

Detaljplan för Dalarö 4:4

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2015-03-30 § 89 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Dalarö 4:4. Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utveckling av fastigheten Dalarö 4:4 med bostadsbebyggelse för upp till åtta lägenheter som är anpassad efter den kulturhistoriskt värdefulla miljön på Dalarö. I planområdet finns en befintlig tekniklokal som försörjer hela Dalarö med telefoni och fiber, och planen syftar även till att bevara denna.

Detaljplaneförslaget har under perioden 25 november 2019 – 23 december 2019 varit föremål för granskning med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. Under granskningstiden har materialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé samt på kommunens hemsida, www.haninge.se/dalaro44

INKOMNA YTTRANDE

I samband med granskningen har 27 yttranden inkommit. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet hos planavdelningen. I detta dokument är remissynpunkterna sammanfattade och samlade under olika kategorier samt åtföljda av planavdelningens kommentarer.

Under granskningen har ett yttrande inkommit från Dalarö Utö Ornö Socialdemokratiska förening undertecknat av föreningens ordförande. Ordföranden har 2020-02-03 inkommit med en skrivelse där ordföranden dementerar inlämnandet. Ordföranden menar att någon annan lämnat in yttrandet i ordförandens namn, vilket också bekräftar av den mailadress varifrån yttrandet har kommit. Planavdelningen har genomfört en dialog med Boverket om hur yttrandet ska hanteras. Efter rekommendation av Boverket så redovisas i granskningsutlåtandet att yttrandet har inkommit, men inga synpunkter har tagits med från yttrandet.

Följande yttranden har inkommit under granskningen:

Myndigheter, organisationer, föreningar, kommunala nämnder med flera

GDPR säkrad	Instans:	Inkommen	Med synpunkter	Utan erinran	Ej tillgodosedd synpunkt
M1	Vattenfall Eldistribution	2019-11-25	X		
M2	Trafikverket	2019-11-25		X	
M3	Södertörns brandförsvarsförbund	2019-11-27		X	
M4	Trafikförvaltningen Region Stockholm	2019-12-02	X		
M5	Kultur- och demokratinämnden	2019-12-05		X	
M6	Idrotts- och fritidsnämnden	2019-12-05		X	

M7	Polismyndigheten	2019-12-11		X	
M8	Lokala hyresgästföreningen Ankaret Dalarö	2019-12-18	X		X
M9	Svenska kraftnät	2019-12-19		X	
M10	Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund	2019-12-20		X	
M11	Dalarö villaägarförening	2019-12-19	X		X
M12	Lantmäterimyndigheten Haninge kommun	2019-12-20	X		X
M13	SRV	2019-12-23	X		
M14	Dalarö Utö Ornö Socialdemokratiska förening	2019-12-23	Yttrandet har dementerats av föreningens ordförande via mail och telefon till planavdelningen 2020-02-03. Inga synpunkter ur yttrandet redovisas i granskningsutlåtandet.		
M15	Dalarö Hembygdsförening	2019-12-18	X		X
M16	Länsstyrelsen	2020-01-17		X	

Övriga yttranden

GDPR säkrad	Beskrivning	Inkommen	Med synpunkter	Utan erinran	Ej tillgodosedd synpunkt
P1	Fastighetsägare Dalarö 4:39	2019-12-20	X		X
P2	Fastighetsägare Dalarö 4:40	2019-12-20	X		X
P3	Fastighetsägare Dalarö 4:24	2019-12-22	X		X
P4	Richard Nordgård	2019-12-18	X		X
P5	Fastighetsägare Dalarö 4:29	2019-12-23	X		X
P6	Fastighetsägare Dalarö 4:25	2019-12-23	X		X
P7	Fastighetsägare Dalarö 4:56	2019-12-23	X		X
P8	Fastighetsägare Dalarö 4:28	2019-12-23	X		X
P9	Fastighetsägare Dalarö 4:57	2019-12-23	X		X
P10	Fastighetsägare Dalarö 4:18	2019-12-19	X		X
P11	Carin Flemström	2019-12-22	X		X

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPKTER MED PLANAVDELNINGENS KOMMENTAR

Bebyggelse och markens anordnande

- A. Planförslaget tillåter en för hög byggnad som inte är anpassad efter höjderna i
närområdet (M8, M15, P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10).
- B. Planförslaget reglerar varken byggnadshöjd eller takvinkel (P5).

