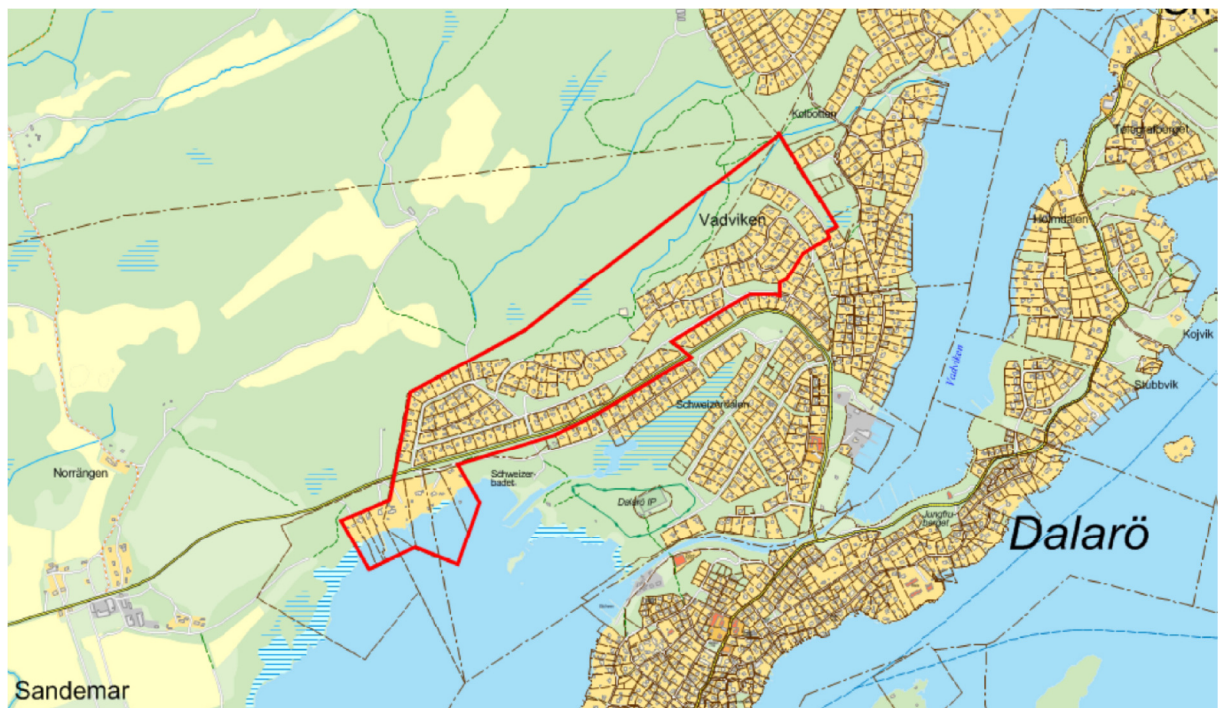


Detaljplan för Dalarö etapp 1, Schweizerdalen/Vadviken
Haninge kommun

PLANBESKRIVNING



LAGA KRAFT HANDLING

Normalt planförfarande

20160104

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
DETALJPLANENS HANDLINGAR	3
BAKGRUND	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	4
PLANPROCESSEN	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR	7
BESKRIVNING AV OMRÅDET OCH DESS BEBYGGELSE	8
KULTURMILJÖ	8
NATUR OCH LANDSKAPSBILD	9
REKREATION	11
SERVICE OCH ARBETSPLATSER	11
GATOR OCH TRAFIK	11
VATTENOMRÅDEN	11
HÄLSA OCH SÄKERHET	14
MARKFÖRHÅLLANDEN	15
TEKNISK FÖRSÖRJNING	15
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG	16
KVARTERSMARK	16
ALLMÄN PLATS	21
VATTENOMRÅDEN	21
STRANDSKYDD	22
HÄLSA OCH SÄKERHET	22
TEKNISK FÖRSÖRJNING	23
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	24
BEHOVSBEDÖMNING - MILJÖKONSEKVENSER	24
BARNKONSEKVENSER	24
FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING	25
SJÖSÄNKNINGSFÖRETAG OCH TORRLÄGGNINGSFÖRETAG	26
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	27
ALLMÄNT	27
ORGANISATORISKA FRÅGOR	27
TEKNISKA FRÅGOR	28
AVTAL	29
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	29
EKONOMISKA FRÅGOR	31
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	32
GENOMFÖRANDETID	32
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	32

INLEDNING

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Planbeskrivning (inkl. genomförandebeskrivning)
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Som underlag till detaljplanen finns följande handlingar:

- Behovsbedömning
- Naturvärdes- och landskapsanalys daterad juli 2013
- Dagvattenutredning daterad 2013-06-13
- Geoteknisk bedömning daterad 2013-06-05 (reviderad 2014-07-09)
- Kulturmiljöbedömning
- Gång- och cykelbana samt trafiksäkerhetshöjande åtgärder på Dalarövägen, 2014-06-10

BAKGRUND

Dalarö är en ort i kommunens östa del. Orten består dels av Schweizerdalen, Vadviken, Tegelbruket, Malmen, Kolbotten med flera som ligger på fastlandet och dels av Dalarö och Smådalarö som ligger på själva ön. På centrala Dalarö finns i huvudsak åretruntbostäder med hög andel permanentboende men med undantag för en del fritidsboende. Schweizerdalen/Vadviken är ett äldre fritidshusområde med ett ökande inslag av åretruntboende och utgör ett av flera s.k. omvandlingsområden i kommunen. Ungefär hälften av fastighetsägarna är skrivna på fastigheterna här. I områdena norr om Schweizerdalen/Vadviken finns en blandning av fritidshus och åretruntbostäder med viss övervikt för fritidshusen. Gällande detaljplaner är avsedda för fritidshusbebyggelse och medger i huvudsak små byggrätter.

Större delen av Schweizerdalen norr om Dalarövägen, saknar i dag kommunalt vatten- och avlopp. Eftersom allt fler flyttar till området innebär de enskilda avloppen en hård belastning på miljön och Schweizerdalens vattentäkt.

Stadsbyggnadsförvaltningen har föreslagit att områden som inte är anslutna till kommunalt vatten- och avlopp delas in i tre etapper. Denna detaljplan är etapp 1 och består framför allt av området närmast norr om Dalarövägen, Schweizerdalen och Vadviken. Området innehåller 140 fastigheter med tomstorlekar kring 2000 -3000 kvm, med några undantag av några större fastigheter. Ökningen av andelen åretruntboende har varit stor inom etappen och bedömningen är att detta kommer att fortgå även om området inte planläggs. I fortsättningen av denna beskrivning kommer det aktuella området för planläggning att kallas för Schweizerdalen.

Planavdelningen fick uppdrag av kommunstyrelsen (KS) att påbörja planläggningen av etapp 1, 2012-10-29.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen ska bidra till att möjliggöra åretruntboende i området, genom att ge fastighetsägarna kommunal service i form av att vatten och avlopp samt större byggrätter. Detta medför en minskad påfrestning på recipienten och större möjligheter att bosätta sig på Dalarö.

Stor vikt har lagts vid bevarande av områdets naturkaraktär. I denna strävan begränsar planen sprängning, schaktning och fyllning samt ställer krav på att ny bebyggelse ska anpassas efter fastighetens topografi.

Läge och areal

Planområdet omfattar delar av Schweizerdalen som är beläget cirka 22 kilometer från centrala Haninge. Planområdet utgör cirka 94 hektar. De flesta fastigheter ligger norr om Dalarövägen vid infarten till Dalarö, åtta fastigheter ligger söder om Dalarövägen.



Översiktlig kartbild för lokalisering av planområdet

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet består av privata villafastigheter. Naturmark och vägområden ägs av Schweizerdalens tomtägares ekonomiska förening, i fortsättningen kallad för TÅF. Denna förening är idag även väghållare för alla vägar i området.

PLANPROCESSEN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som reglerar markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, t.ex. markytans utformning, fastighetsindelning och bygggrättnens storlek. Detaljplaneringen regleras av Plan- och bygglagens (PBLs) fjärde och femte kapitel, och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning. Denna detaljplan bedrivs med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900.

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

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2005-02-07 och reviderad 2012, är planområdet inte särskilt utpekade. Dalarövägen är utpekad då den idag saknar gång- och cykelväg vilket är en stor brist och det finns ett starkt önskemål från kommunen att detta åtgärdas.

I kustplanen nämns "Sandemarsviken" som skyddsvärt vattenområde och Vadviken som ett mycket miljöpåverkat vattenområde.

