



Detaljplan för Dalarö 4:4

Dalarö

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2015-03-30, § 89 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för Dalarö 4:4. Syftet med detaljplanen 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.

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget har under perioden 2017-03-06 – 2017-04-21 varit föremål för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. Under samrådet har materialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé och på kommunens hemsida www.haninge.se.

INKOMNA YTTRANDE

I samband med samrådet har 21 yttranden inkommit. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet på planavdelningen. I detta dokument är remissynpunkterna sammanfattade och sammanställda samt åtföljda av planavdelningens kommentarer. Siffran inom parentes efter varje synpunkt visar från vilket yttrande synpunkten är hämtad.

Sist i dokumentet görs en sammanställning av de revideringar som gjorts i samrådshandlingen till följd av inkomna synpunkter. Följande yttranden har inkommit under samrådet:

Myndigheter, organisationer, föreningar, kommunala nämnder med flera

GDRP säkrad	Instans:	Inkommen	Med synpunkter	Utan erinran
1	Länsstyrelsen	2017-04-21	x	
2	Polisen	2017-03-30	x	
3	Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund	2017-03-27	x	
4	Södertörns brandförsvarsförbund	2017-04-13	x	
5	Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden	2017-03-14		x
6	Socialförvaltningen	2017-03-08	x	x

7	Grund- och förskolenämnden	2017-03-28	x	
8	Kultur- och fritidsnämnden	2017-04-11	x	
9	Äldrenämnden	2017-04-20	x	
10	Skanova AB	2017-03-17	x	
11	Telia Sverige Net Fastigheter AB (TSNFAB)	2017-03-23	x	
12	SRV Återvinning AB	2017-04-20	x	
13	Svenska kraftnät	2017-04-20		x
14	Vattenfall Eldistribution AB	2017-04-21	x	
15	Dalarö Villaägareförening	2017-04-20	x	
16	Dalarö Utö Ornö Socialdemokratiska förening (DUO)	2017-04-21	x	

Övriga yttranden

GDRP säkrad		Inkommen	Med synpunkter	Utan erinran
17	Boende Dalarö 4:56	2017-04-18	x	
18	Boende Dalarö 4:57	2017-04-19	x	
19	Boende Dalarö 4:29	2017-04-20	x	
20	Boende Dalarö 4:40	2017-04-21	x	
21	Boende Dalarö 4:39	2017-04-24	x	

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER

Miljö och behovsbedömning

- Länsstyrelsen påpekar att det kan ha funnits miljöfarliga verksamheter som Länsstyrelsen inte har någon kännedom om (1).
- Kommunen bedömer att förslaget inte antas innebära betydande påverkan på miljön. Under nu kända förhållanden delar Länsstyrelsen kommunens bedömning (1).

Planavdelningens kommentar:

- Efter dialog med Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund konstateras att inga kända miljöfarliga verksamheter har funnits på platsen.
- Länsstyrelsens bedömning att detaljplanen inte antas innebära betydande påverkan på miljön noteras.

Vatten, dagvatten och miljökvalitetsnormer

- Planbeskrivningens uppgifter om miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten bör rättas till då dessa inte är uppdaterade (1, 3).

- Kommunen behöver tydligare visa detaljplanens påverkan på MKN genom att visa att vattenstatusen inte försämras av detaljplanens genomförande. Detaljplanens genomförande får inte äventyra att MKN kan följas. Detta behöver också redovisas. En bedömning av detaljplanens påverkan på MKN innebär att kommunen behöver beskriva miljöproblem i recipienten och föra ett resonemang om hur dessa kommer att kunna åtgärdas. Det ska stå i relation till hur förändringar i planen kan komma att påverka problembilden. En dagvattenutredning behöver bifogas planhandlingarna där ovanstående frågeställningar utreds tillsammans med redovisning av flöden och mängder föroreningar som detaljplanens exploatering kan ge upphov till (1).