- C. Planförslaget tillåter en byggnad med för stor byggnadsarea som inte är anpassad efter hur fastigheterna i närområdet är bebyggda eller efter storleken på den egna fastigheten (M8, M15, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P9, P10).
- D. Planförslaget innebär att fastigheten får en för liten friyta för exempelvis lekplats och andra utrymmen och kommer att upplevas som trängre än grannfastigheterna (M11, P5, P6, P7, P9).
- E. Planförslaget har en arkitektur som inte är anpassad efter den övriga arkitekturen i området eller på Dalarö (M8, P1, P2, P3, P4, P11).
- F. Fastigheten är endast lämplig för en villabyggnad för en familj utformad enligt planbestämmelser för villor på Dalarö (M11).
- G. Dalarö 4:4 bör integreras i detaljplanen för det omgivande området och bebyggas med en byggnad i 1,5 våningar med upp till fyra lägenheter (P2).
- H. Fastigheten bör bebyggas med fyra radhus i tidstypisk stil (P6).
- I. Att tillåta en förtätning som den som medges i planförslaget kan innebära en ökad efterfrågan att omvandla fler villafastigheter på Dalarö till flerbostadshus (M11, P6, P7, P9).
- J. Insynen hos grannfastigheter och fastigheter i närområdet kommer öka på grund av exempelvis höjden på bebyggelsen, balkongerna och det korta avståndet till fastighetsgränsen (P1, P3, P5, P8, P10).
- K. I planförslaget framgår att planförslaget ska utföras i träpanel men det finns ingen information om åtgärder för brandbekämpning så som brännbara fasader utifrån Södertörns Brandförsvarsförbunds samrådsyttrande (P2)
- L. Fastigheten behöver höjdsättas så att det inte innebär några olägenheter för grannfastigheterna, exempelvis av översvämning (P1).
- M. Nivån på bebyggelsens golvnivå bör inte överstiga +22,6 vilket bör specificeras och regleras i plankartan (P1).
- N. Medelmarknivå bör anges i plankartan för att tydligt specificera exakt hur hög byggnaden får bli med anledning av bestämmelsen om lägsta golvnivå (P1).
- O. I planförslaget regleras med prickmark med en zon på 4-6 meter från fastighetsgränsen. Gränsen på 4 meter understiger gällande bestämmelser på Dalarö där fastighetsägare inte får uppföra komplementbyggnader eller komplementstruktur inom 4,5 meter från fastighetsgräns utan grannars medgivande (P2).
- P. Synpunkt om att prickmarken mot fastigheten Dalarö 4:21 har tagits bort i granskningsförslaget (P6).
- Q. Synpunkt om att bestämmelserna om takvinkel och takmaterial har tagits bort i granskningsförslaget (P6).
- R. Synpunkt om att det uppges i planbeskrivningen att entréerna ska vara vända mot gatan men att så inte är fallet med den planerade bebyggelsen (P6).

Planavdelningens kommentar:

- A. Fastigheterna som omger Dalarö 4:4 regleras genom stadsplan S129 till maximalt två våningar och byggnaden får inte uppföras till en större höjd än 6,0 meter, 2,5 meter

för uthus. Planförslaget reglerar att högst 150 kvadratmeter av byggnadsarean får uppnå högsta nockhöjd om 9,8 meter. Resterande delar av byggnadsarean ska ha en nockhöjd som är minst 3 meter lägre, vilket innebär att 70 procent av byggnadsarean får ha en högsta nockhöjd av 6,8 meter. Planförslaget bedöms ha anpassats efter närområdet samtidigt som det ger utrymme för att bebyggelsen att vara ett arkitektoniskt uttryck (M8, M15, P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10).

- B. I planförslaget regleras höjden på bebyggelsen genom nockhöjd eftersom nockhöjd är en mer precis och lättolkad höjdbestämmelse än byggnadshöjd. Takvinkel regleras inte eftersom den föreslagna byggnadens tak är nästintill platt. (P5).
- C. Fastigheten Dalarö 4:4 är cirka 1300 kvadratmeter stor. I den nu gällande detaljplanen för Dalarö 4:4 (D113) tillåts en byggnadsarea på 400 kvadratmeter. Det innebär ifall hela byggrätten utnyttjas att cirka 31 procent av fastigheten bebyggs. Detta är en större byggrätt än de angränsande fastigheterna, som omfattas av stadsplan S129. I stadsplanen regleras en byggnadsarea på 150 kvadratmeter eller 1/5-del av tomtens storlek för huvudbyggnad i två våningar samt 200 kvadratmeter eller 1/5-del av tomtens storlek för huvudbyggnad i en våning. Uthus får inte uppta en större sammanlagd areal än 40 kvadratmeter, dock högst 1/20-del av tomtens storlek.

I planförslaget föreslås en total byggnadsarea på 485 kvadratmeter, en ökning av byggnadsarean med 85 kvadratmeter jämfört med gällande detaljplan. Det innebär att cirka 37 procent av fastigheten kan bebyggas ifall hela byggrätten utnyttjas.

Byggnadsarean reglerar en total byggnadsarea, inklusive eventuell komplementbyggnad. Planförslaget reglerar även en maximal hårdgjord yta på 650 kvadratmeter inklusive angiven byggrätt, något den omkringliggande stadsplanen S129 och den gällande detaljplanen D113 saknar. Fastigheten Dalarö 4:4 har sedan 1950-talet haft en större utnyttjandegrad än de omkringliggande fastigheterna.

Planförslaget bedöms kunna tillåta en större byggrätt eftersom Dalarö 4:4 sedan tidigare har en större byggrätt i detaljplan D113 och varit bebyggd till en större andel av fastigheten än omkringliggande fastigheter (M8, M15, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P9, P10).

