

Detaljplan för Dalarö Strand
Dalarö

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2012-10-29, § 233 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för Dalarö 2:132 mfl. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse med inslag av handel.

HUR SAMRÅD OCH GRANSKNING BEDRIVITS

Ett förslag till detaljplan upprättades **2016-01-05**. Planförslaget hade dessförinnan varit föremål för samråd med berörda myndigheter och fastighetsägare med flera under våren 2015. De inkomna synpunkterna sammanställdes i en särskild samrådsredogörelse. Synpunkterna föranledde vissa revideringar av förslaget som under perioden **1 februari – 29 februari 2016** ställdes ut för granskning. Planhandlingarna fanns då tillgängliga i Haninge kommunhus foajé, på Tullhuset i Dalarö samt på kommunens hemsida haninge.se/strand.

Granskningen kungjordes i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet den **2016-02-01**.

INKOMNA YTTRANDE

Under granskningstiden har **13** skriftliga yttranden inkommit. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet på planavdelningen. I detta dokument är remissynpunkterna sammanfattade och sammanställda samt åtföljda av planavdelningens kommentarer.

Yttrandena har huvudsakligen föranlett följande justeringar av planförslaget:

- Byggnaden närmast hamnplanen (hamnmagasinet) har flyttats in 2 meter.
- Riskreducerande åtgärder har tydligare reglerats i planen
- Byggrätten för byggnaden närmast söder om Dalarö 2:128 har minskats.

Följande yttranden har inkommit under granskningsperioden:

Myndigheter, organisationer, kommunala nämnder med flera

Nr:	Instans:	Inkommen
1	Polisen	2016-02-05
2	Södertörns brandförsvärsförbund	2016-02-23
3	Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund	2016-02-24
4	Riksantikvarieämbetet	2016-02-24
5	Kultur- och fritidsförvaltningen	2016-02-24
6	Trafikförvaltningen SLL	2016-02-25
7	Vattenfall	2016-02-25
8	Trafikverket	2016-03-07
9	Länsstyrelsen Stockholm	2016-03-23

Lokala föreningar

Nr	Namn:	Inkommen
10	Dalarö Forum	2016-03-07

Sakägare

Nr	Namn:	Inkommen
11	Dalarö Örnö Utö församling	2016-02-29
12	Ove och Ann-Sofi Nordström, Ingvar Jörnlöv och Lars Håkansson, 2:148, 2:120, 2:122	2016-02-29
13	Bertil Winsnes, 2:128	2016-03-07

INKOMNA SYNPUNKTER MED KOMMENTARER

Myndigheter, organisationer och kommunala nämnder

1. Polisen

Polisen anser att det är stadsbyggnadsförvaltningens ansvar att detaljplanen utformas på bästa sätt, även ur ett trygghets- och brottsförebyggande perspektiv. I övrigt har polisen inget ytterligare att tillägga.

Planavdelningens svar

Planavdelningen noterar synpunkten.

2. Södertörns brandförsvarsförbund

Brandförsvarsförbundet står fast vid tidigare åsikt om val av fasad, och menar att det är olämpligt med träfasad på denna typ av byggnader med tanke på husens belägenhet och närhet till drivmedelstransporter, även om det är tillåtet enligt Boverkets byggregler och går i linje med Dalarös tradition av trähuskaraktär. Ett möjligt alternativ skulle vara om det gick att ställa krav i detaljplan på att fasad ska utföras svårantändlig.

Planavdelningens svar

Träfasader har bedömts nödvändigt i den kulturhistoriskt betydelsefulla miljön. Planavdelningen bedömer inte heller att det är möjligt att ställa särskilda krav i detaljplanen eftersom frågan regleras av Boverkets byggregler.

3. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund

Förbundet anser att en geohydrologisk undersökning bör utföras vid de platser där infiltrationsanordningar planeras. Undersökningen ska visa om infiltration av dagvatten kan ske inom de valda platserna och hur de planerade lösningarna ska dimensioneras. Vidare anser förbundet att bostäder som uppförs inom detaljplanens område bör utföras med hög energieffektivitet. Bergvärme bedöms vara en lämplig energikälla för områdets bebyggelse.

Planavdelningens svar

Möjligheten till infiltration är inte helt kända men bedöms vara begränsade på grund av närheten till berg samt projektets utformning med ett överbyggt garage. Fördröjning av dagvatten och om möjligt infiltration är tänkt att ske i främst växtbäddar på bostadsgårdarna. Därefter kommer dagvatten avledas till havet. En geohydrologisk undersökning har inte bedömts som motiverad för projektet.

4. Riksantikvarieämbetet

Riksantikvarieämbetet avstår från att lämna synpunkter i ärendet, och hänvisar till länsstyrelsen.

5. Kultur- och fritidsförvaltningen

Kultur- och fritidsförvaltningen har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

6. Trafikförvaltningen SLL

Trafikförvaltningen påpekade i samrådet att plankartan behöver kompletteras med en planbestämmelse om trafikbuller. Trots angivelse om införande i samrådsredogörelsen saknas det fortfarande på plankartan. Planbestämmelserna behöver införas innan dess att planen antas. Trafikförvaltningen vill vidare uppmärksamma kommunen på att det kan behövas ytterligare utrymme för bussar som tidsreglerar vid hamnplanen.

Planavdelningens svar

Bestämmelsen om trafikbuller har införts i planen. Planavdelningen bedömer det inte som möjligt att utvidga hamnplanen.

7. Vattenfall

Vattenfall påpekade i samrådet att en nätstation måste till för att öka kapaciteten för befintligt elnät i området, i och med den förtätning av området som detaljplanen medger. Vattenfall noterar att det även i granskningsskedet saknas ett E-område inritat i plankartan. Detta bör ha måtten 10x10 meter. Vattenfall önskar att kommunen kontaktar Vattenfall med ett förslag på placering innan planen går ut för antagande.

Planavdelningens svar

Efter ett möte mellan kommunen och Vattenfall har behovet av en ny transformatorstation kunnat uteslutas.

8. Trafikverket

1. En åtgärdsvalsstudie för Ornöfärjan är i uppstartsskedet och planeras bli klar i år. Studien ska bedöma förutsättningarna för Ornöfärjan att bli en allmän färjeled och även belysa konsekvenser och möjligheter för väg 227 kopplat till en sådan förändring. Åtgärder för färjan och omkringliggande infrastruktur ska föreslås.
2. Avstånd och väghållning: Trafikverket kan acceptera ett avstånd mellan körbanekant och närmaste byggnad på 4 meter. Vidare framförs att gångbanan måste vara bred nog för att säkerställa att fotgängare inte behöver gå ut i körbanan för att komma fram. Om magasinsbyggnaden ska innehålla handel och caféverksamhet är det troligt att skyltar, bord och stolar mm ställs upp på trottoaren. Under vintertid plogar Trafikverket körbanan mot höger och snö kommer därmed att hamna på gångbanan. Den snön måste kommunen ansvara för att ta bort. Den får inte plogas tillbaka i körbanan. Detaljplanen föreslår att pällare sätts upp mellan körbanekant och gångbanan. Trafikverket ställer sig frågande till behovet av detta. Risken för att bilar av misstag kör upp på gångbanan anses liten i denna miljö och med de tillåtna hastigheterna. Kantsten anses vara en tillräcklig form av separering mellan trafikslagen.
3. Trafikverket kan acceptera de två nya anslutningarna till väg 227, en garageutfart samt en enkelriktad lokalgata med utfart mot väg 227, förutsatt att

deras utformning uppfyller krav från VGU. Utfarterna bör dock regleras på plankartan genom att utfartsförbud införs på övriga delar av plangränsen mot väg 227.

