

Behovsbedömning

Detaljplan för Dalarö 4:4

Projektet

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

På fastigheten finns en byggnad av vilken mindre del inrymmer tekniklokal med telekomutrustning och ledningar i mark. Vidare ska eventuell nyexploatering ta hänsyn till befintlig kulturmiljö runt planområdet som är värdefull och klassad som riksintresse för kulturmiljövården. Dalarö ingår även i kustområde klassat som riksintresse för turism och det rörliga friluftslivet.

Ny bebyggelse förutsätts anpassas till den befintliga kulturmiljön. Parkeringsfrågan förutsätts bli löst inom fastigheten. Förvaltningen anser att föreslagen detaljplan kan handläggas med standardförfarande enligt ändringar i Plan- och bygglagen (SFS 2014:900) som trädde i kraft 2015-01-02. Detaljplanen beräknas bli antagen under första kvartalet 2018.

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.

Påverkan

Översvämning/dagvatten: Krav på begränsning av hårdgjorda ytor på fastigheten kommer att ställas så att flödena inte ökar utifrån nuvarande förhållanden. Exploateringen ska inte medföra ökade hårdgjorda ytor. Det bör utredas om och hur dagvatten ska tas om hand och renas från fastigheten innan planen går för antagande.

Avrinning av dagvatten: Fastigheten har förbindelsepunkter till kommunalt dagvatten. Fastigheten har, även med ny bebyggelse, rätt att avleda dagvatten till kommunens dagvattenledning och förutsätts göra så. Enligt Haninge kommuns dagvattenstrategi, antagen 2016, 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. Miljö kvalitetsnormen för recipienten, Sandemarsfjärden, har fastställts till måttlig ekologisk status och kvalitetskrav god ekologisk status med tidsfrist till 2021.

Upplevelsevärden, kulturmiljö: Förutsatt att ny bebyggelse anpassar sig till befintlig miljö vad gäller skala och gestaltning anses inte förslaget påverka kulturmiljön då nuvarande bebyggelse på fastigheten inte är kulturhistoriskt värdefullt.

Struktur: Ny bebyggelse förutsätts vända entré mot gatan och förtydliga gaturummet, samt anpassa sig till befintlig skala.

Rörelsestråk/trygghet: Planen har möjlighet att stärka rörelsestråk och upplevd trygghet genom entreér mot gatan samt att området blir mer befolkat.

Hälsa/säkerhet: På fastigheten finns en mindre tekniklokal med telekomutrustning. Den är ansluten till ledningar i mark. Förutsatt att verksamheten inte innebär störning eller hälsorisk för anslutande bostäder föreslås den vara kvar vid exploatering.

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.

Planåtgärder¹ för att begränsa projektets miljöpåverkan

Hårdgjorda ytor inom planområdet begränsas för att inte öka flöden från fastigheten. Mängden föroreningar från planområdet ska inte öka från exploatering. Krav på anpassning av skala och gestaltning till den värdefulla kulturmiljön som omger planområdet ställs.

Behovsbedömningens medverkande tjänstemän

Karolina Embring, planarkitekt; Ida Engström, miljöplanerare; Malin Löfgren, kommunekolog; Anna Seffel, miljöplanerare konsult.

¹ Till planåtgärder räknas planbestämmelse eller åtgärder via tecknade avtal eller kommunalt beslutade och finansierade åtgärder.