Utvecklingsprogram/Ortsanalys

För området finns inget utvecklingsprogram. För Dalarö som helhet har det funnits ett utvecklingsarbete med de boende som har kallats Dalarödialogen. Ur detta arbete har en ortsanalys tagits fram. I ortsanalysen omnämns inte detta område specifikt, dock påpekas generellt för hela området att man bör ta hänsyn till platsens karaktär när ny bebyggelse uppförs samt att det bör ges möjlighet till fler småhus.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

För planområdet gäller idag två större detaljplaner D 43 och D44 samt några mindre D 98, 99 och 100. Dessförinnan gällde B32 från 1948 som var en byggnadsplan och täckte stora delar av Schweizerdalen. Detta var den första planen i området och hade som syfte att skapa ett område främst för fritidsstugor men även med inslag av mer permanent karaktär. Som man uttryckte det i planbeskrivningen, "tack vare den goda vägförbindelsen med Stockholm". Byggrätterna var då generösa och medgav huvudbyggnader upp till 150 kvm byggnadsarea. Detaljplanerna D43 och D44 togs fram i början av 90-talet för att begränsa möjligheten att bygga större byggnader, med syfte att bevara området som fritidshusområde. Byggnadsarean begränsades då till 70 kvm, men de byggnader som hade permanent karaktär fick behålla sin stora byggrätt på 150 kvm byggnadsarea.

De tre mindre detaljplanerna har haft syftet att omvandla gatumark till kvartersmark för att göra det möjligt för fastighetsägarna att köpa till mark längs gatan, men har inte påverkat byggrätten.

Kommunala miljömål

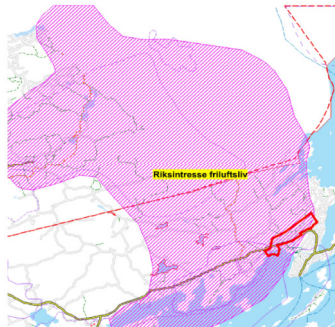
Haninge kommun strävar efter en långsiktig hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Kommunens miljöarbete utgår från mål fastställda av kommunfullmäktige. De mål som berör stadsbyggandet är bland annat följande:

- Koldioxidutsläppen ska minska med 25 % till år 2020 (från 2005 års nivå).
- Energianvändningen ska minska.
- Den biologiska mångfalden ska öka.
- Sjöar och vattendrag ska bli renare.

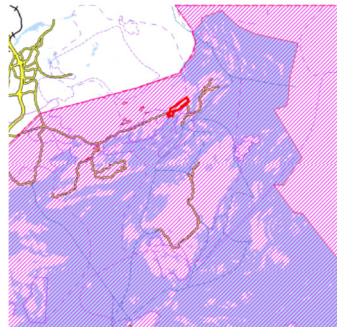
Riksintressen

Planområdet berörs av flera olika riksintressen (RI). Dels ingår hela planområdet i riksintresset för det rörliga friluftslivet Tyresta-Åva, dels riksintresse enl. Miljöbalken kap 4:4 vilket innebär begränsningar för fritidsbebyggelsen samt riksintresse enl. Miljöbalken kap 4:2 där turism och friluftsliv ska särskilt beaktas.

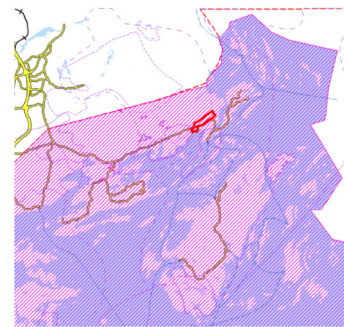
Några av strandfastigheterna omfattas även av riksintresset för kulturmiljövård för Sandemar samt till riksintresset för Naturvård, Stegsholm-Sandemar. I bilderna nedan är planområdet utritad med röd linje.



