



Nacka Miljövårdsråd

Nacka 2016-04-05

Nacka kommun  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden  
Planenheten KFKS 2015/705-241  
131 81 Nacka  
[registrator.plan@nacka.se](mailto:registrator.plan@nacka.se)

För kännedom:

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

## Yttrande över 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
- Idén med ett Norges hus och gärna i Nacka är bra, men att ett extremt stort hotell med skohorn pressas in på den aktuella platsen är inte bra. Storleken på det nya hotellet behöver minskas.
- Genom sin storlek och bristande koppling till befintlig verksamhet på fastigheten är den inte förenlig med översiktsplanen som anger möjlighet att utveckla befintliga verksamheter.
- Riksintressefrågan är inte färdigutredd. Det kvarstår oklarhet kring vyerna. Norges hus bör ses ihop med övriga projekt vid farleden.
- Namnet Norges hus är till för att legitimera den stora byggrätt som planen ger. Det är fråga om stort hotell med konferensmöjligheter.



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

Telefon:  
Hem: 08-773 3283

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

**Svensk-norska samarbetsfonden är en positiv men liten aktör i sammanhanget.**

- **Nacka miljövårdsråd konstaterar att flera av föreningens synpunkter och invändningar mot detaljplaneförslaget och detaljplanarbetet inte redovisats/kommenterats i samrådsredogörelsen eller fått avtryck i granskningsförslaget.**
- **Kommunens informationsmissar gör att plan- och bygglagens samt förvaltningslagens krav inte uppfylls i detta detaljplaneärende. Kommunens hantering av digitala dokument behöver förbättras.**
- **Kommunens roll i projektgenereringen och i den parallella bedömningen av lagstiftningens krav på projektet är oklar.**
- **Målområden för hållbart stadsbyggande bör preciseras i dialog med byggherren. Hållbarhet är speciellt viktigt för en tänkt märkesbyggnad.**
- **Dagvattenfrågorna behöver kompletteras. Beräkningarna har oklar grund och därmed blir påverkan på vattenkvaliteten i Askrikefjärden oklar. Redovisade åtgärder rymms inte inom planområdet.**
- **Den nya detaljplanen med sina högexploaterade enklaver behandlar inte helhetsmiljön där Yasuragibygnaden med omgivande naturmark ingår. Översiktsplanens principer för grönstrukturen följs inte. Naturmark inom och utom redovisade plangränser påverkas negativt.**
- **Angöringen mot Norges hus behöver preciseras. Slänten är brant och det är oklart om planen rymmer funktionella varutransporter och säker gångväg. Entréområdets gestaltning är viktig för hela projektet.**
- **Parkeringsdäcket behöver studeras ytterligare med tanke på det exponerade läget och dagvattenfrågan.**
- **Den skuggning som berör närliggande fastighet framgår av solstudier men värderas inte. Insynsbedömning saknas helt.**

## **ALLMÄNT**

Det finns brister i både formell hantering av detaljplanarbetet samt innehållet i detaljplaneförslaget.

Nacka miljövårdsråd konstaterar att flera av föreningens synpunkter och invändningar mot detaljplaneförslaget och detaljplanarbetet inte redovisats/kommenterats i samrådsredogörelsen eller fått avtryck i granskningsförslaget. Samrådsredogörelsen är ofullständig. Det kommunala planmonopolet är starkt men det innebär inte att man kan ignorera relevanta synpunkter från remissorgan och enskilda berörda nackabor.

Planarbetet utgår från att fastighetsägaren Hasseludden FAB har genom Home Properties AB ansökt om planändring för hotell/konferens/utställningsverksamhet med en bruttoarea om cirka 16000 kvadratmeter (med 250 hotellrum) intill Hasseludden Yasuragi (med 200 hotellrum).