Planavdelningens kommentar:

- Planbeskrivningen har uppdaterats gällande uppgifterna om MKN för vatten.
- Inför granskningen har en dagvattenutredning tagits fram. Dagvattenutredningen visar att tillräcklig rening och fördröjning kan ske inom planområdet för att föroreningsbelastningen från planområdet sannolikt kommer minska ifall de föreslagna dagvattenåtgärderna genomförs.

Bebyggelse, kulturmiljö och riksintresse

- Det är önskvärt att bostäderna upplåts som hyresrätter för att åstadkomma en blandning av boendeformer på Dalarö (6).
- Det vore önskvärt att flerbostadshuset byggs i tre våningar istället för två med anledning av de krav som finns på hiss i flerbostadshus med tre våningar (9, 16).
- Den tillkommande bebyggelsen måste anpassas till alternativt inte är anpassad till den tidigare bebyggelsen i området, som mestadels består av villabebyggelse och lägre bebyggelse. Exempelvis gällande höjdsättning och volym. De anser också att dess arkitektoniska utformning ska vara anpassad till Dalarös unika bebyggelse och/eller att planförslaget inte är anpassat till Dalarös unika bebyggelse (15, 16, 17, 18, 19, 20, 21).
- Planområdet är inte lämpligt att bebygga med flerbostadshus (17, 18, 21).
- Det är ur riksintressesynpunkt möjligt att bebygga fastigheten med ett nytt bostadshus, men det saknas en antikvarisk medverkan i projektet (1).
- Det är viktigt genom höjd- och volymstudier redovisa hur den planerade bebyggelsen kommer att te sig i området och om den kan uppfattas som negativ för riksintressets värden i vissa lägen (1).
- q-bestämmelsen på plankartan anger utformning av en nästan helt ny byggnad och bör därför ändras till en utformningsbestämmelse, f (1).
- Flera yttranden anser att det är viktigt att förslaget beaktar de kulturhistoriska värdena och att ny bebyggelse tar hänsyn till den befintliga kulturmiljön eller att den föreslagna bebyggelsen inte tar hänsyn till dessa värden (8, 15, 17, 18, 19).
- Flera yttranden anser att planförslaget inte är anpassat efter de krav som ställs i olika policydokument gällande Dalarö (19).
- Tillräckligt mycket friyta måste finnas för att exempelvis tillgodose behovet av lekmiljöer (16). De små frytorna i detaljplanen riskerar att öka störningarna för grannarna (21).

- Det finns en risk med att planbestämmelserna om fasadval inte går att förena med de brandtekniska kraven i BBR och att detta kan ge svårigheter att följa planbestämmelserna i byggskedet. Detta om inte andra åtgärder vidtas, exempelvis sprinkler. Därför bör tillgången till vattenförsörjning för sprinkler utredas (4).
- Planbeskrivningen bör kompletteras med en beskrivning eller utredning om brandposter i området (4).
- De slutsatser som dragits om markförhållandena är felaktiga och ingen geologisk undersökning har gjorts (19).

Planavdelningens kommentar:

