

Stadsbyggnadsförvaltningen

Beskrivning	Värdering	Förslagets påverkan på...					Påverkan	Påverkan	Påverkan	Påverkan	Påverkan	Betydande miljöpåverkan
		Mycket värdefull	Värdefull	Inte värdefull	Positiv	Neutral						
<b>EKOLOGI &amp; NATUR</b>												
Natur	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 området skall turism och friluftsliv särskilt beaktas enligt MB 4:2 och begränsningar för fritidsbebyggelse råda enligt MB 4:4.					Ingen påverkan, befintlig fastighet är redan bebyggd. (Föreslagen bebyggelse upptar dock lite större yta än befintlig bebyggelse).						
Biotoper	Gräsbevuxen tomtmark med en del buskar och sly.					Andel grönyta minskar marginellt, men kvaliteten på trädgården kan förbättras med hjälp av utformning.						
Hotade & sällsynta arter	Inga kända inom planområdet					Ingen påverkan						
Spridningskorridorer/gröna kilar	Området utgör inte någon grön kil/spridningskorridor					Ingen påverkan						
Biologisk produktion	Ingen biologisk produktion					Ingen påverkan						
<b>MARK</b>												
Markförhållanden (geologi)	Planområdet ligger inom ett område som domineras av berg.					Goda grundläggningsförutsättningar enligt genomförd geoteknisk utredning.						
Översvämning/dagvatten	Det finns risk för viss översvämning vid kraftiga regn enligt kommunens översiktliga skyfallsartering (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.					Bebyggelsen kommer att medföra en högre andel hårdgjord yta och beräknade dimensionerade kommer att öka något efter planerad exploatering. Det kommer vara nödvändigt att höjsätta byggnader (lägsta golvnivå) så att de ligger tydligt över resten av fastigheten Dalarö 4:4 då fastigheten utgör en lokal lågpunkt.						
<b>VATTEN</b>												
VA	I översiktsplanen anges att om ytterligare bebyggelse tillkommer (efter det som fanns i gällande planer och uppdrag 2005) krävs planering för mer råvatten och utbyggnad av vattenverk och avloppsreningsverk.					vattentillgången är tryggad genom vattenledning till Dalarö som anlades 2011. Kapaciteten för berört avloppsreningsverk bedöms också som tillräcklig. En stor dagvattendamm med omfattande kabeldragningar finns under fastighetens nordvästra del och vägen genom området, till vilken hänsyn måste tas vid utbyggnad.						
Grundvatten	Området ligger inte inom vattenskyddsområde eller grundvattenförekomst.					Förslaget bedöms inte påverka grundvatten negativt.						
Ytvatten	Inget inom planområdet. Dalarö omges av kustvattenförekomsten Sandemars fjärd med fastställt 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 påverkansfaktorer 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). Gällande PBDE beror detta på ett nytt Europeiskt gränsvärde för PBDE (kongenerna 28, 47, 99, 100, 153 och 154) i fisk, som tyder på att gränsvärdet överskrids i alla ytvatten. PBDE är en industrikemikalie som främst används som flamskyddsmedel. PBDE sprids till miljön via läckage från varor och avfallsupplag, samt via atmosfäriskt nedfall från långväga lufttransporter. Användning av PentaBDE och oktaBDE förbjöds 2004 inom EU medan vissa kedjor fortfarande är tillåtna. Gällande kvicksilver finns indikationer på att kvicksilverhalten i fisk förväntas ligga högre än gränsvärdet för god kemisk status för kvicksilver i fisk i hela landet.					Förslaget bedöms inte påverka ytvatten negativt. Se beskrivning av dagvattenhantering nedan.						
Avrinning av dagvatten	Dagvatten infiltreras i nuläget i vegetationen på fastigheten och rinner av mot Sandemarsfjärden. Rening av dagvattnet saknas. 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 2027.					Fastigheten har förbindelsepunkt för dagvatten och har, även med ny bebyggelse, rätt att avleda dagvatten till kommunens dagvattenledning och förutsätts göra så. En dagvattenutredning är tagits fram som föreslår åtgärder för födesreglering 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.	(x)		x			
<b>HÄLSA/SÄKERHET</b>												
Förorenade områden	inga					Miljötekniska undersökningar har genomförts. Analysresultatet 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).						
Buffertzon/skyddsavstånd	inga					Ingen påverkan						
<b>KLIMAT/LUFT/LJUD</b>												
CO2 - utsläpp	Lite mer trafik väntas med tillkommande bostäder.					Med fler boende som reser med bil kan utsläppen av växthusgaser öka något.						
Lokalklimat (ljus/temp/vind)	Vindutsatt.					Eventuellt kan tillkommande byggnad med sina vinklar fungera vinddämpande.						
Luftkvalitet/luftfukt	Planområdet bedöms ha god luftkvalitet					Ingen påverkan.						
Tysta/ostörda zoner												
Buller	Planområdet bedöms inte vara bullerutsatt.					Ingen påverkan.						
<b>(STADS-)LANDSKAP</b>												
Landmärken	Platsen kring klockstapel, kyrkan och tullhuset i planområdets närhet kan ses som landmärken.					Ingen påverkan						
Upplevelsevärden	Omgivande område är en rik kulturmiljö. Befintlig byggnad är sliten och nedgången.					Förutsatt att ny bebyggelse anpassar sig till befintlig miljö vad gäller skala och gestaltning anses inte förslaget påverka kulturmiljön negativt.						
Utblickar	Planområdet ligger i en svag östsluttning, omgiven av bebyggelse, smala gator omgivna av häckor och buskar. Utblickarna längs vägarna är värda att bevara.					Ingen påverkan						
Struktur	Fastigheten/planområdet utgör en del av Dalarö tätort, och ligger i närheten av Dalarö torg. I omgivningarna blandas tvåvånings flerbostadshus med villor och en förskola.					Ny bebyggelse förutsätts förtydliga gaturummet med fasadlinje, samt anpassa sig till befintlig skala.						
<b>KULTURMILJÖ</b>												
Kulturlandskapet	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.					Planen kommer inte att påverka riksintresse enligt MB 4:4 samt 4:2 då planen inte består av fritidsbebyggelse och planområdet saknar betydelse för det röriga friluftslivet. Den planerade bebyggelsen innebär en skalförskjutning vilket innebär viss negativ påverkan på kulturmiljön enligt genomförd kulturmiljöutredning.						