4. Avtal: I planbeskrivningen framgår att åtgärder på väg 227 krävs för att klara risksituationen för planområdet. Dessa åtgärder måste bekostas av annan än Trafikverket och ska regleras i avtal innan planens antagande. Detta avtal ska reglera samtliga åtgärder som berör Trafikverkets anläggningar.

Planavdelningens svar

Planavdelningen är medveten om den pågående åtgärdsvalstudien. Detaljplanen har justerats så att avståndet mellan körbanekant och närmaste byggnad nu huvudsakligen är fyra meter. Behovet av påkörningsskydd finns på grund av transporter med farligt gods. Påkörningsskydd i form av separata mursegment kommer att placeras på gångbanan så att de inte stör trafiken. Utfartsförbud har införts från delar av fastigheten.

Det är Trafikverkets ansvar att snöröja och föra bort snö från hamnplanen. Kommunen kommer endast ansvara för den snö som faller på den planerade gångbanan. De åtgärder som krävs på själva hamnplanen blir mindre än vad som tidigare beskrivits på grund av att den närmaste byggnaden flyttats in. De ombyggnadsåtgärder som ändå krävs kommer inte att belasta Trafikverket. Nödvändiga avtal som krävs angående ombyggnaden ska upprättas.

9. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att riskerna med farligt godstransporter på Odinsvägen/hamnplanen inte beaktats tillräckligt. Utifrån befintliga underlag och förslagets utformning befarar Länsstyrelsen att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt till risken för olyckor.

Länsstyrelsen anser att riskutredning samt kompletterande analys inte räcker som beslutsunderlag. Det påpekas också att en del av de åtgärder som riskanalysen tar upp inte är tillräckligt säkerställda i planen eller inte utformade på ett sätt som ger en tillräckligt riskreducerande effekt. I riskanalysen tillgodoräknas åtgärder som inte regleras inom planområdet och därigenom inte kan säkerställas med planbestämmelser.

Planavdelningens svar

Planavdelningen och länsstyrelsen har efter granskningen haft en dialog om de riskreducerande åtgärderna vilket resulterat i följande förändringar:

- Byggnaden närmast hamnplanen har flyttats in så att avståndet mellan körbana och fasad nu huvudsakligen är 4 meter.
- Det riskreducerande påkörningsskyddet längs körbanan säkerställs med planbestämmelse.
- De riskreducerande, byggtekniska åtgärderna som föreslagits utvidgas till att gälla hela fasaderna mot hamnplanen och inte bara bottenvåning.

Lokala föreningar

10. Dalarö Forum

Dalarö Forum menar att planförslaget som helhet på ett förtjänstfullt sätt fångar upp de viktigaste elementen i "dalarömiljön" men vill samtidigt se några justeringar:

1. Byggnad 2:2. Kyrkan är en av de äldsta byggnaderna i Dalarö och höjden på översta byggnaden anses påverka miljön kring kyrkan negativt. Den sänkning av byggnadshöjden med 0,9 meter som genomförts genom ändring av takvinkeln anses inte tillräcklig. Istället föreslås en sänkning med ett helt våningsplan.
2. Byggnad 1:1 mot hamnplanen. Det anses positivt att den yttre utformningen av byggnaden har hänskjutits till bygglovsprocessen och en utformning som vägleds av den traditionella dalarömiljön efterfrågas. Det anses därmed felaktigt att låsa utförandet till målning med slamfärg, utan istället efterfrågas en mer traditionell målning med oljefärg.
3. Byggnaderna 1:3 och 5:3 mot Dalarö Strandväg. Det ursprungliga förslaget från 2013 anses vara bättre anpassat till dalarömiljön än det liggande planförslaget.
4. Behovet av ytterligare parkeringsplatser en restaurang med hög klass för bland annat besöksnäringen lyfts fram. En förutsättning för detta anses vara fler centralt belägna parkeringsplatser. Detaljplanen bör därför öppna upp för att fördubbla antalet parkeringsplatser. Kostnadsberäkningar och utredning av finansieringsfrågor angående detta efterlyses.