- Planavdelningen vill förtydliga att det inom ramen för plan- och bygglag 2010:900 inte går att styra över upplåtelseformer för bostäder. Det går inte heller att ställa krav på hiss i en detaljplan.
- Inför granskningen har nockhöjden i planen höjts från 9,5 meter till 9,8 meter. Däremot har höjdbestämmelsen också förtydligats med 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. Detta innebär att 30 % av byggnaden kan ha tre våningar med en maximal höjd av 9,8 meter medan 70 % av byggnaden endast kan ha två våningar med en maximal höjd av 6,8 meter. Planförslagets byggnadsarea innebär en ökning från 400 kvadratmeter i gällande detaljplan till 485 kvadratmeter. Kombinationen av planbestämmelserna är till för att anpassa byggnaden till närområdet samt att göra det möjligt att bygga två nya radhus på fastigheten. De angränsande fastigheterna består av enbostadshus i mellan en och två våningar. Däremot finns det inom ett 60-70-tal meter sydväst och sydöst om planområdet flerbostadshus i mellan två och tre våningar vilka också är synliga från planområdet. Planavdelningen bedömer därför att planbestämmelserna är utformade med hänsyn till den omgivande bebyggelsen.
- Plankartan innehåller ett antal bestämmelser gällande utformning som är till för att anpassa arkitekturen hos den tillkommande bebyggelsen till den unika bebyggelsen som finns på Dalarö. Detaljplanen styr fasadmaterial och färg. Även en bestämmelse om att bebyggelse ska i avseende på kvalitet och gestaltning utformas med hänsyn till bebyggelseområdets höga kulturvärden. På Dalarö finns det samtidigt en blandad arkitektur från olika tidsepokar. Det är därför viktigt att den tillkommande bebyggelsen också får vara ett arkitektoniskt uttryck för sin samtid. Planavdelningen bedömer därför att planbestämmelserna är utformade med hänsyn till den omgivande bebyggelsen samt till bebyggelsen på Dalarö som helhet.
- Planavdelningen bedömer att det är lämpligt att bebygga fastigheten med radhus/flerbostadshus. Enligt kommunens översiktsplan ska fler erbjudas möjligheten att både bo kvar och flytta till Dalarö. Därför behövs ett varierat utbud av bostäder på Dalarö så att fler kan hitta det boende de önskar. Översiktsplanen pekar även ut att lägenheter i mer centrala lägen på Dalarö efterfrågas, framför allt av äldre personer. Närheten till Dalarö torg och de centrala delarna av Dalarö bidrar därför till bedömningen att det är lämpligt att bebygga fastigheten med fler bostäder.
- Inför granskningen har en kulturmiljöutredning tagits fram för att utreda planförslagets påverkan på de kulturhistoriska värdena på Dalarö. I utredningen ingår även en höjd- och volymstudie av den föreslagna bebyggelsen.

- Planbestämmelsen q kommer att kvarstå som en q-bestämmelse men anpassas efter q-bestämmelsen som gäller för nyligen framtagna detaljplaner på Dalarö.
- Kommunens översiktsplan anger att Dalarö ska växa genom att fler erbjuds möjlighet att både bo kvar och flytta till Dalarö och att fler lägenheter i centrala lägen på Dalarö efterfrågas av äldre. Planområdet pekas i översiktsplanen ut som gles stadsbygd. 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. Detaljplanen har ett flertal bestämmelser gällande utformning som är till för att anpassa arkitekturen hos den tillkommande bebyggelsen till den omgivande bebyggelsen samt till bebyggelsen på Dalarö som helhet. Planavdelningen anser därför att planförslaget är anpassat efter de krav som ställs i olika policydokument gällande Dalarö.
- Den största tillåtna byggnadsarean i planen är anpassad för att skapa tillräckligt med friyta för de maximalt åtta lägenheter som får finnas. Byggrätten regleras också med minst 4 meters prickmark längs med fastighetsgräns, förutom mot Dalarö 4:21. Prickmarken får inte förses med byggnad. Detta för att skapa tillräckligt avstånd mellan den tillkommande byggnaden och fastighetsgränsen men även för att tillgodose behovet av friyta. Planavdelningens bedömning blir därför att detaljplanen innehåller tillräckligt med friyta.
- De brandtekniska frågorna hanteras i bygglovsskedet. Planavdelningen bedömer att planbestämmelserna går att förena med de brandtekniska kraven i BBR.
- Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter gällande brandposter i området. Närmaste brandposter är placerade ca 40-60 meter från planområdet, på Linnévägen respektive Birger Jarlsvägen.
- Inför granskningsskedet har en geoteknisk bedömning tagits fram för att utreda markförhållandena inom planområdet.

Trafik, parkering och gång- och cykel

- Parkeringsbehovet ska tillgodoses vid nybyggnation på Dalarö så att olovliga parkeringar med trafikproblem minimeras (2).
- Flera yttranden anser att parkeringslösningen inte är anpassad efter det egentliga parkeringsbehovet (17, 18, 20).
- Vändmöjlighet för sopbil behövs för att minimera skador (12).
- Sagavägen har en begränsad bredd, är en viktig skolväg och är begränsande för hur många fler bostäder som kan byggas längs vägen samt att angränsande vägar också har begränsad framkomlighet (15, 19, 20, 21).

Planavdelningens kommentar:

- Boendeparkering och gästparkering ska lösas på den egna fastigheten. Kommunen har en parkeringsstrategi (beslutad 2018) med tillhörande bilaga för tillämpning av parkeringstal (beslutad 2018) enligt vilken parkeringstalet för fastigheten har räknats fram. Planavdelningens bedömning är därför att parkeringslösningen är anpassad efter parkeringsbehovet i planen.
- Inom planområdet eller i närheten av planområdet finns inte möjlighet att tillgodose vändmöjlighet för sopbilen. De omgivande vägarna samt Sagavägen är

dock dubbelriktade och avstängningar av vägarna saknas. Det gör att framkomligheten för sopbilen anses tillgodosedd.

- Detaljplanen begränsar att maximalt 8 lägenheter får finnas. Det gör tillsammans med planområdets centrala placering i Dalarö att planavdelningen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kommer leda till någon betydande ökning av trafiken i området.

Tekniska anläggningar

- Flera remissinstanser har markförlagda anläggningar inom och i närheten av planområdet och framför att den part som initierar undanflyttnings- eller skyddsåtgärder för dessa anläggningar även bekostar dessa åtgärder (10, 11, 14).
- Flera remissinstanser påpekar att de anläggningar som finns i området är av känslig eller betydande karaktär (10, 11).
- Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt ska noteras i planhandlingarna (10).
- Ett E-område för användning Tekniska anläggningar eller Telestation ska vara kvar i plankartan som sammanfaller med anläggningen samt att det i planbeskrivningen anges att en telestation finns och kommer att kvarstå (11).

Planavdelningens kommentar:

- I planhandlingarna framgår att 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 ledningshavare men bekostas av den som initierar åtgärden.
- Skanovas ståndpunkt noteras i planhandlingarna.
- I detaljplanens syfte anges att *"i planområdet finns en befintlig tekniklokal som försörjer hela Dalarö med telefoni och fiber, och planen syftar även till att bevara denna"*. Detaljplanen tillåter både bostäder och telestation. Telestationen kommer att vara kvar på platsen och integreras i den nya bebyggelsen. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Övrigt

- De detaljplaner som tas fram på Dalarö tillsammans kan komma att påverka behovet av ytterligare kapacitet inom förskola och grundskola. Det blir därför aktuellt att i kommande detaljplaner för Dalarö efterfråga mark för framför allt en ny förskola (7).
- I planbeskrivningen påstås felaktigt att Sagavägen är otrygg (17, 18, 19).
- I planbeskrivningen påstås felaktigt att byggandet av flerfamiljshus/bostadsrätter ska motverka en ökad bostadssocial segregation på Dalarö (17, 18, 19, 20, 21).
- Det framgår inte i planhandlingarna att förslaget troligen kommer att påverka värdet på närliggande fastigheter negativt. Att tillåta den byggnation som föreslås

på Dalarö 4:4 innebär en omfördelning av ekonomiskt värde mellan privatpersoner, något kommunen snarare bör motverka (19).

- En sakägare ifrågasätter att samrådande instanser fått möjlighet att yttra sig i enlighet med Dalarödialogen (19).

Planavdelningens kommentar:

