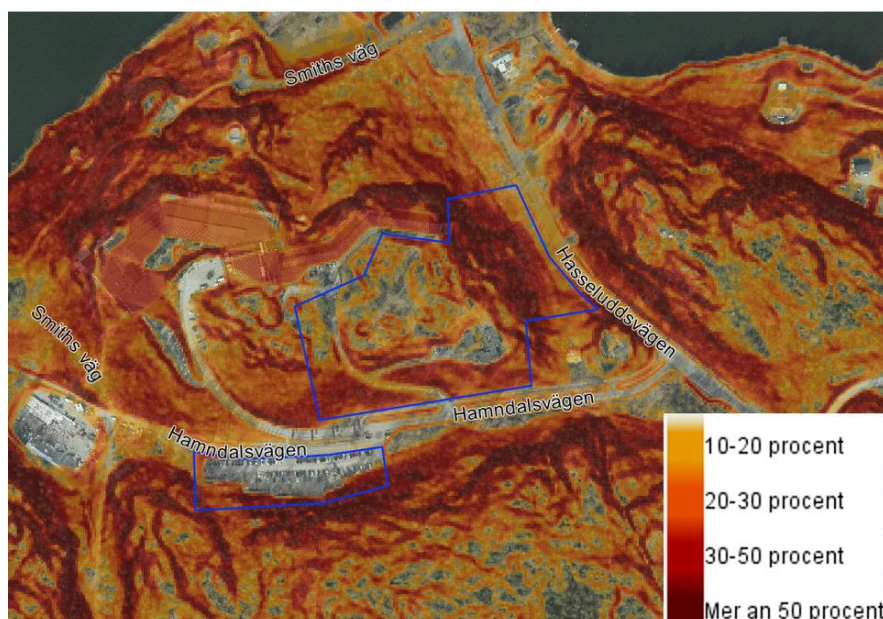
placerats i förslaget är viktig att bevara för områdets karaktär samt för att minska bebyggelsens visuella intryck i landskapsbilden och påverkan på riksintresset för kulturmiljön.

Detta planbesked anger bara om en planläggning bedöms som möjlig att påbörja. Planbeskedet anger en inriktning, under planprocessen utreds slutlig utformning och omfattning. Planbeskedet innebär ingen garanti för att en detaljplan slutligen kommer att antas.

### Lämplighetsbedömning

Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess. Förslaget behöver utredas vidare och delar av förslaget bedöms inte lämpliga att genomföra.

Naturvärdena i skogen behöver särskilt beaktas i planarbetet, delar av området är utpekade som nyckelbiotop av Skogsstyrelsen med rikligt med grova träd och värdefull lägre fauna. De lokala naturvärdena behöver utredas i en naturvärdesinventering eller liknande och därefter behöver placering och utformning av volymerna anpassas efter resultaten. Den rika vegetationen i sluttningsszonerna är viktig att bevara för områdets karaktär samt för att minska den tillkommande bebyggelsens visuella intryck i landskapsbilden. Höjdskillnaden vid sluttningen uppgår till cirka 30 meter och lutningen är kraftig (se Figur 7). Att placera villor i sluttningens mest branta delar skulle innebära ett ingrepp på den naturliga topografin och kräva trädfällning samt ge för stor påverkan på riksintressets uttryck. De fem villaenheterna som i förslaget placerats i sluttningen ner mot Hasseluddsvägen bedöms sammantaget inte som lämpliga att pröva i planprocessen.



Figur 7: Kartan visar lutningen i området. Mörkare färger indikerar kraftigare lutning. Planbeskedets omfattning är inringad i blått. Bildkälla: Nacka kommun

Den tänkta bebyggelsens påverkan på riksintresset och kulturmiljön behöver utredas vidare i planarbetet. De välvuxna tallarna och granarna på platsen kan med fördel bevaras för att minska den nya bebyggelsens intryck i landskapsbilden. Vyer från farleden behöver särskilt studeras. Placering och utformning av volymer samt gestaltning kommer att vara en viktig del i planarbetet för att den nya bebyggelsen ska passa in på platsen och förhålla sig till sin omgivning. Vid sidan av skärgårdslandskapet är den nya bebyggelsens påverkan på sommarnöjesmiljön en viktig aspekt.

Den nya bebyggelsen föreslås ligga i nära anslutning till den ursprungliga hotellanläggningen Yasuragi som är utpekad som särskilt värdefull bebyggelsemiljö som inte får förvanskas. Hotellanläggningen har mycket höga arkitektoniska kvaliteter och placerades och byggdes med stor omsorg för skärgårdsnaturen som är ett viktigt karaktärsdrag för riksintresset. Under planarbetet behöver den nya bebyggelsens påverkan på den befintliga hotellanläggningen utredas, både när det gäller bebyggelsen i sig och dess omgivande naturmiljö.

Ansökan innefattar fastigheten Hasseludden 1:80 som idag används som gästparkering för Yasuragis verksamhet. På fastigheten finns i dp 604 en bygggrätt för parkeringsdäck avsedd att kunna försörja parkeringsbehovet som skulle uppstå vid byggnation av Norges hus. Norges hus var tänkt att rymma cirka 250 hotellrum och parkeringsdäcket dimensionerades för cirka 175 parkeringsplatser. Eftersom aktuellt förslag omfattar betydligt färre rum än Norges hus bör parkeringsbehovet bedömas på nytt och bygggrätten ses över.

De berörda fastigheterna ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten, dagvatten är således fastighetsägarens ansvar att ta hand om på den egna fastigheten enligt miljöbalken. En dagvattenutredning kommer att behöva tas fram i planarbetet.

#### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Om sökandes förslag genomförs skulle det kunna leda till ökad närvaro och aktivitet i området, vilket kan vara positivt ur ett brottsförebyggande perspektiv då det bidrar till naturlig övervakning. Konsekvenser får vidare utredas i planarbetet.

#### **Riktlinjer för bedömning av planbesked**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit riktlinjer för bedömning av planbesked den 16 september 2015, § 177. Riktlinjerna har antagits för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt. Vid ansökan om planbesked finns det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner och planläggning för sammanhängande områden.

Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna eftersom förslaget i huvudsak överensstämmer med översiktsplan. Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess.

Detta beslut går inte att överklaga.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Debitering av planbeskedet sker enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

### **Konsekvenser för barn**

Ett genomförande av sökandes förslag kan förväntas leda till ökad trafik på bland annat Hasseluddsvägen vilken kan påverka trafiksäkerhet för barn. När oexploaterad naturmark tas i anspråk finns risk att friytor och promenadstråk går förlorade. Konsekvenser för barn kommer vidare att utredas i planarbetet.

### **Handlingar i ärendet**

Tjänsteskrivelse den 5 februari 2024

Bilaga 1 Sökandes ansökan den 15 november 2023

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka  
Planenheten

Carl Arvidsson  
Planarkitekt  
Planenheten