- D. Se tidigare svar gällande byggnadens storlek under punkt C. Planförslagets kombinationer av regleringar gällande total byggnadsarea, prickmark, maximal hårdgjord yta samt antal lägenheter är även till för att tillgodose behovet av friyta på fastigheten. Planförslaget bedöms därmed innehålla tillräcklig friyta (M11, P5, P6, P7, P9).
- E. På Dalarö finns det redan idag en blandad arkitektur från olika tidsepokar. Området runt omkring planområdet består dels av välbevarad äldre bebyggelse från tiden kring sekelskiftet 1900, till exempel Dalarö 4:39, men även av nyare bebyggelse från 1980-90-talen, exempelvis Dalarö 4:57. Det är därför viktigt att även den tillkommande bebyggelsen får vara ett arkitektoniskt uttryck för sin samtid (M8, P1, P2, P4, P4, P11).
- F. Synpunkten noteras. Gällande översiktsplan och Dalarö ortsanalys lyfter fram behovet av fler lägenheter centralt på Dalarö. Fastigheten Dalarö 4:4 ligger på cirka 150 meters gångavstånd från Dalarö torg med service i form av exempelvis livsmedelsaffär. Med tanke på den centrala placeringen på Dalarö bör marken användas effektivt. Planförslaget som medger maximalt åtta lägenheter bedöms därmed ligga i linje med vad som anges i Dalarö ortsanalys och gällande översiktsplan (M11).

- G. Synpunkten noteras. Se tidigare svar om lämplig markanvändning under punkt F (P2).
- H. Synpunkten noteras. Se tidigare svar om lämplig markanvändning under punkt F (P6).
- I. I en detaljplan får kommunen reglera användningen av mark- och vattenområden samt bebyggelse. De utredningar som tas fram syftar till att säkerställa markens lämplighet för det som planeras. Att bedöma ifall en detaljplan blir prejudicerande i ett område är inte en sådan fråga som utreds i detaljplaneprocessen.

I stadsplan S129 regleras att huvudbyggnad endast får inrymma en bostadslägenhet. Där byggnadsnämnden prövar lämpligt får dock huvudbyggnad därutöver inrymma en bostadslägenhet om högst 40 kvadratmeter våningsyta. Det är alltså inte möjligt att omvandla de omkringliggande fastigheterna till flerbostadshus i någon större utsträckning enligt gällande stadsplan. En ny detaljplan måste i så fall tas fram för den eller de fastigheter som skulle vilja omvandlas till flerbostadshus. I den eventuella detaljplaneprocessen kommer markens lämplighet att säkerställas för den eller de fastigheter detaljplanen i så fall skulle omfatta. Det är fritt för alla fastighetsägare att söka planbesked hos kommunen. Detta för att få svar från kommunen ifall kommunen tänker inleda ett detaljplanearbete eller inte på de berörda fastigheterna (M11, P6, P7, P9).

- J. För att minska effekterna av insyn på grannfastigheter preciseras höjdbestämmelsen, vilket innebär att 70 procent av byggnadsarean har fått en sänkt nockhöjd från samrådsförslaget. Dessutom regleras marken mot de omkringliggande fastigheterna Dalarö 4:40 och Dalarö 4:3 samt mot Sagavägen av prickmark, med 4 meter mot Dalarö 4:40 och med 6 meter mot de övriga ytorna. Avstånden mellan byggrätten i planförslaget och bostadshuset på fastigheterna runtomkring skiljer sig åt. Kortast avstånd kommer vara mot bostadsbebyggelsen på Dalarö 4:3 och 4:39 med cirka 11 meter, varav 6 meter inom planområdet mot Dalarö 4:3 och 4 meter inom planområdet mot Dalarö 4:39. Till bostadshuset på Dalarö 4:40 är avståndet cirka 23 meter, varav 4 meter inom planområdet. Mot Dalarö 4:57 kommer avståndet att vara cirka 20 meter från planområdet till bostadshuset, varav 6 meter utgörs av mark inom planområdet och cirka 4 meter utgörs av Sagavägen. För fastigheterna Dalarö 4:18, 4:24, 4:28 och 4:29 är avståndet från byggrätten på Dalarö 4:4 minst 30 meter till bostadshuset. Tillräckliga åtgärder bedöms därmed ha gjorts i planförslaget för att motverka att insynen blir en betydande olägenhet för de omkringliggande fastigheterna (P1, P3, P5, P8, P10).
- K. En detaljplan får inte reglera mer än vad som är nödvändigt för att uppnå detaljplanens syfte. Hur fasader ska utföras i relation till brandskydd regleras i Boverkets byggregler. Inför granskningen hade planbeskrivningen kompletterats med avstånd till brandposter. Planförslaget bedöms därmed inte behöva reglera brandbekämpning och brandvattenförsörjningen bedöms vara tillräckligt redovisad i planbeskrivningen (P2).
- L. Synpunkten noteras. Marken får inte anordnas så att den innebär någon olägenhet för de omkringliggande fastigheterna vad gäller exempelvis dagvatten. En del av fastigheten Dalarö 4:4 utgör en lågpunkt i området. Det området regleras till stor del av prickmark. Detaljplanen reglerar även att maximalt 650 kvadratmeter av fastigheten får hårdgöras. Detta bland annat för att ytor ska finnas för infiltration av dagvatten. Marken inom fastigheten bedöms däremot inte behöva höjdsättas för att undvika olägenheter för grannfastigheterna (P1).
- M. Regleringen om golvnivå har införts för att delar av planområdet utgörs av en lågpunkt som ligger lägre än Sagavägen och omkringliggande fastigheter. Risk finns

därför att dagvatten vid ett kraftigt skyfall rinner till Dalarö 4:4 från det omkringliggande området. Bestämmelsen är till för att förhindra att vatten vid kraftigt skyfall tränger in i byggnaderna i planområdet. Samtidigt får en detaljplan inte reglera mer än vad som är nödvändigt för att uppnå detaljplanens syfte. Att reglera högsta golvnivå bedöms därmed inte vara förenligt med detaljplanens syfte (P1).

- N. Detaljplanen reglerar redan lägsta golvnivå. Det innebär att färdigt golv inte får understiga +22,6 meter över nollplanet, vilket kan ses som en reglering av medelmarknivån. Ytterligare reglering av marknivån bedöms därmed inte behövas (P1).
- O. Gällande stadsplan (S129) reglerar att huvudbyggnader ska utföras fristående och att uthus får uppföras i gräns med granntomt där byggnadsnämnden så prövar lämpligt. Mellan de olika bostadsfastigheterna i området regleras inte med prickmark. Däremot reglerar S129 med prickmark mellan Dalarö 4:4, 4:21 och 4:3 och planområdet. Det finns därför inget hinder från att placera komplementbyggnader närmare än 4,5 meter inom S129. Däremot krävs enligt 9 kap 4§ PBL medgivande från grannar ifall en bygglovbefriad åtgärd som exempelvis en friggebod ska placeras närmare än 4,5 meter från fastighetsgränsen.

I planförslaget har vilket avstånd som krävs till fastighetsgränserna bedömts och marken reglerats efter bedömningen. Fastigheten Dalarö 4:40 har en komplementbyggnad som ligger i direkt anslutning till fastighetsgränsen mot Dalarö 4:4. Här är zonen med prickmark 4 meter för att inte komplementbyggnaden på Dalarö 4:40 och bebyggelsen på Dalarö 4:4 ska komma för nära varandra. Mot Sagavägen är zonen med prickmark cirka 6 meter för att skapa tillräcklig yta för parkering. Mot Dalarö 4:3 är zonen med prickmark cirka 6 meter för att området omfattas av en ledningsrätt för vatten och avlopp (0136-92/41.1) och genom fastigheten går ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten. Den här delen utgörs också delvis av en lågpunkt dit vatten från Sagavägen och angränsande fastigheter bedöms kunna rinna vid kraftigt regn. Mot Dalarö 4:21 regleras inte marken med prickmark för att tillåta bebyggelsen på Dalarö 4:4 att komma närmare fastighetsgränsen åt sydöst. Minsta avstånd mellan bebyggelsen på Dalarö 4:21 och fastighetsgränsen är cirka 3 meter och området regleras med prickmark i stadsplan S129. Avståndet bedöms som tillräckligt ur ett brandskyddsperspektiv och för att bebyggelsen och anläggningarna på Dalarö 4:4, 4:21 och 4:88 redan idag ligger tätt inpå varandra och på så sätt bildar ett tätare stråk genom området (P2).

- P. Synpunkten noteras. Se tidigare svar om prickmarken under punkt O och svar gällande byggnadens storlek under punkt C (P6).
- Q. Bestämmelserna har tagits bort eftersom det förslag som varit inriktningen för detaljplanen ändrats från samrådets flerbostadshus med sadeltak till granskningens två radhuslängor med nästintill platta tak. För att bryta upp den upplevda storskaligheten har bestämmelsen om nockhöjd preciserats och sänkts för 70 procent av byggnadsarean jämfört med samrådsförslaget. Ytterligare bestämmelser för att minska den upplevda storskaligheten bedöms inte behövas (P6).
- R. Inför antagandet har den felaktiga beskrivningen tagits bort ur behovsbedömningen (P6).

Kulturmiljö och riksintresse

- A. Den föreslagna bebyggelsen är inte anpassad efter och behöver anpassas till kulturmiljön på Dalarö (M8, M15, P1, P3, P4, P6, P7, P8, P9, P10, P11).
- B. Förslaget är inte anpassat efter eller tar inte hänsyn till riksintresset för kulturmiljövård (P2, P5).

- C. Ingen hänsyn har tagits till kommunens kulturmiljögrupp eller kulturmiljögruppen har inte involverats i planarbetet (M8, M15, P4, P5).
- D. Ingen eller liten hänsyn har tagits till den kulturmiljöutredning som tagits fram i planarbetet och tillräckliga krav har inte ställts på bebyggelsen utifrån kulturmiljöutredningens slutsatser (M8).
- E. Bestämmelsen q i planförslaget följs inte eftersom den föreslagna bebyggelsen inte är anpassad efter bestämmelsen (M8, M15, P4).
- F. Förslaget är inte anpassat efter bestämmelsen q i den för Dalarö 4:4 nu gällande detaljplan D113 (P2, P3, P8, P10).
- G. Det framgår inte hur kommunen har tagit hänsyn till det allmänna intresset som kulturmiljövård och kulturvärden utgör i avvägningen mot enskilda intressen (M8, M15, P4).
- H. Den kulturmiljöutredning som genomförts i planarbetet upplevs som slarvigt gjord och motsägelsefull. Detta då den exempelvis hänvisar till att den är beställd av Dalarö kommun, beskriver äldre byggnader som sommarvillor trots att dessa är permanentbostäder och motsäger sina egna slutsatser när den förordar förslaget trots att utredningen pekar på negativa konsekvenser och brist på anpassning (P2).
- I. Kulturmiljöutredningen skriver att bebyggelsen inom planområdet kommer ha en total area på 558 kvadratmeter men planbeskrivningen anger en total area på 485 kvadratmeter, vilket gör det oklart vilken area som gäller (P2).