### **Planprocessen har börjat med ett tunt beslutsunderlag**

Kommunen har hanterat samrådet mycket konstigt. Man har initialt gått ut med ett minimalt underlag och använt enkelt planförfarande trots projektets omfattning och komplexitet. Handlingarna i granskningsförslaget har blivit mer omfattande. Varför kommunen inte redan från början arbetat seriöst med planarbetet är svårförståeligt. Varför något samrådsmöte inte ordnats under processens gång är lika svårförståeligt. Dialogen om planens konsekvenser har försvårats.

Nackaborna har informerats bristfälligt trots omfattningen av projektet. En arkitekttävling mellan tre arkitektbyråer, med deltagande av kommunen i bedömningen, har skett. Men information om detta från kommunen har inte lämnats under processen. Planförslaget anger kortfattat att man haft en tävling men på vilka grunder det hela skett informerar man inte om. Det går därmed inte att få svar på frågan om kommunens roll i projektgenereringen och i den parallella bedömningen av lagstiftningens krav på projektet.

### **Det är en stor byggrätt som är det primära syftet**

Benämningen Norges hus ger legitimitet till projektet. Det är dock viktigt att veta att byggrätten är för en stor byggnad för hotell- och konferensanvändning där man anger var och omfattningen på det som får byggas. Planen ska fungera över tid och gäller oberoende av eventuell kulturell verksamhet.

Finns avtal som garanterar kulturell norsk-svensk verksamhet åtminstone initialt? Svensk-norska samarbetsfonden är viktig men mycket liten aktör ekonomiskt sett. Det är däremot fastighetsägarna och Home properties som driver projektet. Kommunen lyfter inte fram hotellanvändningen i sin utställning utan vänder på ordningen och anger "NORGES HUS – KULTUR, KONFERENS OCH HOTELL".

### **Viktiga dokument har inte gått att nå under remisstiden**

Kommunen tog bort samrådshandlingarna när granskningsförslaget kungjordes. Samrådsförslaget behövs för att kunna förstå granskningsförslaget. Trots ingående försök att via kommunens hemsida nå det tidigare materialet samt misslyckat försök ihop med Stadsbyggnadsservice i Stadshuset fanns inte materialet att tillgå. Registrator plan kunde efter två påstötningar skicka delar av materialet som pdf. Efter en och en halv dags arbete att nå dessa offentliga handlingar finns samrådsunderlaget som länk på kommunens hemsida.

Stadshusets utställning inför granskningen av planförslaget saknar också samrådshandlingarna.

Kommunen sätt att agera försvårar för berörda och remissinstanserna att förstå och ge synpunkter på planförslaget. Kommunens informationsmissar gör att plan- och bygglagens krav på handlingar och utställningstid knappast uppfylls. Att ta



bort och förhindra tillgång till offentliga handlingar är dessutom i strid mot förvaltningslagen. Egentligen borde remisstiden förlängts.

### **Kommunens hantering av digitala dokument behöver åtgärdas**

Nacka Miljövårdsråd konstaterar att kommunen i flera ärenden tar bort tidigare dokument. Det som hänt i det aktuella ärendet förefaller vara del i ett systemfel som gäller Nackas hantering av digitala dokument.

Kommunens sätt att bedriva planarbetet blir kontraproduktivt. Nacka Miljövårdsråd önskar öppna och konstruktiva planprocesser som blir mindre utdragna. Ett mer proaktivt förhållningsätt efterlyses. Delar av detta remissvar hade sannolikt inte behövts om frågorna hade kunnat ventileras tidigt samt på ett samrådsmöte.

### **Granskningshandlingarna behandlar fler frågor än samrådshandlingarna**

Utställningshandlingarna är mer omfattande än samrådshandlingarna och det gäller t ex planbeskrivningen som är på 15 sidor jämfört med tidigare 10. Dagvattenutredningen har kompletterats något, 26 till 31 sidor. Helt ny Trafikutredning (10 sidor) samt helt ny Miljöredovisning (12 sidor) har också tillkommit. Det tidigare helt ofullständiga beslutsunderlaget har förbättrats och kompletterats på många viktiga punkter. Nu finns nytt kompletterat underlag, efter kritik av Länsstyrelsen, att ta ställning till. Möjligheten att ha en seriös diskussion om planförslaget börjar närma sig men flera frågetecken kvarstår.