- Planavdelningen noterar synpunkten gällande förskolor.
- Beskrivningen av Sagavägen som otrygg i planbeskrivningen har tagits bort.
- Skrivningen om den bostadssociala segregationen på Dalarö har setts över.
- Planavdelningen delar inte bedömningen att förslaget behöver betyda en negativ påverkan på värdet på de angränsande fastigheterna. Värdet av en fastighet påverkas av många olika aspekter. Exempelvis kan en ökande befolkning innebära ett förbättrat serviceutbud på Dalarö vilket skulle kunna påverka värdet på fastigheterna i området positivt.
- Hur ett samråd av en detaljplan ska gå till regleras i Plan- och bygglagens (2010:900) 5 kap 11-17 §§. För en detaljplan som planläggs med standardförfarande finns ingen minsta samrådstid reglerad, för utökat förfarande gäller minst tre veckor. Planförslaget för Dalarö 4:4 var ute på samråd under sju veckor. Information om samrådet skickades ut till sakägare och remissinstanser enligt kommunens sändlista och planförslaget har funnit tillgängligt i Hanninges kommunhus samt på kommunens hemsida under samrådstiden. Planavdelningen bedömer att samrådet har bedrivits enligt bestämmelserna i 5 kap 11-17 §§ Plan- och bygglagen. Sändlistan för samrådet finns att tillgå hos Planavdelningen. I sändlistan framgår vilka remissinstanser informationen om samrådet skickats till.

SAMMANSTÄLLNING AV REVIDERINGAR INFÖR GRANSKNING

I planbeskrivningen

- Planens syfte har uppdaterats för att ge ett bättre stöd för kulturmiljöfrågorna i planen.
- Reviderad information om miljö kvalitetsnormer.
- Uppdaterats med information efter den framtagna dagvattenutredningen.
- Uppdaterats efter den framtagna kulturmiljöutredningen.
- Uppdaterats efter den framtagna geotekniska bedömningen.
- Uppdaterat skrivningarna om telestationen inom planområdet samt hur telestationen ska hanteras i och med planens genomförande.
- Tydliggjort ansvarsfördelningen för ledningsflytt.
- Uppdaterat skisser på kommande bebyggelse efter att förslaget har omarbetats från ett flerbostadshus till radhus.

I plankartan

Ändrade eller nya planbestämmelser och gränser

- Bestämmelsen **e** har anpassats efter att förslaget nu innebär två radhuslängor istället för ett flerbostadshus. Samtidigt har bestämmelsen ändrats från att reglera en total byggnadsarea på 485 kvadratmeter istället för att som i samrådsförslaget ha en precisering för komplementbyggnad.
- I bestämmelsen **e** har regleringarna *vind får inredas* och *garage för boendeparkering ska finnas i entréplan* tagits bort.

- I bestämmelsen **BE** har användningen för tekniska anläggningar preciserats till telestation.
- Bestämmelsen om **högsta nockhöjd** har ändrats från 9,5 meter till 9,8 meter. Bestämmelsen har även ändrats till att bara tillåta högsta angivna nockhöjd för 150 kvadratmeter av den totala sammanlagda byggnadsarean inom kvartersmarken och att resterande delar byggnadsarean ska vara minst 3 meter lägre. Det innebär att cirka 70 % av byggrätten får ha en högsta nockhöjd på 6,8 meter.
- I bestämmelser **f** har följande regleringar tagits bort: *tak på bostadshus ska uppföras som sadeltak belagt med falsad plåt eller lertegelpannor. Takkupor får utföras. Balkongerna får kraga ut max 90 centimeter frans fasad och ska utföras nätta utan synlig betongkonstruktion. Balkonger får inte glasas in.*
- Bestämmelsen **u** har ändrats från *område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar till markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*
- Bestämmelsen **b** med regleringen *lägsta nivå för färdigt golv ska vara +22,6 meter över nollplanet* har lagts till.
- Egenskapsgränsen i planområdets norra del har ändrats till en administrativ- och egenskapsgräns för att på rätt sätt avgränsa u-området som är en administrativ bestämmelse.

Borttagna planbestämmelser och gränser

- Bestämmelsen *parkering med innebörden inom samtliga egenskapsområden för parkering får sammanlagt sex parkeringsplatser för bil anordnas, varav minst en handikapparkeringsplats tagits bort* har tagits bort.
- Prickmarken mot grannfastigheten Dalarö 4:21 har tagits bort för att tillåta att bebyggelsen kommer närmare fastighetsgränsen.
- Bestämmelsen om takvinkel har tagits bort.