



UTLÅTANDE

2016-04-13

(Dnr MSN 2014/119-214)

Dnr KFKS 2015/705-214

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

UTLÅTANDE

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

Samråd pågick mellan den 21 september 2015 och 2 november 2015. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 19 januari 2016, § 3, att låta detaljplanarbetet övergå till normalt planförfarande. En samrådsredogörelse upprättades den 10 februari 2016. Granskning pågick mellan 11 mars 2016 och 5 april 2016.

Ändringar

Inga ändringar har gjorts.

Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Naturskyddsföreningen i Nacka

- Nacka Miljövårdsråd
- Boo Miljö- och Naturvänner

Synpunkter har även inkommit från ägarna till 2 fastighetsägare inom områdets (sakägare) samt 3 stycken ägare utanför området.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från föreningar

1. **Boo Miljö- och Naturvänner samt Naturskyddsföreningen** anser i huvudsak att handlingarna behöver kompletteras med uppgifter om befintlig vegetation och hur den ska skyddas med naturvärdesinventering och naturvärdesbedömning. Marklov för trädfällning bör krävas vid stamdiameter 0,15 m mätt 1 m ovan mark. Detaljplanen bör kompletteras med en definition av vad värdefull natur är. Byggnaden kommer bli mycket dominerande i området och utgör en stor exploatering samt innebär kraftig skuggning av intilliggande villafastigheter. Den biologiska mångfalden kan ökas genom gröna tak.

Planenhetens kommentar: En naturvärdesinventering och naturvärdesbedömning har inte bedömts behövas. Planenheten har inte bedömt att angiven stamdiameter vid krav på marklov ska ändras utöver den justering som gjordes efter samrådet. Avsikten från exploitören är att anlägga tak med växtlighet bland annat för att minska storleken på fördröjningsmagasin. Viss skuggning av i huvudsak närmast intilliggande fastighet kommer inträffa avseende kvällssol under maj-juli. Solstudierna tar inte i beaktande befintlig växtlighet vilket även ger skugg effekter.

2. **Nacka Miljövårdsråd** anser i huvudsak att planförslaget borde avstyrkas i dess nuvarande form, byggnaden är bland annat för stor. Förslaget är ej förenligt med översiktsplanen. Frågan om riksintresset är ej utrett med bland annat missvisande perspektivbilder Synpunkter under samråd har ej bemötts eller tillgodosetts. Målområden för hållbart byggande har inte valts. Kommunens informationsmissar gör att krav enligt plan- och bygglagen och förvaltningslagen inte uppfylls. Dagvattenfrågan behöver fortsatt utredning. Naturvärden påverkas negativt. Trafikutredningen behöver förtydligas. Luftföroreningar kommer öka. Angöringsvägen samt parkeringsdäcket behöver detaljstuderas. Parkeringsdäcket får en mycket lång fasad. Skuggning av intilliggande fastigheter har inte studerats.

Planenhetens kommentar: Planenheten bedömer att förslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Vidare gör kommunen liksom länsstyrelsen bedömningen att projektet inte innebär påtaglig skada för riksintresset. Initialt fanns tyvärr inte samrådshandlingarna att tillgå på hemsidan och utskick till biblioteket i Orminge fanns inte uppsatt, detta rättades till så snart kommunen gjorts uppmärksam av bland annat Nacka Miljövårdsråd. Efter att det gjorts återstod fortfarande tre veckors granskningstid. Målområden för hållbart byggande väljs vid så kallade stadshygnadsprojekt, vilket detta inte är definierat som. Ökade trafikmängder kommer innebära mer luftföroreningar och mer buller dock finns inte risk för att miljö kvalitetsnormer för luft kommer att överskridas inte heller bedöms bullervärdena ligga över riktvärdet på 55 dBA. Avseende dagvatten utgick den första rapporten ifrån att all nederbörd som ska

fördörjas inom fastighetens gränser beräknas med kriteriet att planområdets utflöde ska spegla en avrinning från en typisk naturmark. Detta krav överensstämmer dock inte med kommunens dagvattenpolicy där det anges att flödena inte ska öka efter en exploatering. Kommunen bedömer att flödena inte kommer att öka efter ett genomförande av planen.

Nuvarande parkering rymmer ca 158 platser. Med den påbyggnad som görs kommer antalet platser vara tillräckligt för tillkommande byggnad. Utformningen av fasaden behöver göras med hänsyn just till dess storlek och längd. Avsikten har varit att göra detta tydligt för exploatören. Avseende skuggning av intilliggande fastigheter se kommentar under punkt 1.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom området (sakägare)

3. **Ägaren till fastigheten Hasseludden 1:71** motsätter sig en byggnation. Fastigheten kommer delvis skuggas vilket negativt påverkar kvällssolen. Oro finns även för konsekvenser på det egna huset vid sprängningsarbeten. Vidare finns frågor kring avledning av dagvatten och ökande trafikmängder. Det är mer lämpligt att bygga nedanför Yasurai.

Planenhetens kommentar: *Sprängningsarbeten regleras i kontrollplan vid bygglovhanteringen och kräver polistillstånd. Där så krävs görs besiktning och mätning för intilliggande fastigheter. Avseende dagvatten och trafik se kommentar under punkt 2. Avseende skuggning av intilliggande fastigheter se kommentar under punkt 1.*

4. **Ägarna till Hasseludden 1:81 (ej sakägare) och 1:72** har inkommit med yttrande där de tar upp flertalet brister i planbeskrivningen som påverkar helhetsbedömningen, bland annat avseende ökad trafikmängd, betydande miljöpåverkan, dagvattenpåverkan, stort allmänintresse samt riksintressen. Vidare hänvisas till kommunens egna styrdokument som översiktsplanen (antagen 2012), kustmiljö- och grönstrukturprogrammet. Utöver det föreslagna Norges hus planeras i närområdet för ett 50-tal villor samt ett vårdboende om ca 8700 kvm.

Planenhetens kommentar: *Avseende trafikmängd se kommentar under punkt 2. Avseende villabebyggelsen som nämns är detta inte aktuellt i nuläget då inget aktivt planarbete pågår. Däremot är det riktigt att ett positivt planbesked lämnats för ett vårdboende på Hamndalsvägen. Planenheten har bedömt att det inte påverkar planförslaget för Norges hus. Planförslaget har inte bedömts innebära en betydande miljöpåverkan. Kommunen har efter samrådet valt att övergå till normalt planförfarande med hänsyn till bland annat allmänintresset och riksintresset.*

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför området (ej sakägare)

5. **Ägarna till fastigheten Hasseludden 1:16 och 1:19** anser att en miljökonsekvensbeskrivning ska göras samt att planerna strider mot riksintresset. Parkeringshuset innebär ett stort miljöingrepp och blir mycket dominerande och storskaligt med ca 5280 kvm byggnadsarea. Sakägarkretsen bör utökas.

Planenhetens kommentar: *Avseende miljökonsekvensbeskrivning görs en sådan endast då planen bedöms utgöra en betydande miljöpåverkan (se kommentar under punkt 4). Avseende riksintresset se*

kommentar under punkt 2. Garaget planeras att ha ca 3900 kvm byggnadsarea. Planenheten har bedömt att ett parkeringsdäck i två plan på en redan ianspråktagen yta är att föredra framför en utökad markparkering. Kommunen bedömer inte att ovanstående fastighetsägare är sakägare.

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt