

Detaljplan för Dalarö 4:4
Dalarö

PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

Standardplanförfarande
2020-04-17

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	8
FÖRÄNDRINGAR – PLANFÖRSLAG	14
DETALJPLANENS KONSEKVENSER	19
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	21
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	22

INLEDNING

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

UTREDNINGAR

- Geoveta AB 2018-04-27, Geoteknisk bedömning av fastigheten Dalarö 4:4, Haninge kommun
- Geosigma 2019-06-03, Dagvattenutredning Dalarö 4:4, Dalarö
- Wilund Arkitekter & Antikvarier AB 2017-11-08, reviderad 2019-06-18, Kulturmiljö-utredning – Sippan, Dalarö 4:4

BAKGRUND

2012-05-29 inkom det en ansökan om planbesked för Dalarö 4:4 där syftet var att uppföra en ny bostadsbebyggelse i 2,5 våningar med upp till 15 lägenheter uppdelade på två byggnader. Kommunstyrelsen beslutade 2012-10-01 §199 att ge positivt planbesked för att ta fram en ny detaljplan som medger bostadsbebyggelse på fastigheten, men att antalet lägenheter och utformningen av byggnaden måste vara anpassade till skalan och karaktären för den övriga bebyggelsen på Dalarö. 2014-08-29 lämnades det in nya ritningar med förslag på upp till 18 lägenheter i en byggnad och en bevarad telestation. Kommunstyrelsen beslutade 2015-03-30 §89 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för Dalarö 4:4 som medger en utökning av bostadsbebyggelsen inom planområdet. Fastigheten är bebyggd och omfattas av gällande detaljplan D113 som medger ej störande industri och hantverk samt bostad.

DETALJPLANENS EKONOMI

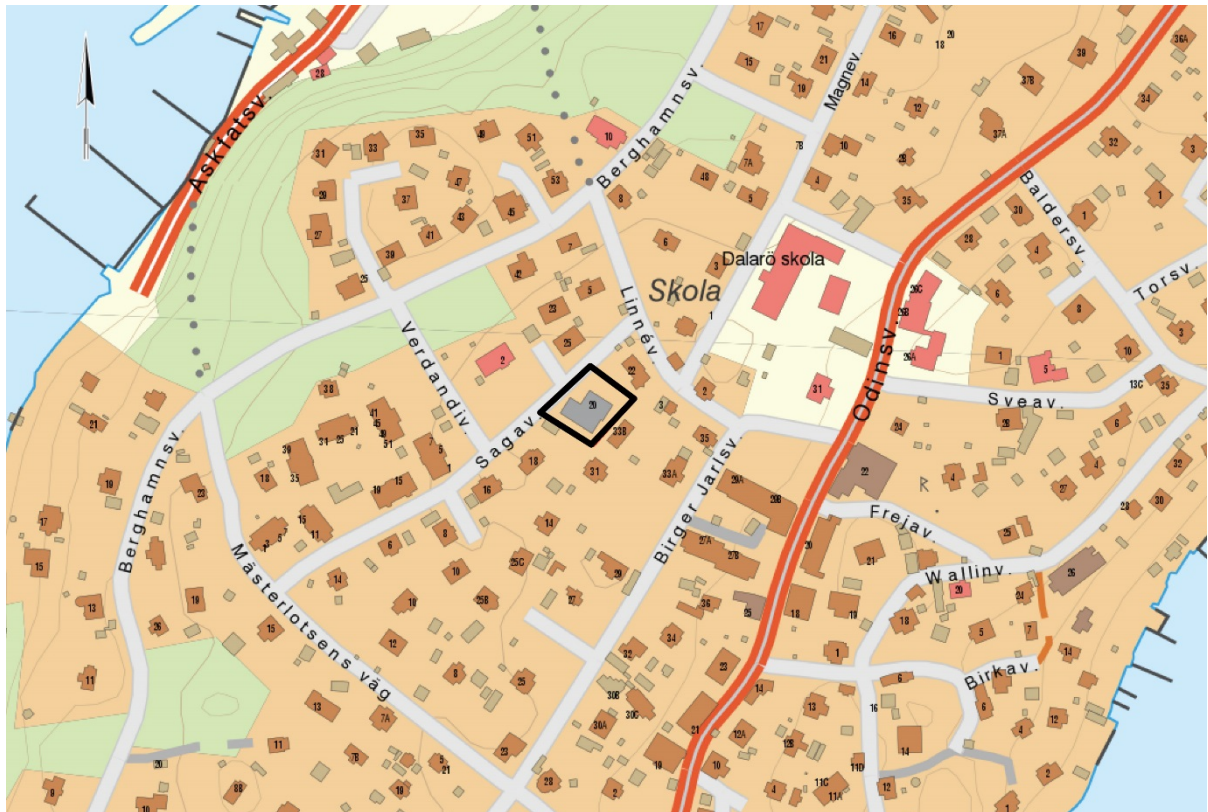
Kostnaderna för detaljplanen, inklusive utredningar, bekostas av exploatör via plankostnadsavtal.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till 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.

Läge och areal

Planområdet är cirka 1300 kvadratmeter, och ligger cirka 100 meter väster om Dalarö torg.



Figur 1. Översiktlig kartbild över centrala Dalarö med planområdet markerat med svart.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Dalarö 4:4 ägs av Multi Huset Dalarö AB.

PLANPROCESSEN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som reglerar markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, till exempel markytans utformning, fastighetsindelning och byggrättens storlek. Detaljplaneringen regleras av plan- och bygglagens (PBLs) fjärde och femte kapitel, och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning. Detaljplanen handläggs enligt PBL 2010:900 (i dess lydelse efter 1 januari 2015) med standardförfarande.

Pilen nedan visar planprocessens olika skeden och vilket skede detaljplanen är i nu. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida (www.haninge.se).



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

RIKSINTRESSEN

Riksintresse för turismen och det rörliga friluftslivet

Enligt miljöbalkens 4 kap 2 § ingår Dalarö i kustområde där särskild hänsyn ska tas till turismens och friluftslivets, särskilt det rörliga friluftslivets, intressen vid bedömningen av eventuella exploateringar eller andra ingrepp i miljön. Det innebär att turismens och friluftslivet särskilt ska beaktas och att det ska råda begränsningar för fritidsbebyggelse.

Riksintresse för kulturmiljövården

Dalarö 4:4 ingår i område som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården enligt miljöbalken 3 kap 6 §.

MILJÖKVALITETSNORMER

Dagvatten infiltreras i nuläget i vegetationen på fastigheten och rinner av mot Sandemarsfjärden. Gällande kvalitetskrav för miljökvalitetsnorm för recipienten är god ekologisk status med tidsfrist till år 2027 samt god kemisk ytvattenstatus. Enligt senaste statusklassningen har recipienten måttlig ekologisk status och god kemisk status med undantag för överallt överskridande ämnen.

De ekologiska kvalitetsfaktorerna som statusklassats till måttlig är växtplankton, klorofyll, ljusförhållanden och näringsämnen som kväve och fosfor. De källor som har betydande påverkan 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. Användningen av PentaBDE och oktaBDE förbjöds 2004 inom EU medan vissa kedjor fortfarande är tillåtna. Gällande kvicksilver finns indikatorer på att kvicksilverhalten i fisk förväntas ligga högre än gränsvärdet för god kemisk status för kvicksilver i fisk i hela landet.

KOMMUNALA MILJÖMÅL

Haninge kommun strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Begreppet hållbar utveckling definieras av FN som: ”en utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov”¹.

Kommunfullmäktige har antagit ett klimat- och miljöpolitiskt program (2017-10-09) som ger en samlad bild av kommunens klimat- och miljöambitioner. Programmet ska tillsammans med översiktsplanen bidra till en hållbar stadsutveckling och god livsmiljö i Haninge.

Programmet innehåller ett övergripande mål för hållbar stadsutveckling enligt följande:

¹ Definition av begreppet hållbar utveckling från 'Vår gemensamma framtid' (Bruntlandsrapporten), 1987.

- Planering och byggande sker resurseffektivt och klimatanpassat samt bidrar till en god och hälsosam livsmiljö. Ekosystemtjänster i den byggda miljön värnas och utvecklas.

Övriga mål i det klimat- och miljöpolitiska programmet som berör stadsbyggandet är följande:

- År 2019 sker bebyggelseutvecklingen på ett sådant sätt att negativ påverkan på områden med betydelse för biologisk mångfald undviks.
- Senast år 2027 är dag- och spillvattenhantering i Haninge sådan att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan följas samt att betydande skador till följd av översvämningar inte uppstår.
- År 2027 har alla vattenförekomster god status. Status försämras inte för något vatten under tiden.
- År 2030 har utsläppen av växthusgaser i Haninge minskat med 63 procent jämfört med 1990. Senast år 2045 sker inga nettoutsläpp

ÖVERSIKTSPLAN

I kommunens gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2016-11-07 är planområdet utpekade som gles stadsbygd. Gles stadsbygd definieras inte i översiktsplanen mer än att den ska förbli glesare än tät och medeltät stadsbygd men att det fortfarande är stadsbygd och inte landsbygd. 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. Fler lägenheter i centrala lägen efterfrågas för den äldre befolkningen på Dalarö. Översiktsplanen påpekar även vikten av att bevara de genuina kulturmiljöerna. Detaljplanen bedöms därmed ligga i linje med målen för översiktsplanen.

REGIONAL UTVECKLINGSPLAN FÖR STOCKHOLMSREGIONEN, RUF5 2050

I regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF5 2050), antagen av landstingsfullmäktige 2018-06-13 är planområdet utpekade som sekundärt bebyggelseläge. I RUF5 2050 framgår att de sekundära bebyggelselägena har en potential att kompletteras och utvecklas, men ny bebyggelse bör i första hand lokaliseras till lägen med högre regional tillgänglighet. Förhållningssätten för dessa lägen i RUF5 2050 säger att bebyggelsen ska kompletteras med bebyggelse inom eller i direkt anslutning till befintlig bebyggelse samt med en täthet och omfattning som ger bättre förutsättning för kollektivtrafiken. I dessa lägen ska extensiv markanvändning och utspridning av ny bebyggelse undvikas. Detaljplanen bedöms ligga i linje med målen i RUF5 2050.

