

Dnr. PLAN.2012.15

2020-04-17

BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplan för Dalarö 4:4
Dalarö



Del 2: Sammanfattning av behovsbedömning*

Projektet:

Detaljplaneansökan gäller fastighet Dalarö 4:4 och avser ändring av detaljplan för möjliggörande av bostadsbebyggelse med upp till 8 lägenheter. Det finns behov av fler mindre bostäder centralt på Dalarö, varför planläggning anses relativt angeläget.

Platsen:

Planområdet är ca 1300 kvadratmeter och omfattar endast fastigheten Dalarö 4:4. Dalarö är centralorten i Stockholms södra skärgård och präglas till stor del av den bebyggelse som tillkom i slutet av 1800-talet. Idag bor många permanent här. Bebyggelsen utgörs i huvudsak av villor, men i de centrala delarna, i vilka Dalarö 4:4 ingår, finns även flerbostadshus. In närheten av planområdet ligger Dalarö torg. Busshållplats, butiker, skola och förskola finns i planområdets närhet. Bussarna till och från Handen går som tätast i 30-minuterstrafik. Buss går även till och från Gullmarsplan i rusningstrafik. Cykelväg till Dalarö saknas.

Planområdet ligger i en svag östsluttning, omgiven av bebyggelse, smala gator omgivna av häckar och buskar. Utblickarna längs vägarna är värda att bevara. På fastigheten finns en byggnad av vilken

mindre del inrymmer tekniklokal med telekomutrustning och ledningar i mark. Tomtmarken är gräsbevuxen med en del buskar och sly.

Fastigheten ligger i ett område som i översiktsplanen pekas ut som riksintresseområde med hänsyn till höga natur- och kulturvärden enligt MB 4 kap, vilket innebär att i området skall turism och friluftsliv särskilt beaktas enligt MB 4:2 och begränsningar för fritidsbebyggelse råda enligt MB 4:4. Området kallat Dalarö – Jutholmen – Dalarö skans är utpekad av riksantikvarieämbetet som riksintresse enligt MB 3:6. Översiktsplanen pekar ut Dalarö som ett skärgårdssamhälle med många byggnadsminnen och anger att Dalarö i stort sett är färdigbyggt och att endast små kompletteringar kan tillkomma. I Kustplanen anges Dalarö som ett kulturhistoriskt värdefullt område och i översiktsplanen som ett skärgårdssamhälle med många byggnadsminnen. Kommunen ska verka för att kulturmiljöerna i skärgården på nytt inventeras, dokumenteras och skyddas. I planområdets närhet finns upplevelsevärden som kyrkan, tullhuset och platsen kring klockstapeln. Strandpromenaden, fiskarhamnen och tullhusparken populära rekreativmiljöer i planområdets närhet.

Inom planområdet ligger idag en automatisk telefonväxel från 1950. Byggnaden bedöms ha vissa kulturhistoriska värden, framför allt teknikhistoriska, men den har inte särskilda kulturhistoriska värden som exempelvis skulle motivera ett rivningsförbud. Byggnaden har ett visst arkitekturhistoriskt värde, dels genom att den uttrycker sin funktion på ett diskret och typiskt vis, dels genom sin tidstypiska nyrealistiska gestaltning.

Det finns risk för viss översvämning vid kraftiga regn inom planområdet enligt kommunens översiktliga skyfallskartering (DHI). Detta bekräftas även i den geotekniska utredningen (Geoveta, 2018). Förutsättningarna för infiltration är begränsade då marken domineras av berg i dagen och sandig morän. Det finns få ytor för sekundär avrinning i händelse av skyfall och möjligheten att leda överskottsvatten till angränsade gator är begränsade då fastigheten ligger i en lokal lågpunkt. Fastigheten har förbindelsepunkt för dagvatten och rätt att avleda dagvatten till kommunens dagvattenledning.

Dalarö omges av kustvattenförekomsten Sandemars fjärd med fastställd miljö kvalitetsnorm. Gällande kvalitetskrav för miljö kvalitetsnorm för recipienten är god ekologisk status med tidsfrist till år 2027 samt god kemisk ytvattenstatus. Enligt senaste statusklassning har recipienten måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. De ekologiska kvalitetsfaktorerna som statusklassats till måttliga är växtplankton, klorofyll, ljusförhållanden, näringsämnen som kväve och fosfor. Betydande påverkanskällor på recipienten är jordbruk, transport och infrastruktur samt näringsbelastning från närliggande vatten. Sandemarsfjärden uppnår ej god kemisk status avseende kvicksilver, kvicksilverföreningar och polybromerade difenyletrar (PBDE).