Planavdelningens kommentar:

- A. Den kulturmiljöutredning som tagits fram i planarbetet bedömer att förslaget kan ge vissa negativa konsekvenser för kulturmiljön. Framst genom förskjutningen i skala och den annorlunda hanteringen av marken kring byggnaderna och bebyggelse intill fastighetsgränsen. Kulturmiljöutredningen påpekar dock att skalförskjutningen är en pågående förändring som är genomgående för ett flertal projekt i området på senare tid och att detta tenderar att bilda ett mönster.

Kulturmiljöutredningen bedömer även att det avvikande arkitektoniska uttrycket inte bedöms vara av en sådan art att det innebär en negativ påverkan på miljön som helhet utan snarare innebär att årsringen som exploateringen innebär blir avläsbar. Anpassningen i kulör och material innebär att den nya bebyggelsen anpassar sig till omgivningen på ett relativt varsamt sätt. Förslaget bedöms därför anpassat efter kulturmiljön på Dalarö (M8, M15, P1, P3, P4, P6, P7, P8, P9, P10, P11).

- B. Länsstyrelsen skriver gällande länets kust- och skärgårdsområde att syftet med riksintresset är att långsiktigt hushålla med de begränsade mark- och vattenområdena inom kust- och skärgårdsområdet. Exploatering och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Länsstyrelsen påpekar att bestämmelserna inte utgör hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Länsstyrelsen redogör också att deras uppfattning är att dessa bestämmelser innebär att sammanhållna och idag orörda markområden inte bör tas i anspråk för bebyggelse, att ny bebyggelse bör tillkomma som komplettering till befintlig bebyggelse och att kust- och skärgårdsområdets samlade natur- och kulturvärden värnas vid förändring.
(<https://www.lansstyrelsen.se/stockholm/samhalle/planering-och-byggande/planeringsunderlag.html>)

Länsstyrelsen ska under detaljplanesområdet särskilt verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken tillgodoses. Länsstyrelsen skriver i sitt samrådsyttrande (2017-04-20) att det ur riksintressesynpunkt är möjligt att bebygga fastigheten med ett nytt bostadshus men påpekade att kommunen behövde involvera antikvarisk kompetens i detaljplanearbetet. Inför granskningen hade kommunen tagit fram en kulturmiljöutredning och Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande (2020-01-17) inte lämnat några synpunkter gällande riksintresset för kulturmiljö.

Den nuvarande byggnaden på Dalarö 4:4 bedöms enligt kulturmiljöutredningen inte svara mot några värden i riksintressebeskrivningen för Dalarö. Att riva byggnaden kommer därmed inte påverka de värden som formulerats kring riksintresset.

Planförslaget innebär att en befintlig byggnad i en redan i anspråkstagen del av Dalarö och på en redan i anspråkstagen fastighet ersätts med en ny byggnad. Planförslaget innebär därför inte att någon ny mark inom kust- och skärgårdsområdet tas i anspråk och att ny kompletterande bebyggelse till den redan befintliga bebyggelsen på Dalarö kan uppföras.

Planförslaget bedöms därför anpassa sig och ta hänsyn till det riksintresse som Dalarö utgör (P2, P5).

- C. Kommunens kulturmiljögrupp har varit involverade i planarbetet och i framtagandet av det förslag på ny byggnad som byggaktören har tagit fram. Kommunens projektgrupp har inkluderat kompetenser inom kulturmiljö och arkitektur (M8, M14, M15, P4, P5).
- D. I en detaljplan får kommunen reglera användningen av mark- och vattenområden samt bebyggelse. De utredningar som tas fram syftar till att säkerställa markens lämplighet för det som planeras. Samtidig innebär en detaljplan en avvägning mellan flera olika intressen och frågor, exempelvis kulturmiljö, dagvattenhantering, geoteknik, behov och så vidare. Allt för att marken ska användas så effektivt som möjligt och till det som marken är mest lämpad för. Planförslaget reglerar nockhöjd, fasadmateriell och färgtyp, andel hårdgjord yta och att bebyggelsen ska avseende kvalitet och gestaltning utformas med hänsyn till bebyggelseområdets höga kulturvärden. Dessa bestämmelser är bland annat utformade utifrån bedömningen i kulturmiljöutredningen. Planförslaget bedöms därmed ställa krav på utformningen utifrån kulturmiljöutredningens slutsatser (M8).
- E. Se tidigare svar gällande anpassning efter kulturmiljöutredningen under punkt D. Den föreslagna bebyggelsen bedöms vara anpassad efter bestämmelsen q i planförslaget (M8, M15, P4).
- F. Förslaget till detaljplan är tänkt att ersätta den nu gällande detaljplan D113 med en ny detaljplan. Bestämmelserna i D113 kommer därför också att ersättas med nya bestämmelser i den nya detaljplanen. Planförslaget innehåller en q-bestämmelse med lydelse "bebyggelsen ska avseende kvalitet och gestaltning utformas med hänsyn till bebyggelseområdets höga kulturvärden" och den föreslagna bebyggelsen bedöms vara anpassad efter bestämmelsen (P2, P3, P8, P10).
- G. I en detaljplaneprocess ska kommunen göra avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen. Den detaljplan som tagits fram innehåller dessa avvägningar och i planbeskrivningen framgår exempelvis genom motiveringen av planbestämmelser hur kommunen har avvägt dessa intressen (M8, M15, P4).
- H. Kulturmiljöutredningen har upphandlats enligt gällande regler och utförts av personer med rätt typ av kompetens och tillräcklig erfarenhet inom området och bedöms därför som tillförlitlig (P2).