DALARÖ ORTSANALYS

Dalarö ortsanalys, antagen 2009, lyfter fram behovet av fler centralt belägna lägenheter som riktar sig till den äldre delen av befolkningen som idag bor i hus på Dalarö. Utbyggnad av fibernätet är också någonting som önskas. Detaljplanen bedöms ligga i linje med målen för Dalarö ortsanalys.

DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

Gällande detaljplan D-113 omfattar enbart fastigheten Dalarö 4:4 och vann laga kraft 1998-04-03. Detaljplanen medger industri och hantverk, ej störande för omgivningen, samt bostad. Största byggnadsarea är 400 kvadratmeter och högsta antal våningar är en. En varsamhetsbestämmelse anger att ”ny- om- eller tillbyggnad skall utformas med särskild hänsyn till såväl befintlig bebyggelse på tomten som till omgivningens egenart”.



Figur 2. Kartan visar gällande planer i området och vilken användning dessa reglerar. Planområdet utgör hela planområdet för gällande D113.

FÖRUTSÄTTNINGAR



Figur 3. Ortofoto över centrala Dalarö med planområdet är markerat med vitt.

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Dalarö är en skärgårdsort som varit bebodd sedan 1600-talet. Ursprungligen bodde det främst lotsar och tullare på orten, men i mitten av 1800-talet blev Dalarö en populär sommarort för Stockholms societet som byggde många stora sommarvillor i de centrala delarna. Idag består orten av både helårs- och fritidsboende, och Dalarö är en populär turistattraktion under sommarhalvåret.

BEBYGGELSE OCH STADSBILD

I Dalarö Ortsanalys står det: ”På centrala Dalarö är det kombinationen av trånga slingriga gaturum och stora tomter med hus från olika epoker som ger Dalarö sin särskilda karaktär”. Planområdet omsluts av bostadsfastigheterna Dalarö 4:3, 4:21, 4:39 och 4:40, som alla är bebyggda med enbostadshus. I nordväst passerar Sagavägen och på andra sidan Sagavägen från planområdet ligger bostadsfastigheterna Dalarö 4:29, 4:56 och 4:57 samt Dalarö 4:9 som utgörs av en förskola. Resterande kvarter som omger planområdet består även det av enbostadshus. Cirka 60-70 meter sydväst och öst om planområdet finns fastigheter som är bebyggda med flerbostadshus, på Dalarö 2:52 och Dalarö 2:133. Dalarö 2:133 ligger vid Dalarö torg där affärer, service och kollektivtrafik finns samlad och gångavståndet till Dalarö torg är cirka 140 meter från planområdet.

Den befintliga byggnaden på Dalarö 4:4 tar upp cirka 30 procent av fastighetens yta. Fastigheten har inga stora höjdskillnader och inte heller några träd eller annan karaktärsskapande vegetation. Den ligger omgiven av villatomter som i söder hör till Dalarös Ångbåtsperiod. Ångbåtsperioden innebär sent 1800-tal och tidigt 1900-tal då samhället Dalarö omvandlas till ett sommarnöje och en

plats för hälsosamma bad. Mot nordväst ligger en förskola och västerut flerfamiljshus i form av längor med träpanel i två våningar.

Den nuvarande byggnaden på Dalarö 4:4 är en telestation som uppfördes 1950 samt en verkstadslokal. Den togs i bruk som automatisk växel 1952. Den består av två byggnadsdelar som är förskjutna någon meter till varandra. Den södra byggnadsdelen har även en tillbyggnad mot väster. Fasaderna är spritputsade med släta omfattningar och hörn. Spritstenen består av krossad sten och de släta partierna verkar bestå av en glimmerblandad terrasitputs. Byggnaden har små fönster av enluftstyp med karmar och bågar av trä. På den utbyggda delen mot Sagavägen är gavelspetsen klädd med träpanel, i övrigt har byggnaden putsade gavlar. Taken täcks av enkupigt lertegel. Vindskivor och takfot är av rödmålat trä.²



Figur 4 visar den befintliga byggnaden på Dalarö 4:4.

KULTURMILJÖ

Dalarö är en skärgårdsort och är sedan medeltiden en känd plats för ankring och sjöstrider. I princip utgör hela Dalarö ett riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresset avser dels farledsmiljön, dels sommarnöjesmiljön. Farledsmiljön har anor från 1600-talet och inom denna utgör Dalarö skans och Tullhuset viktiga delar. För sommarnöjesmiljön från det sena 1800-talet är det bebyggelsemönstret och bebyggelsen i Dalarö samhälle med societetshus, hotell och sommarvillor som avspeglar den fashionabla sommarorten som utgör den värdefulla kulturmiljön.

En kulturmiljöutredning har i planarbetet tagits fram av Wilund Arkitekter & Antikvarier AB för att bedöma exploaterings påverkan på kulturmiljön samt de kulturmiljövården som finns i området och på fastigheten i nuläget. Byggnaden på Dalarö 4:4 har ett teknik- och

² Wilund Arkitekter & Antikvarier AB, 2017-11-08, Kulturmiljöutredning – Sippan, Dalarö 4:4

samhällshistoriskt värde då den speglar Sveriges utveckling inom telefoni. Byggnaden har ett visst arkitekturhistoriskt värde.