Det är positivt att en miljöredovisning bifogas planförslaget. Att biltrafik, kollektivtrafik och gång- samt cykeltrafik nu äntligen behandlats är också positivt. Både enskilda och föreningar har efterlyst bättre underlag.

Nedan redovisas först synpunkter som Nacka Miljövårdsråd framfört i samrådet men som inte besvarats. Övriga synpunkter på det aktuella planförslaget kommer därefter.

### **Exempel på påpekanden i samrådet som inte bemötts eller ens kommenterats**

- En öppen dialog med samrådsmöte om detaljplaneförslaget fattas. Byggherren och arkitekten bör få möjlighet att berätta om tankarna bakom projektet.
- Vilka målområden för hållbart stadsbyggande har valts ut för det aktuella projektet?
- De tre personalbostäder som nu ligger där hotellbyggnaden föreslås har samma uttryck som Yasuragibygnaden dvs. är låga och anpassade till natur och terräng. Vad mer konkret är det arkitektoniska värdet som går förlorat när dessa rivs?
- 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 Booledden osv.?

- Förutom själva (parkerings-)byggnaden föreslås ett avskärmande dike i branten nedanför reservatet. Finns plats för detta dike och vad blir konsekvenserna (krävs sprängningar)?

### **Vägdragningens konsekvenser för naturmarken är omfattande**

Planområdet har utvidgats något. Dock kvarstår frågan om leveransvägen mot Yasuragi som får ny sträckning även utanför planområdet och dessutom genom nyckelbiotop. Det är bra att tillfartsvägen mot Norgehuset preciserats något. Frågetecknen kvarstår dock vad avser naturmarken i slänten. Konsekvenserna av vägdragningen bör tydliggöras ytterligare. Här finns bl. a ett antal stora äldre tallar som inte blir kvar. Nya branta slänter alternativt stödmurar kan befaras.

Hur gångväg från Hamndalsvägen mot Norges hus är tänkt framgår inte. Varutransporter mot Yasuragi och Norges hus ska samsas om vägen ihop med gångtrafiken. Skall varufordon backa in mot byggnaden på södra sidan?

### **Utemiljöerna kräver ytterligare behandling**

Landskapsarkitekt borde studera slänten med vägförbindelserna innan planen beslutas. För Yasuragi är entrévägen något som förstärker hela varumärket men för Norges hus ser det ut att bli en black om foten. Yasuragi har tre angöringsvägar som alla har plats att vända. För Norges hus föreslås en med vändplats vid bottenplanet samt en smal angöringsväg mot suterrängvåningen.

Mycket lite naturmark i planområdet förblir opåverkad. Vilka etableringsytor behövs för hotellbygget? Kommer ytor utanför planområdet att utnyttjas med ytterligare konsekvenser för naturmarken? Vad kommer att finnas kvar av vegetationen söder om Norgehuset och mellan byggnaden och närliggande fastighet i öster? Hur hanteras marken i anslutning till de utskjutande byggnadskropparna i nordöst? Utpekade naturvärden finns här.

En paviljong/uthus får byggas på gårdsrummet men finns inte på illustrationen. Känslig hällmark påverkas här av sprängning för ledningsdragning etc.

Parkeringsdäckets långa fasad mot Hamndalsvägen bör studeras ytterligare och eventuellt på något sätt delas upp om man går vidare med projektet. Vyn från entrén vid Norges hus samt från rum vända mot sydväst ner över parkeringsdäcket bör också beaktas vid utformningen.