- I. I plankartan, som är det juridiskt bindande dokumentet, framgår att största tillåtna sammanlagda byggnadsarea inom kvartersmarken är 485 kvadratmeter (P2).

Trafik och parkering

- A. Avsnittet om kollektivtrafik bör kompletteras med den kollektiva sjötrafiken som angör Hotellbryggan (M4).
- B. Trafiken i området kommer öka på grund av planförslaget (P5, P7, P9, P10).

Planavdelningens kommentar:

- A. Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter in den kollektiva sjötrafiken (M4).
- B. Detaljplanen begränsar att maximalt åtta lägenheter får finnas. Det gör tillsammans med planområdets centrala placering på Dalarö att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms leda till någon betydande ökning av trafiken i området (P5, P7, P9, P10).

Tekniska anläggningar

- A. En eventuell flytt/förändring av befintlig elanläggning utförs av ledningsägaren men bekostas av exploatören (M1).
- B. Planförslaget beskriver inte planerad utformning av avfallssorteringen (M13).

Planavdelningens kommentar:

- A. Synpunkten noteras. I planbeskrivningen framgår att en flytt/förändring av befintlig elanläggning utförs av ledningsägaren men bekostas av den som initierar åtgärden (M1).
- B. Planbeskrivningen har förtydligats med att avfallshanteringen ska ske enligt kommunens renhållningsföreskrifter och avfallsplan (M13).

Övrigt

- A. Kvartersmarken har dubbla ändamål och kombinationen kvartersmark för enskilt bebyggande och kvartersmark för annat än enskilt bebyggande kan orsaka problem för kommunen och fastighetsägaren (M12).
- B. I plankartan visas inte traktnamn, befintlig officialrättighet (ledningsrätt 0136-92/41.1) och gatunamn (M12).
- C. I grundkartans teckenförklaring visas teman som inte visas i plankartan och dessa kan tas bort ut teckenförklaringen (M12).
- D. Det saknas en beskrivning av den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUF5 2050, i planförslaget. I RUF5 2050 klassas planområdet som sekundärt bebyggelseläge. De sekundära bebyggelselägena har en potential att kompletteras och utvecklas, men ny bebyggelse bör i första hand lokaliseras till lägen med högre regional tillgänglighet. Detta exempelvis för att skapa fullgoda underlag för en attraktiv kollektivtrafik, inte minst vad gäller utbud (M4).
- E. Södertörns Brandförsvarsförbund efterfrågar i sitt samrådsyttrande att planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning eller utredning över vilken brandvattenförsörjning som finns tillgänglig i området. En sådan beskrivning eller utredning är inte genomförd (P2).

- F. Planbeskrivningen ger en missvisande bild av att det finns flerbostadshus i direkt närhet till planområdet när avståndet i verkligheten är cirka 100 meter och dessa flerbostadshus är placerade inom ett separat området och bildar ett slutet kvarter (P2).
- G. Ingen konsekvensanalys eller utredning har genomförts i detaljplanarbetet för att bedöma behovet av fler lägenheter i flerbostadshus på Dalarö (P2, P7, P9).
- H. Planbeskrivningen ger en missvisande bild av att den nuvarande byggnaden tar upp en mycket större del av fastigheten än den gör (P2).
- I. Figur 7 i planbeskrivningen ger en förfalskad bild av verkligheten då den innehåller växtlighet som inte finns i verkligheten (P2).
- J. Förslaget till detaljplan strider mot gällande översiktsplan vilken betecknar Dalarö som "gles stadsbygd" (P2).
- K. Kommunen har inte informerat om planförslaget i någon form och tillräcklig tid och information har inte getts för att kunna bemöta och ifrågasätta förslaget. Kommunen bör därför stoppa planerna (P3).
- L. Ställer sig bakom hyresgästföreningens skrivelse (P4).
- M. Förslaget följer inte beslutet om planbesked i kommunstyrelsen 2012-10-01 §199 (P5).
- N. Förslaget har inte tagit hänsyn till de synpunkter som kommit in under samrådet. Ett stort antal yttranden ställde sig kritiska till förslaget, främst hur förslaget anpassar sig till omgivningen vad gäller arkitektonisk utformning, storlek eller höjd samt att förslaget inte beaktar kulturhistoriska värden. Dessa synpunkter har helt bortsetts ifrån utan istället har förslaget utökats i såväl höjd som yta. Förslaget har inte gjort någon samlad bedömning utan enbart tillgodosett enskilda intressen (P2).
- O. Planförslaget kommer påverka värdet på omkringliggande fastigheter och detta bör utredas i planarbetet (P6, P7, P9).
- P. Synpunkt om att förslaget har ändrats till granskningen utan att ett nytt samråd har genomförts (P7, P9).
- Q. Synpunkt om att planförslaget inte kommer att motverka någon bostadssegregation då det med största sannolikhet kommer bli bostadsrätter som byggs (P7, P9).
- R. Granskningsperioden mellan 25 november – 23 december 2019 var dåligt vald och antagligen vald för att kommunen skulle få in så få yttranden som möjligt (P7, P9).
- S. Planförslaget minskar möjligheten att arbeta på Dalarö eftersom bestämmelsen industri tas bort från gällande detaljplan D113 (P10).
- T. Upplåtelseformen regleras inte i planförslaget (P11).