Bedömningen är att det är acceptabelt att riva den nuvarande byggnaden på Dalarö 4:4. Byggnaden har kulturhistoriska värden men de värden som är specifika för Dalarö påverkas inte av en rivning. Byggnaden svarar inte mot några värden i riksintressebeskrivningen. Att riva den skulle därmed inte påverka de värden som formulerats kring riksintresset.

Närområdet har i kulturmiljöutredningen delats in i tre kategorier: sommarvillorna, nyare villa-bebyggelse och flerfamiljshus.

Sommarvillorna utgörs av bebyggelsen på tre fastigheter i planområdets absoluta närhet, fastigheterna Dalarö 4:39, 4:40 och 4:21. I närheten finns liknande bebyggelse även på fastigheterna Dalarö 4:18 och 4:24. Dessa fastigheter utgör en samlad bebyggelse av särskilt kulturhistoriskt värde. Bebyggelsen ingår även i de värden som utgör riksintresset för kulturmiljövärden.

De nyare villorna i närområdet bedöms inte ha några särskilda kulturvärden. Både söder om Dalarö 4:4, vid Dalarö torg, och väster om fastigheten finns flerfamiljshus. De byggnaderna avviker från Dalarös övriga bebyggelse men bedöms i kulturmiljöutredningen ändå ha försökt anpassas till den övriga bebyggelsen på Dalarö. Framför allt gäller det för flerfamiljshuset på Dalarö 2:52.

Vid nybyggnation är det viktigt att förhålla sig till den äldre bebyggelsen och de äldre strukturerna i fastighetens omedelbara närhet. En anpassning behöver däremot inte innebära att den nya byggnaden uppförs i gammal stil.³

FORNLÄMNINGAR

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om en fornlämning skulle hittas inom området är detta anmälningspliktigt enligt fornlämningslagen.

NATUR OCH LANDSKAPSBILD

Dalarö ingår i ett kuperat skärgårdslandskap, där grunden består av sandig morän och berg. På vissa ställen är berget ytligt. Centralorten är idag i princip fullt utbyggd, och områdets grönstruktur består främst av privata trädgårdar. Planområdet är bevuxet av gräs och sly, och avgränsas mot grannfastigheterna med häckar och träd.

REKREATION

Dalarö ligger inom riksintresse för det rörliga friluftslivet, och är starkt präglad av sin roll som en central skärgårdsort med sina båthamnar, badplatser och närhet till skärgårdsnaturen. Området består främst av fritids- och bostadsbebyggelse och det finns idag ingen allmän park. Dalarös stora höjdskillnader bidrar till flera utsiktspunkter, så som populära Amerikaberget.

SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Planområdet ligger i centrala Dalarö på nära avstånd från Dalarö torg där det finns husläkarmottagning, bankkontor och dagligvaruhandel, samt några restauranger och butiker.

³ Wilund Arkitekter & Antikvarier AB, 2017-11-08, Kulturmiljöutredning – Sippan, Dalarö 4:4

Förskola och grundskola finns på Dalarö, varav den privata förskolan Sagan ligger mitt emot Dalarö 4:4.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelnät

Cykelväg till Dalarö saknas i nuläget. Haninge kommuns Cykelplan, antagen 2018, pekar ut en saknad huvudlänk från Dalarö till kommunens centrala delar. Sagavägen som ligger i anslutning till planområdet är en smal villagata med bärighetsklass 2, vilket innebär att högsta axeltryck från fordon får vara 10 ton. Det finns inte någon anlagd gång- eller cykelbana längs med Sagavägen.

Kollektivtrafik

Bussarna till och från Handen går som tätast med 30-minuterstrafik. Buss går även till och från Gullmarsplan i rusningstrafik. Närmaste busshållplats ligger vid Dalarö torg, ca 200 meters gångväg från planområdet. Från Dalarö Hotellbrygga avgår bilfärjor mot Ornö.

Gatunät

Odinsvägen, som ligger parallellt med Sagavägen, nås via Linnévägen och är Dalarös huvudgata. Därifrån går bussar i kollektivtrafiken, godstransporter samt trafik till och från färjeläget till Ornö. I trafikräkning från 2005 passerade cirka 2960 fordon/dygn på Odinsvägen.

Parkering

Enligt Dalarö Ortsanalys finns det ett behov för fler parkeringsplatser sommartid på Dalarö, då den nuvarande bristen leder till olovlig parkering.

STRANDSKYDD

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

Det finns inga uppgifter om förorenad mark inom eller i närheten av planområdet. I samband med den geotekniska bedömningen har också tagit miljötekniska prover i två punkter på fastigheten Dalarö 4:4. I provpunkterna påträffades inga föroreningar. Dock rekommenderas att provtagningarna följs upp med kompletterande miljöprovtagning i schaktbotten i samband med projektering och anläggningsarbete på fastigheten.⁴

Buller

Inom närområdet finns inga störande verksamheter eller höga trafikflöden som kräver skyddsavstånd eller andra bullerdämpande åtgärder.

Transporter med farligt gods

Inom närområdet finns inga transportleder för farligt gods som kräver skyddsavstånd.

⁴ Geoveta AB 2018-04-27, Geoteknisk bedömning av fastigheten Dalarö 4:4, Haninge kommun

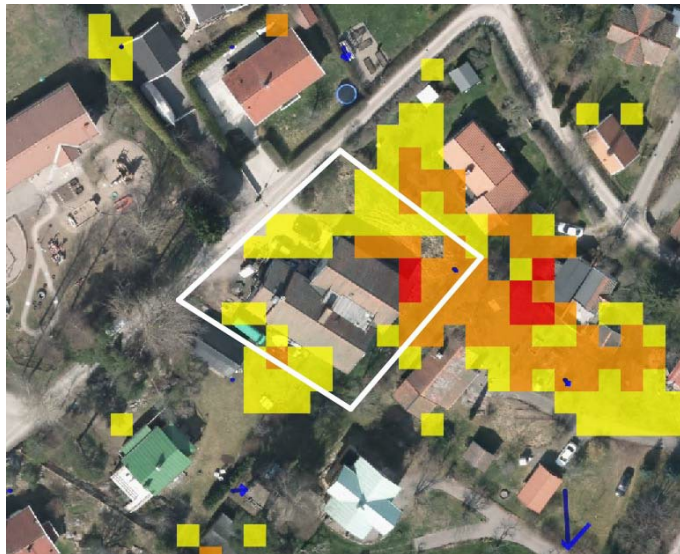
Radon

Mätpunkt för radon finns vid grannfastighet Dalarö 4:9. Inga uppgifter om förhöjd radonhalt i berggrunden finns.

Översvämning och skredrisk

Haninge kommun har i samband med arbetet med att ta fram översiktsplanen tagit fram en lågpunktskartering där områden som riskerar att drabbas av översvämningar vid skyfall kartlagts. Enligt kartläggningen riskerar planområdets östra del att översvämmas vid ett skyfall.

Den geotekniska bedömningen som tagits fram bedömer att det kan finnas vissa möjligheter att det kan uppstå perioder med stående vatten på fastigheten, men att det bör kunna åtgärdas med en välplanerad dagvattenlösning.⁵



Figur 5. Lågpunktskarteringen med områden som riskerar att drabbas av översvämningar vid skyfall.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förhållanden och dagvatten

Inom området finns en större del berg i dagen, delvis på Dalarö 4:4 men också i ännu högre grad på de omkringliggande fastigheterna. Det innebär att berggrunden ligger relativt ytligt i hela området, även om det ligger jordlager ovanpå denna. Slutsatsen efter den geotekniska bedömningen är att det inte råder risk för ras, skred eller erosion på fastigheten Dalarö 4:4. Bedömningen görs dels av den plana yta som utgör själva fastigheten och dels av förhållandet mellan jord och berg på fastigheten. Det är tunna jordtäcken på fastigheten, nära till berggrunden och inga extremt skredfarliga jordarter. Detsamma gäller faktorn erosion, där det varken finns spår efter tidigare erosioner eller något som visar att det finns risk för erosionsproblem i framtiden.⁶

I den dagvattenutredning som tagits fram i planarbetet görs bedömningen att det finns viss möjlighet till infiltration av dagvatten inom området. Men eftersom moränlagret är tunt bedöms det att den volym dagvatten som marken kan infiltrera är begränsad.⁷

Grundvatten/vattentäkt

Området ligger inte inom vattenskyddsområde eller grundvattenförekomst.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

År 2011 anlades en vattenledning från Årsta havsbad i vattnet söder om Gålö till Dalarö med god leveranskapacitet. Det gör att vattentillgången är tryggad för ny och ändrad bebyggelse inom

⁵ Geoveta AB 2018-04-27, Geoteknisk bedömning av fastigheten Dalarö 4:4, Haninge kommun

⁶ Geoveta AB 2018-04-27, Geoteknisk bedömning av fastigheten Dalarö 4:4, Haninge kommun

⁷ Geosigma AB 2018-04-12, Dagvattenutredning Dalarö 4:4, Dalarö

centrala Dalarö. Det pågår planer för en utbyggnad av avloppsreningsverket vilket säkerställer vatten- och avloppsförsörjningen för totalt cirka 4 000 personer på Dalarö.

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Huvudledningar för vatten och spillvatten följer planområdets nordöstra del och Dalarö 4:4. Dessa ledningar omfattas av ledningsrätt (0136-92/41.1). Fastigheten är ansluten till vatten- och avloppsnätet. Planområdet ligger cirka 40-60 meter från de två närmaste brandposterna. Dessa är placerade på Linnévägen respektive Birger Jarlsvägen.

Dagvattenhantering

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvattenhantering och har, även med ny bebyggelse, rätt att avleda dagvatten till kommunens dagvattenledning. Huvudledningar för dagvatten följer planområdets nordöstra del och fastigheten är ansluten till dagvattennätet.

Nuvarande bebyggelse och hårdgjorda ytor inom fastigheten omfattar cirka 650 kvadratmeter. Dagvatten infiltreras i nuläget i vegetationen på fastigheten och rinner av mot Sandemarsfjärden. Enligt Haninge kommuns dagvattenstrategi, antagen 2016, ska det i första hand vidtas åtgärder vid källan så att dagvattnet inte förorenas och i andra hand renas dagvatten lokalt genom småskaliga lösningar. I tredje hand, om det finns behov, renas dagvatten från olika områden i större anläggningar.