Dagvatten infiltreras i nuläget i vegetationen på fastigheten och rinner av mot Sandemarsfjärden. Rening av dagvattnet saknas. Enligt Haninge kommuns dagvattenstrategi ska i första hand vidtas åtgärder vid källan så att dagvattnet inte förorenas, i andra hand renas dagvatten lokalt genom småskaliga lösningar, och i tredje hand, om behov föreligger, renas dagvatten från olika områden i större anläggningar. Utbyggnaden ska följa Haninge kommuns dagvattenstrategi.

Planområdet bedöms ha god luftkvalitet och inte vara bullerstört. Platsen är utsatt för vind.

Påverkan:

Planförslaget bedöms inte påverka naturmiljön negativt då fastigheten redan är bebyggd. Kvaliteten på tomtmarken kan förbättras med hjälp av utformning. Den planerade bebyggelsen är uppdelad i två

byggnadskroppar. Dessa består av radhusliknande lägenheter i två till tre plan. Byggnadernas format skiljer sig från villabebyggelsen på omkringliggande tomter och har ett avvikande arkitektoniskt uttryck. Den planerade bebyggelsens skala är större än omkringliggande villabebyggelse vilket innebär en negativ påverkan på kulturmiljön enligt genomförd kulturmiljöutredning. I förslaget är material och kulör anpassade till bebyggelsen i omgivningen. Förslaget ansluter till det av kommunen antagna kvalitetsprogrammet för Dalarö. Planen bedöms inte att påverka riksintresse enligt MB 4:4 samt 4:2 då planen inte består av fritidsbebyggelse och planområdet saknar betydelse för det rörliga friluftslivet.

Grundläggningsförutsättningarna bedöms som goda enligt genomförd geoteknisk utredning. Bebyggelsen kommer att medföra en högre andel hårdgjord yta och beräknade dimensionerade flöden kommer att öka något efter planerad exploatering. Det kommer vara nödvändigt att höjdsätta byggnader så att de ligger tydligt över resten av fastigheten Dalarö 4:4 då fastigheten utgör en lokal lågpunkt.

En dagvattenutredning har tagits fram som föreslår åtgärder för flödesreglering och rening. I enlighet med Haninge kommuns riktlinjer för dagvattenhantering föreslås dagvattenlösningar med växtbäddar. För föreslagen lösning, baserad på kommunens riktlinjer att 6 % av reducerad yta ska utgöras av dagvattenlösningar, innebär detta att ca 55 m² av tillgänglig yta inom fastigheten kommer att utgöras av dagvattenlösningar. Resultaten av genomförda beräkningar visar på en minskad föroreningsbelastning efter att dagvattnet genomgått föreslagna reningsåtgärder.

Miljötekniska undersökningar har genomförts. Analyssvaren visar att samtliga prover innehåller halter under eller långt under Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM). Dock rekommenderas det att följa upp med kompletterande miljöprovtagning i schaktbotten i samband med projektering och anläggningsarbete på fastigheten (Geoveta, 2018).

Med fler boende som reser med bil kan utsläppen av växthusgaser öka något. Planförslaget bedöms inte påverka buller och luft negativt. Eventuellt kan tillkommande byggnad med sina vinklar fungera vinddämpande.

Motiverat ställningstagande:

Planområdet är relativt litet och redan bebyggt idag. Planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande påverkan på miljö, hälsa och säkerhet eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. En miljöbedömning enligt 6 kap 11-18 § Miljöbalken krävs således inte.

Planåtgärder för att begränsa och stärka projektets miljöpåverkan:**

- Sammanlagd yta som maximalt får hårdgöras inom planområdet inklusive angiven byggrätt är 650 kvadratmeter.
- Lägsta nivå för färdigt golv ska vara +22,6 meter över nollplanet.
- Fasader ska utformas i träpanel och får endast målas med slamfärg eller täckande oljefärg.
- Bebyggelsen ska avseende kvalitet och gestaltning utformas med hänsyn till bebyggelseområdets höga kulturvärden.
- Reglering av högsta nockhöjd. Högst 150 kvadratmeter av den totala sammanlagda byggnadsarean inom kvartersmarken får ha angiven högsta nockhöjd. Resterande delar av den totala sammanlagda byggnadsarean inom kvartersmarken ska vara minst 3 meter lägre än angiven högsta nockhöjd.

Behovsbedömningen är utförd av:

Ida Engström (miljöplanerare) i samverkan med Oscar Olsson (planarkitekt).

*) Behovsbedömningen bör peka på vilka frågor som måste hanteras i planprocessen samt vilka underlag som behöver tas fram. Om behovsbedömningen pekar på att en MKB ska utföras, bör behovsbedömningen föreslå en avgränsning av vilka frågor som ska hanteras i MKB-processen utifrån vilka frågor som riskerar att medföra betydande miljöpåverkan.

**) Till planåtgärder räknas planbestämmelse eller åtgärder via tecknade avtal eller kommunalt beslutade och finansierade åtgärder.