Planavdelningens kommentar:

- A. Synpunkten noteras. Eftersom telestationen försörjer hela Dalarö med tele och fiber är det viktigt att den funktionen kan finnas kvar på fastigheten. De dubbla användningarna har därför behållits (M12).
- B. Grundkartan har inför antagandet reviderats där det bedöms nödvändigt (M12).

- C. Grundkartans teckenförklaring har reviderats inför antagandet (M12).
- D. Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av RUF5 2050. Kommunens översiktsplan pekar ut planområdet som gles stadsbygd. Översiktsplanen påpekar att satsningar på bostäder, skola och omsorg för livets alla skeden behövs, med en planeringsinriktning som syftar till att fler ska erbjudas möjlighet att både bo kvar och flytta till Dalarö (M4).
- E. Inför granskningen hade planbeskrivningen kompletterats med uppgifter om avstånd till närmaste brandposter. Södertörns brandförsvarsförbund skriver i sitt granskningsyttrande "Södertörns brandförsvarsförbund konstaterar att Stadsbyggnadsförvaltningen noterat brandförsvarets åsikter i tidigare yttrande och har inget ytterligare att tillägga". Brandvattenförsörjningen bedöms därför vara tillräckligt redovisad i planbeskrivningen (P2).
- F. Av planbeskrivningens granskningsversion framgår att "i planområdets närhet finns både flerfamiljshus och enbostadshus, liksom olika verksamheter" (sid. 8). Vidare står i efterföljande stycke på samma sida att "mot nordväst ligger en förskola och västerut flerfamiljshus i form av längor med träpanel i två våningar". Fastigheterna Dalarö 2:52 och Dalarö 2:133 ligger båda mellan 60-70 meter från planområdet, där Dalarö 2:52 också delvis ligger längs med Sagavägen. I planbeskrivningen framgår också att omgivande fastigheter består av villatomter. Beskrivningen av området bedöms därför inte vara missvisande, men inför antagandet har planbeskrivningen förtydligats med vilka fastigheter som syftas på i beskrivningen av området (P2).
- G. Både gällande översiktsplan och Dalarö ortsanalys lyfter fram behovet av fler lägenheter centralt på Dalarö och ses som vägledande i framtagandet av detaljplanen. Att bedöma det totala behovet av lägenheter på Dalarö är inte en fråga för detaljplaneprocessen och har därför inte analyserats i detaljplanearbetet (P2, P7, P9).
- H. Planbeskrivningen har uppdaterats med uppgift om hur stor andel av fastigheten som den nuvarande byggnaden upptar (P2).
- I. I figurtexten till figur 7 framgår att illustrationen är ett montage och inga ändringar har bedömts behövas av illustrationen inför antagandet (P2).
- J. I Översiktsplan 2030 framgår (sid. 21) att täthet är ett begrepp som inom planering kan definieras på flera sätt och syfta på olika aspekter och att begreppet medvetet inte definieras i översiktsplanen. Vidare står i översiktsplanen att tät och medeltät stadsbygd kommer att se olika ut i olika stadsdelar, och exakt hur avgörs i nästa steg i planeringen när fler behov och intressen ska vägas mot varandra. För gles stadsbygd gäller att den ska förbli glesare än den medeltäta eller täta men att det fortfarande är stadsbygd och inte landsbygd som menas. Planförslaget bedöms ligga i linje med översiktsplanen (P2).
- K. Enligt 5 kap 20§ Plan- och bygglagen (PBL) ska kommunen skicka meddelande om underrättelse av granskning till kända sakägare. Med sakägare avses oftast fastighetsägare vars fastigheter gränsar till planområdet eller endast avskiljs från planområdet av en väg. Fastigheten Dalarö 4:24 uppfyller inte dessa kriterier. Kommunen har därför bedömt att Dalarö 4:24 inte ingår i den krets kommunen särskilt ska meddela om granskning. Enligt 5 kap 21§ PBL ska kommunen under granskningstiden hålla förslaget tillgängligt för alla som vill granska det. Detaljplanen har funnits tillgänglig på kommunens hemsida och i kommunhusets foajé under hela granskningstiden. Enligt 5 kap 18§ PBL ska granskningstiden vara minst två veckor. Detaljplanen har funnits tillgänglig för granskning 25 november – 23 december 2019, vilket är en total tid på fem veckor. Fastighetsägarna av Dalarö 4:24 bedöms därmed

ha fått tillräckligt med information och tillräckligt med tid för yttrande enligt vad som anges i PBL (P3).