Kommunstyrelsen har 2019-03-27 beslutat om riktlinjer för hållbar dagvattenhantering. Enligt riktlinjen ska mark motsvarande minst 6 % av den hårdgjorda ytan reserveras för infiltrationsytor för dagvatten.

Energi

Planområdet är anslutet till befintligt elnät.

Avfall

Närmsta befintliga miljöstation ligger vid Kanalbron, cirka 700 meter från planområdet.

Övriga ledningar

På fastigheten ligger en befintlig telestation för den fasta telefonin som även har ledningar i marken. Planområdet är anslutet till optisk fiber.

FÖRÄNDRINGAR – PLANFÖRSLAG

I översiktsplanens vision och mål anges bland annat att kommunen ska erbjuda mångfald i boende och livsmiljöer. Den sociala hållbarheten ska förbättras genom planering för en växande befolkning som ges större möjligheter att själva påverka sina liv. Detta ska göras genom att skapa blandade områden med hög tillgänglighet och ett tillräckligt utbud och variation av bland annat bostäder. Genom att bygga olika typer av bostäder på Dalarö och utöka bostadsunderlaget i området får fler människor möjlighet att flytta till eller bo kvar på Dalarö.

KVARTERSMARK



Figur 6. Visualisering av den nya bebyggelsen på Dalarö 4:4 sedd från Sagavägen. Illustrationen är gjord av Reppen Wartiainen

Planförslaget reglerar kvartersmarken som bostäder och teknisk anläggning i form av telestation (**BE**) med en största tillåtna sammanlagda byggnadsarea inom kvartersmarken på 485 kvadratmeter (**e**), vilket innebär cirka 37 procent av fastighetens yta. Längs planområdets gränser, förutom längs gränsen mot fastigheten Dalarö 4:21, regleras marken med **prickmark** med en zon på mellan 4 och 6 meter från fastighetsgränsen. Högsta tillåtna **nockhöjd** regleras till 9,8 meter men bestämmelsen reglerar också att 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. Det innebär att cirka 70 % av byggrätten inom planområdet inte får vara högre än 6,8 meter. Detta för att minska den upplevda volymen av den nya bebyggelsen.

Maximalt åtta lägenheter tillåts (**v**) och lägsta nivå för färdigt golv ska vara +22,6 meter över nollplanet (**b**). Planförslaget tillåter teknisk anläggning i form av telestation (**BE**) vilket innebär att

den befintliga telestationen kan vara kvar. Telestationen kommer att inkluderas som en del i den nya bebyggelsen på fastigheten.



Figur 7. Visualisering av den nya bebyggelsen på Dalarö 4:4 och grannskapet runt fastigheten. Illustrationen är ett montage framtagen av Reppen Wartiainen.

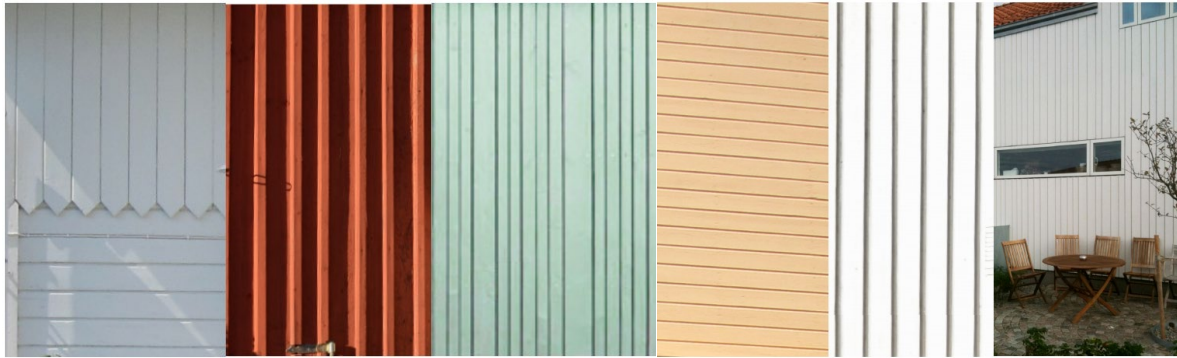
GESTALTNING - KVARTERSMARK

Riktlinjer för gestaltning utformning och materialval

Bebyggelsen ska avseende kvalitet och gestaltning utformas med hänsyn till bebyggelseområdets höga kulturvärden (q). Det betyder att utformningen av den nya byggnaden ska harmonisera med den omgivande kulturhistoriskt betydelsefulla bebyggelsemiljön, vilket innebär att noggranna val gällande material och färgval måste göras.



Figur 8. Exempel på fasadkulörer i närområdet till Dalarö 4:4.



Figur 9. Exempel på utförande av panelsorter ur kvalitetsprogram Dalarö strand.

Detaljplanen reglerar att fasader ska utföras i träpanel och får endast målas med slamfärg eller täckande oljefärg (f). Själva färgsättningen ska ske utifrån den färgskala som är typisk för Dalarö. I figur 8 och 9 finns en sammanställning över förslag på färger som är vanliga på Dalarö.