### **Dagvattenfrågorna behöver kompletteras**

Dagvattenutredningen har till del kompletterats. Oklarheter kvarstår dock. Fördröjning av avrinningen har förbättrats genom permeabla vägbeläggningar samt gröna tak. Ytor för övrig markinfiltration av dagvatten beräknas nu kraftigt



kunna minskas. Slutsatsen är dock tveksam då det är oklart vilka taktytor och vägytor som ingår i beräkningarna. Den kraftiga lutningen i området gör också att den lokala fördröjningen sannolikt hämmas.

”Behov av fördröjning För att nå flödeskraven, under ett 10-årsregn med en klimatfaktor på 1,2 är den nödvändiga fördröjningsvolymen i Norges Hus område  $85 \text{ m}^3$ . Om gröna tak och permeabel beläggning utnyttjas är den nödvändiga fördröjningsvolymen  $38 \text{ m}^3$  (tidigare 150). Fördröjningsvolymen för parkeringshusets område är  $26 \text{ m}^3$  (tidigare 94).” Trovärdigheten i konsultens två mycket olika beräkningar av den fördröjningsvolym som krävs blir låg eftersom de båda planbeskrivningarna har samma krav på gröna tak och permeabla vägbeläggningar.

Det är bra att en bilaga tillkommit som illustrerar placeringen av markbäddar vid hotell och parkeringsdäck. Bädden väster om däckets ryms dock sannolikt inte inom plangränsen.

Föroreningar som skulle öka över gränsvärden i den tidigare versionen av dagvattenutredningen gör inte det i den nya versionen. Hamnar föroreningarna någon annan stans genom infiltration eller var tidigare konsultberäkningar felaktiga? Förklaring av de stora differenserna ges inte. Hur kvalitetssäkras kommunen konsultinsatser i detaljplanarbetet?

”En markbädd fördröjer ungefär 0,5 kubikmeter vatten per kvadratmeter bädd. Förslagsvis anläggs dessa sydöst om Norges hus. Eftersom innergården lutar in mot Norges hus kan markbäddslösningar integreras för att ta hand om även det dagvattnet.” Vad menas med ”integreras” i detta fall?

Mycket siffror presenteras i dagvattenutredningen men eftersom vi inte får reda på både kvadratmeter och tjocklek på bäddar och gröna tak skapas osäkerhet.

### **Miljö kvalitetsnormer kräver tillräckligt säkra åtgärder**

”Trafik orsakad av bebyggelsen, liksom all övrig trafikökning inom ostsektorn som trafikerar Värmdöleden kan komma att medverka till att miljö kvalitetsnormerna för luft kan överskridas vid Danvikslösen. Planen förväntas inte innebära att MKN för luft, PM10 och  $\text{NO}_2$  överskrids efter utbyggnad. Byggnaden ska värmas upp med bergvärme. Inte heller kommer miljö kvalitetsnormer för vattenförekomsten försvåras p g a utbyggnaden, under förutsättning att planerade dagvattenåtgärder genomförs”. Slutsatsen har oklar grund.

Dagvattenutredningen har andra illustrationslinjer för vägdragningar etc. än planförslaget. Annan plangräns redovisas också i underlagsutredningarna vilket gör att de bedömningar som görs blir osäkra.

Vid besök på plats framgår att ingrepp i branten söder om föreslaget parkeringsdäck delvis redan gjorts för den befintliga parkeringen samt att berg i dagen finns på några ställen. Parkeringsdäckets avgränsning i söder bör lämna plats för dike som gör så små ingrepp i branten som möjligt. Behövs sprängningar etc. skall dessa konsekvenser redovisas.



Laddningsplatser för elbilar behövs i parkeringsanläggningen så att parkeringsdäcket slipper att bara bli en stor symbol för fossilsamhället.

### **Trafikutredning har tillkommit**

Biltrafiken som Norges hus alstrar uppskattas till ca 300 fordon/dygn. Vad innebär olika förtätningar i närområdet sammantaget för trafikmängden?