L. Noteras (P4).

M. Kommunstyrelsen gav 2015-03-30 §89 stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att arbeta fram en detaljplan som medger utökad bostadsbebyggelse inom fastigheten Dalarö 4:4. Planförslaget bedöms förenligt med planuppdraget (P5).

N. I samrådsredogörelsen framgår hur kommunen har tagit ställning till de olika synpunkterna som kommit in under samrådet. Kommunen ska i det arbetet göra en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Kommunen måste också göra avvägningen ifall synpunkterna i ett samrådsyttrande är ett allmänt intresse eller ett enskilt intresse. Exempel på åtgärder som gjorts inför granskningen helt eller delvis utifrån yttranden i samrådet är ändringar i bestämmelsen om nockhöjd, framtagandet av en geoteknisk bedömning och framtagandet av en kulturmiljöutredning (P2).

O. I en detaljplan får kommunen reglera användningen av mark- och vattenområden samt bebyggelse. De utredningar som tas fram syftar till att säkerställa markens lämplighet för det som planeras. Att utreda värdeförändringar för omkringliggande fastigheter är inte en fråga som utreds i ett detaljplaneskede. Dessutom framgår det i 14 kap Plan- och bygglagen i vilka situationer kommunen kan bli ersättningsskyldig till en fastighetsägare. Någon bedömning eller utredning hur ett genomförande av detaljplanen kommer påverka värdet på de omkringliggande fastigheterna har därför inte genomförts (P6, P7, P9).

P. Samrådsförslaget och granskningsförslaget föreslår båda att fastigheten Dalarö 4:4 planläggs för bostäder och tekniska anläggningar i form av telestation. Inför granskningen har bestämmelsen tekniska anläggningar preciserats till telestation, i enlighet med Boverkets rekommendationer. Även förändringar av egenskapsbestämmelser och administrativa bestämmelser har genomförts, dessa ändringar framgår i samrådsredogörelsen. Ingen av dessa ändringar medför att detaljplanen behövt gå ut på samråd en andra gång innan granskningen. Planområdets avgränsning har inte förändrats vilket innebär att samrådskretsen inte heller ändrats, vilket hade inneburit krav på att ett nytt samråd hålls. Inför granskningen har inriktningen för bebyggelsen som ligger till grund för att detaljplanen tas fram ändrats från ett flerbostadshus med åtta lägenheter till två radhuslängor med sammanlagt åtta lägenheter. Inte heller den förändringen kräver att ett nytt samråd hålls (P7, P9).

Q. Bostadssegregation handlar inte enbart om upplåtelseform utan även om typ av bostäder. På Dalarö dominerar villabebyggelse och andelen radhus och lägenheter i flerbostadshus är låg. Olika människor har olika preferenser för vilka typer av bostäder de eftersöker. I översiktsplanen framgår att kommunen därför ska sträva efter att öka blandningen av olika typer av bostadsformer i alla kommundelar. Att få in dessa typer av bostäder på Dalarö bidrar till en ökad blandning av bostadstyper vilket kan minska bostadssegregationen ur ett bostadsformsperspektiv (P7, P9).

R. Plan- och byggnadsnämnden beslutade 6 november 2019 §194 att låta detaljplanen gå ut på granskning. Protokollet från plan- och byggnadsnämnden finns diariefört 15 november 2019 efter att protokollet har justerats. Tidigast då protokollet justerats kunde planförslaget skickats ut på granskning. Enligt 5 kap 18§ ska granskningstiden vara minst två veckor. Detaljplanen har funnits tillgänglig för granskning under en total tid på fem veckor. Granskningstidens tidpunkt är alltså relaterad till när beslutet om granskning tagits av plan- och byggnadsnämnden och har varit längre än PBL kräver och bedöms därför som rimlig (P7, P9).

- S. Synpunkten noteras. Gällande översiktsplan och Dalarö ortsanalys lyfter fram behovet av fler lägenheter centralt på Dalarö. Fastigheten Dalarö 4:4 bedöms mer lämpad för bostadsbebyggelse då de omkringliggande fastigheterna består av bostadsfastigheter eller verksamheter som riktar sig till boende. Bortfallet av möjliga arbetsplatser bedöms inte heller bli betydande för Dalarö (P10).
- T. Det går inte inom ramen för Plan- och bygglagen att styra över upplåtelseformerna för bostäder (P11).

SAMMANSTÄLLNING AV REVIDERINGAR AV PLANFÖRSLAG

Plankarta

- Inför antagandet har mindre revideringar av den information som visas i grundkartan genomförts.

Planbeskrivning

- Inför antagandet har mindre redaktionella revideringar av planbeskrivningen genomförts. Det handlar exempelvis om att hur planområdet beskrivs i RUFS 2050 har lagts till samt att det har förtydligats vilka fastigheter i närområdet som beskrivningen av närområdet syftar på.

Behovsbedömning

- Inför antagandet har den felaktiga beskrivningen av entréer tagits bort i behovsbedömningen.