Balkonger är ovanliga på Dalarö men ifall de utförs nätta och anpassade kan de tillföra något samtidigt som de skapar en hög boendekvalitet. Det är viktigt att balkongerna inte dominerar byggnadens fasader. Utgångspunkten är att de ska tillföra något till gestaltningen och på ett respektfullt sätt förhålla sig till kulturmiljön.

Komplementbyggnader

Ingen särskild byggnadsarea har avsatts för komplementbyggnad utan komplementbyggnader ska inrymmas i den övergripande byggnadsarean inom kvartersmarken (e). Friggebod och attefallshus är enbart ett komplement för en- eller tvåbostadshus och får ej uppföras som komplement till flerbostadshus.



Figur 10. Samtida snickeritolkning av klassisk träbalkong, Mariefred, ur kvalitetsprogram Dalarö strand.

TILLGÄNGLIGHET

Utrymme för handikapparkering ska finnas i anslutning till bostadshuset, inte längre än 25 meter från huvudbyggnadens entré.

GATOR OCH TORG

För att nå upp till kommunfullmäktiges mål om minskade koldioxidutsläpp tillämpar planavdelningen följande prioritering i planprojekt. I första hand ska gående prioriteras, i andra hand cyklisterna, i tredje hand kollektivtrafikresenärer och i sista hand bilister.

Gång- och cykelnät

Planförslaget omfattar endast fastigheten Dalarö 4:4 och innebär inte några åtgärder för att förbättra det trånga gatuutrymmet på Sagavägen.

Gatunät

Planförslaget omfattar endast fastigheten Dalarö 4:4 och innebär inte några åtgärder för att förbättra det trånga gatuutrymmet på Sagavägen. Fler boende i området kan medföra en något ökad trafik. Trafikökningen bedöms inte som betydande.

Parkering

Boendeparkering och gästparkering ska lösas på den egna fastigheten. Enligt kommunens parkeringsstrategis bilaga för tillämpning av zoner och parkeringstal (antagen av stadsbyggnadsnämnden 2018) blir parkeringstalet för detaljplanen 1,3 parkeringsplatser per lägenhet vilket innebär cirka 10 parkeringsplatser. Detta inkluderar gästparkering. Dalarö har ett grundtal på 1,5 parkeringsplatser per lägenhet men eftersom avståndet till skolor, förskolor och annan service är kort från planområdet bedöms grundtalet kunna sänkas till 1,2 per lägenhet samtidigt som 0,1 gästparkeringar per lägenhet krävs vilket sammanlagt ger ett parkeringstal på 1,3 parkeringsplatser per lägenhet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet för vatten, avlopp och dagvatten. Inom fastigheten finns en befintlig ledningsrätt för de kommunala vatten-, spill- och dagvattenledningarna (0136-92/41.1). Området som omfattas regleras som **u-område** i plankartan med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. U-området regleras också med **prickmark** med bestämmelsen marken får inte förses med byggnad.

Dagvattenhantering

För att uppfylla kraven på rening och fördröjning av dagvatten för att följa miljö kvalitetsnormerna fram till 2027 har kommunen en riktlinje om att de första 20 millimetrarna av ett regn ska fördröjas och renas.

Den dagvattenutredning som tagits fram i planarbetet har utgått från denna riktlinje som innebär att mark motsvarande 6 % av den totala reducerade hårdgjorda ytan inom kvartersmark ska reserveras för infiltration av dagvatten. För att uppnå tillräcklig rening och fördröjning rekommenderas att infiltrationsytorna utformas med ett djup på 1 meter och att fyllnadsmaterialet har en medelporositet på 30 %. Ytan (6 %) justeras efter vald porositet och djup enligt dagvattenutredning. Infiltrationsytorna ska utrustas med bräddmöjligheter kopplade till de allmänna dagvattenledningarna.

Med infiltration menas här att det förorenade dagvattnet passerar en konstruerad infiltrationsbädd för rening innan perkolation (grundvattenbildning) eller avledning till recipient/ledning. I de fall där dagvattnet inte är förorenat, till exempel dagvatten från tak (där takmaterialet inte innehåller förorenande ämnen), behöver inte dagvattnet passera något reningssteg (konstruerad infiltrationsbädd) utan kan perkolerar direkt i mark eller avledas till recipient/ledning efter fördröjning.

Reducerad hårdgjord yta beräknas normalt som summan av alla ytor multiplicerat med respektive ytas fördröjande kapacitet (en siffra kallad "avrinningskoefficient").

Enligt detaljplanens dagvattenutredning innebär kommunens riktlinje att ca 55 kvadratmeter av tillgänglig yta inom planområdet kommer utgöras av dagvattenlösningar och den totala fördröjda regnvolyten inom fastigheten uppgår till 16 m³. 18 millimetersregn bedöms därmed kunna fördröjas och renas med utredningens föreslagna åtgärder. För att säkerställa plats för dagvattenåtgärder reglerar detaljplanen att sammanlagd **yta som får hårdgöras** inom planområdet inklusive byggrätt är 650 kvadratmeter. Med hårdgjord menas ytor som är belagda med asfalt, plattor, sten, hårt packat grus eller tak.