Anläggningen bedöms behöva ca 175 parkeringsplatser, vilket ryms på planerat parkeringsdäck. Planen innehåller enligt trafikutredningens sammanfattning en påbyggnad på befintlig parkering, så att ca 171 parkeringsplatser tillkommer. På sidan 5 i samma utredning anges däremot att, ”Det nya parkeringsdäcket har plats för ca 150 bilar.”

Yasuragi har personalparkeringar korttidsparkering samt handikapparkering. Norges hus förslås få tre handikappplatser samt cykelparkering nära sin entré. Var förväntas personalen parkera – i garagebyggnaden?

### **Naturmarken i hela området behandlas tyvärr inte**

Kommunen behandlar Norgehusprojektet som ett separat ärende trots att det ligger inom det tidigare hotellområdet. Planförslaget är ensidigt exploateringsinriktat trots att det ligger i ett område med utpekade naturvärden. Gällande stadsplan för hela det tidigare hotell- och konferensområdet har inaktuella bestämmelser rörande ingående skogsmark som har stora naturvärden. Den nya detaljplanen reglerar bara en liten del av naturmarken. Den nya detaljplanen med sina högexploaterade enklaver behandlar alltså inte helhetsmiljön där Yasuragibygnaden med omgivande naturmark ingår.

Vid besök på platsen framgår att avverkning av skog skett i branterna nordväst om Yasuragi där även grövre tallar nyligen avverkats. Vad är kommunens roll i detta? Det är skog med utpekade naturvärden (nyckelbiotop). Är det på detta sätt som naturmarken ska hanteras även framöver?

### **Intilliggande fastighet påverkas kraftigt**

Skuggning av intilliggande fastighet blir omfattande t.o.m. mitt i sommaren då den sena eftermiddagssolen påverkas. Andra tider på året är påverkan ännu större. Ljuset som silar mellan träden försvinner. Vad är kommunens slutsats av det framtagna underlaget? När det gäller insynen så har inget underlag presenterats eller frågan över huvud taget nämnts trots Nacka Miljövårdsråds påpekande. Vilka tak och sockelhöjder har respektive byggnader? Vad är avståndet dem emellan?

### **Översiktsplanen följs inte**

Översiktsplanen bör tolkas så att Yasuragis verksamhet ska kunna kompletteras. Ett nytt separat projekt, som tillåter en större våningsyta än Yasuragi har, är därmed i strid mot översiktsplanens intention för området. Skall man frånga



översiktsplanen krävs en bättre analys av olika översiktliga samband i området med omgivningar. Översiktsplanens intentioner för grönstrukturen följs inte heller.

### **Riksintressefrågan är inte färdigutredd**

Analysen av den föreslagna byggnadens synlighet från farleden har utökats. Perspektivbilderna är dock mycket grovt utförda och delvis missvisande. På vilket avstånd, höjd över vattennivån och med vilken optikvinkel är fotografierna tagna? De nya bilderna skiljer sig från den tidigare perspektivbilden.

För några år sedan gjordes en planändring som möjliggjorde påbyggnad på en del av Yasuragibygnaden med bl a 27 hotellrum. Vid detta planarbete presenterades andra vyer från andra punkter. Varför nämns inte detta i det aktuella ärendet?

Morgonsolens blänk i de två exponerade glasfasaderna samt belysningen här kvällar kommer sannolikt att ge båttrafiken samt boende vid farleden nya oväntade riktmärken.

Påverkan på farledsmiljön som är av riksintresse bör ses i ett brett perspektiv t ex ihop med planerad bebyggelse vid Telegrafberget som också påverkar riksintresset.

För Nacka Miljövårdsråd

Jan Åman  
Ordförande

Detta remissvar är utlagt på webben som  
<http://www.nackamiljo.se/yttornorgehuset.pdf>