Stadsbyggnadsförvaltningen

Byggnader	På platsen 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. I platsens omedelbara närhet finns emellertid äldre bebyggelse med högt kulturhistoriskt värde och som svarar mot de värden som finns formulerade i riksintressebeskrivningen för Dalarö.				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.					
Fornlämningar	Inga inom planområdet.									
<b>SOCIALA VÄRDEN</b>										
Mötesplats & Rörelsestråk	Dalarö torg ligger i närheten. Kopplingen dit är viktig. Befintlig byggnad har otydlig entré och vänder baksida mot gatan.				Ny bebyggelse vänder sig mot gatan och befolkar stråket.					
Tryggt	Gatubelysning finns. Området idag kan uppfattas som otryggt. Det är obefolkat, dåligt omhändertaget och bebyggelsen har många "döda vinklar".				Ny bostadsbebyggelse medför att området blir befolkat och omhändertaget.					
Rekreativ miljö	Dalarö är ett populärt besöksmål. Platsen kring klockstapel, kyrkan och tullhuset är fina miljöer. Strandpromenaden, fiskarhamnen och tullhusparken populära rekreativmiljöer i planområdets närhet.				Ingen påverkan					
<b>LÅGE</b>										
Tillgänglighet	Busshållplats, 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. Butiker finns i närområdet.				Kollektivtrafik och service finns i planområdets närhet. Dock är turtätheten relativt gles. Avsaknad av cykelväg missgynnar gång- och cykeltrafikanter.					
Förtätning	Ja, med smålägenheter				Planläggning möjliggör förtätning					

 (X) - situation med planätgard  
 X - situation utan planätgard