Planområdets östra delar utgörs av en lågpunkt som översvämmas vid extremregn. Eftersom få ytor finns för att skapa skålade ytor för att ta emot den beräknade översvämningsvolymen på 15 m³ reglerar detaljplanen att lägsta nivå för färdigt golv ska vara +22,6 meter över nollplanet **(b)**. Detta för att skydda byggnaderna vid ett extremregn.

Energi

Planområdet är anslutet till befintligt elnät.

Avfall

Avfallshanterings ska ske enligt kommunens renhållningsföreskrifter och avfallsplan. Utrymme för avfallshantering ska ordnas inom fastigheten.

Övriga ledningar

Den befintliga telestationen innebär en knutpunkt för ledningar för telefon, bredband och TV inom Dalarö. Ledningarna ligger inom **prickmark** som inte får förses med byggnad.

DETALJPLANENS KONSEKVENSER

BEHOVSBEDÖMNING - MILJÖKONSEKVENSER

Enligt miljöbalken 6:11 gäller det att kommunen, när man tar fram en detaljplan, alltid ska bedöma om det ska göras en miljöbedömning av detaljplanen. Denna bedömning kallas behovsbedömning och ska alltid göras för detaljplaner.

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 föreslagna lösning, baserad på kommunens riktlinjer att 6 % av reducerad yta ska utgöras av dagvattenlösningar, innebär detta att ca 55 kvadratmeter 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 gällande miljö, hälsa och säkerhet eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. En miljöbedömning enligt 6 kap 11-18 § Miljöbalken krävs således inte.

Samråd av behovsbedömningen med Länsstyrelsen har skett i samband med plansamrådet. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

SOCIALA KONSEKVENSER

Genom att bygga olika typer av bostäder och öka antalet bostäder i området får fler människor möjlighet att flytta till eller bo kvar på Dalarö. Personer som tidigare bott i enfamiljshus i området, och som eventuellt flyttar in i planområdet, kan skapa en flyttkedja som i sin tur bidrar ett levande område där människor i olika generationer bor. Dalarö är ett relativt homogent område med god socioekonomisk standard. Genom detaljplanen kan fler lägenheter byggas vilket ger fler människor möjlighet att bosätta sig på Dalarö vilket i sin tur ökar underlaget till den lokala handeln och kollektivtrafiken. Planen innebär mindre bostäder vilket i högre grad än enbostadshus, som är den vanligaste boendeformen på Dalarö, kan möjliggöra boende för personer med blandad socioekonomisk bakgrund. Ett genomförande av detaljplanen kan därför innebära en större mångfald i bostadsbeståndet på Dalarö.

Konsekvenser för barn och unga

Mitt emot planområdet ligger en förskola. Med fler bostäder inom Dalarö 4:4 ökar trafiken på Sagavägen något, vilket kan ha en negativ påverkan för barn som blir lämnade/hämtade på förskolan. Detaljplanen kan däremot även innebära att fler barn och unga kan bosätta sig på Dalarö. Detaljplanen bidrar inte till några nya lekplatser eller utemiljöer som är tillgängliga för allmänheten.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

En utökad byggrätt inom planområdet ökar marknadsvärdet på fastighetens mark. All mark fortsätter vara kvartersmark vilket gör att allt ansvar för skötsel, drift och underhåll av kvartersmark och gemensamhetsanläggningar, så som väg och VA, vilar på de enskilda fastighetsägarna

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Fastighet	Planbestämmelser	Fastighetsreglering	Övrigt
Dalarö 4:4	BE e Högsta nockhöjd b f v q u	Nej.	Allmänna ledningar med ledningsrätt (0136-92/41.1) inom kvartersmark omfattas i detaljplanen av u-område.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ALLMÄNT

Denna genomförandebeskrivning har upprättats för att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Tidplan

Plansamråd: kvartal 1-kvartal 2 2017
Granskning: kvartal 4 2019
Stadsbyggnadsnämndens antagande: kvartal 2 2020

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

För utbyggnad av byggnader och andra erforderliga anläggningar inom planområdet ansvarar fastighetsägaren.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp, vilket kommunen är huvudman för. Detta innebär att kommunen står för utbyggnad, drift och underhåll av ledningarna. Kommunala VA-ledningar förlagda med ledningsrätt går längs med planområdets nordöstra gräns, och är i plankartan markerat med u-område.

Övriga ledningar

Respektive ledningshavare för till exempel fjärrvärme, el och tele inom planområdet ansvarar för sina ledningar. Eventuell flytt och/eller förändringar av befintliga ledningar utförs av ledningshavaren men bekostas av den som initierar åtgärden. Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Kostnader för utbyggnad av byggnader och andra anläggningar inom kvartersmarken står fastighetsägarna för.

VA-verksamheten i Haninge kommun är helt avgiftsfinansierad, vilket innebär att inga skattemedel tillförs. Avgiften som varje fastighetsägare åläggs att betala bestäms av den vid varje tidpunkt gällande VA-taxan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Oscar Olsson, planarkitekt
Andreas Paulsson, stadsarkitekt
Ida Engström, miljöplanerare