Planavdelningens svar

Platsen för projektet ligger i en känslig miljö där utförandet kommer vara mycket viktigt. Planavdelningen menar att förslaget till detaljplan med de justeringar som genomfördes inför granskningen tar väl vara på platsens speciella förutsättningar och är anpassat till den känsliga miljön. För ytterligare kommentarer och svar angående synpunkterna hänvisas till samrådsredogörelsen.

Sakägare

11. Dalarö-Ornö-Utö församling

Dalarö-Ornö-Utö församling hänvisar till sitt samrådsyttrande, daterat 18/4 2015 och ställer sig vidare bakom yttrandet från Dalarö forum, se punkt 10 ovan. Församlingen framför i samrådsyttrandet att förslaget i det stora hela är bra men poängterar samtidigt att höjdnormen förändras så att kyrkans och klockstapelns profil reducerar i förhållande till övrig bebyggelse. En höjdminskning av byggnad 2:2 efterfrågas.

Planavdelningens svar

Den översta byggnaden 2:2 sänktes efter samrådet och utformningen preciserades för att inte störa den värdefulla miljön kring klockstapeln och kyrkan. Se även svar till Dalarö forum.

12. Ove och Ann-Sofi Nordström, Ingvar Jörnlöv och Lars Håkansson, 2:148, 2:120, 2:122

Fastighetsägarna anser att tidigare synpunkter, som framförts i samrådsyttrandet inte tagits i beaktande, och hänvisar därför till detta. De menar att förslaget inte följer kulturmiljöutredningens rekommendationer avseende hushöjd, anpassning till topografin med lägre bebyggelse mot vattnet och högre i tomtens högre delar samt

en utformning som präglas av villakarakter. Bebyggelsen anses vara för hög och utformningen av hamnmagasinet bör också anpassas mer till området.

Planavdelningens svar

Den bebyggelse som planförslaget medger kommer innebära en stor förändring av platsen. Planavdelningen menar dock att förslaget är väl anpassat till de kulturmiljövärden som lyfts fram i kulturmiljöutredningen. Delar av Dalarö har en relativt tät bebyggelsestruktur vilket planförslaget bygger vidare på. I kulturmiljöutredningen poängteras också att platsen bör tillföras god arkitektur som utifrån platsens historia även speglar sin egen tid vilket planavdelningen menar att förslaget gör.

13. Bertil Winsnes mfl, 2:128

Fastighetsägarna till Dalarö 2:128 menar att de planerade byggnadernas volym i mycket hög grad avviker från den befintliga strukturen i närområdet. I tidigare yttrande påtalades att storleken och framför allt höjden på de planerade husen närmast 2:128 påtagligt skulle komma att påverka fastigheten. Även med det justerade planförslaget, där några av byggnaderna sänkts, framhålls att den negativa påverkan kvarstår. Fastighetsägarna menar därför att både det nordligaste huset och huset rakt söder om fastigheten bör sänkas med ett våningsplan. De motsätter sig även all byggnation inom 4 m från sin tomtgräns.

Planavdelningens svar

Angående projektets generella anpassning till omgivningen hänvisas till tidigare svar. För att minska projektets specifika påverkan på fastigheten 2:128 har byggnaden närmast söder om fastigheten minskats ner så att den nu är två våningar med en högsta nockhöjd på 15,8 meter över havet. Avståndet mellan byggnad och fastighetsgräns har också ökat från 5,5 till 8 meter på närmaste stället. Den mindre komplementbyggnaden (cykelförrådet) intill fastighetsgränsen har flyttats så att det nu närmast kan placeras på ungefär samma avstånd från fastighetsgräns som det befintliga uthuset på platsen.