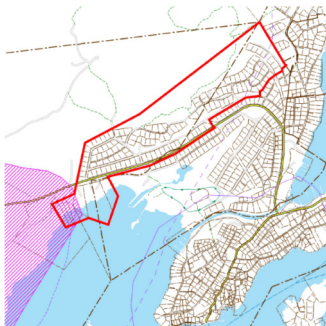
RI för friluftsliv Tyresö-Åva



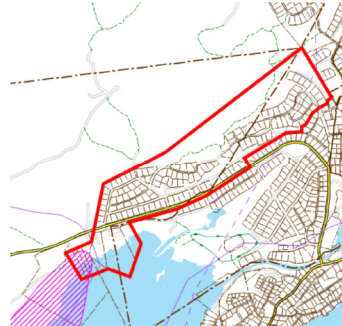
RI enl. MB 4:2



RI enl. MB 4:4



RI för kulturmiljö



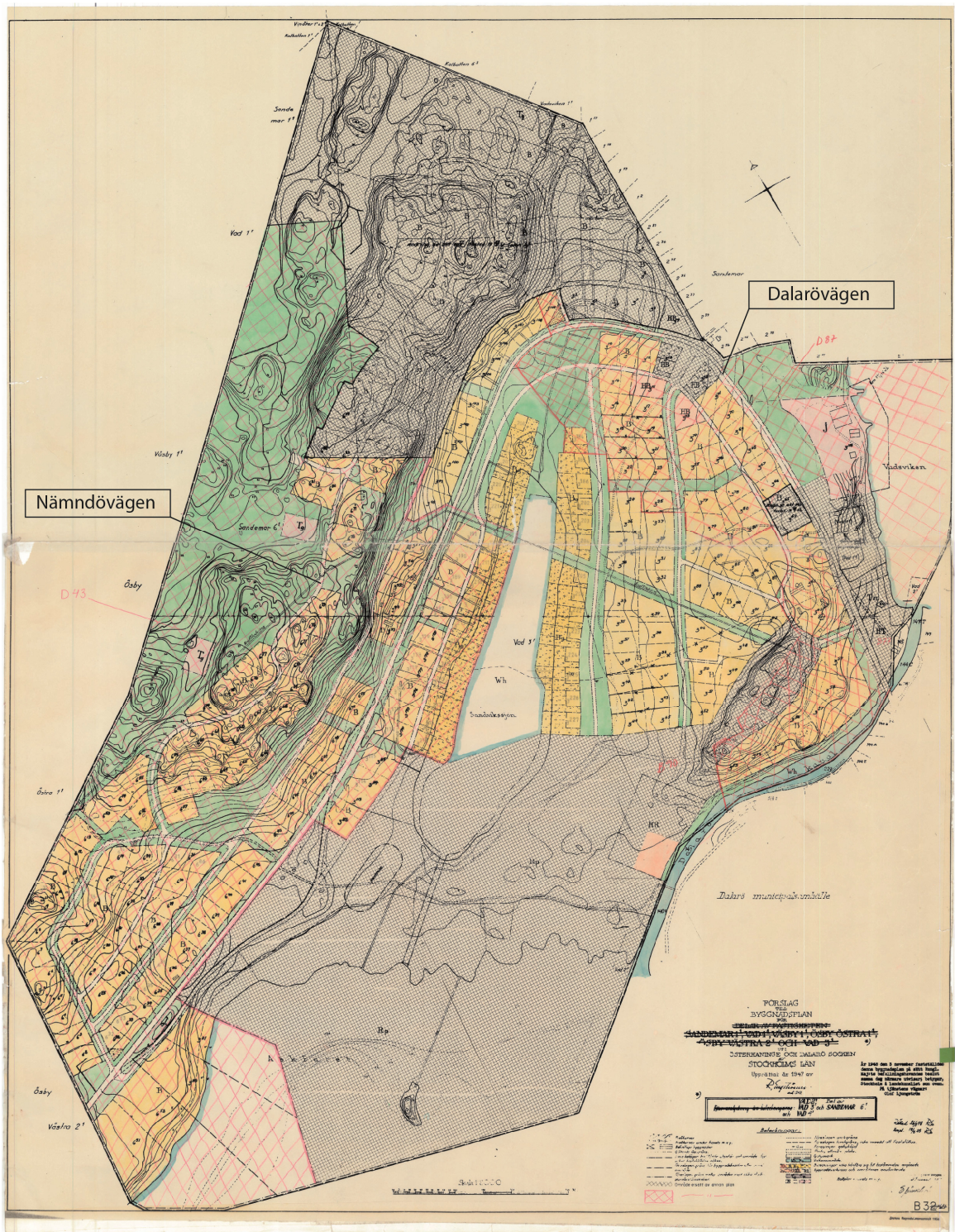
RI för naturvård

Förordnande enl. 113 § Byggnadslagen

I samband med fastställelse av byggnadsplaner enligt förutvarande byggnadslagen, BL, (före 1987, då Plan- och byggnadslagen, PBL, trädde i kraft) utfärdade länsstyrelsen vanligtvis ett förordnande med stöd av 113 § byggnadslagen att ägare till exploateringsfastigheter utan ersättning, skulle upplåta all inom fastigheten belägen obebyggd mark som i byggnadsplanen upptagits som väg eller annan allmän plats. Som exploateringsfastighet räknades de fastigheter som i byggnadsplanen erhållit tre eller fler nya byggnadsrätter. Förordnandet har antecknats som en belastning på fastigheterna i Lantmäteriets fastighetsdatabaser. Förordnandet enligt 113 § BL gäller numera som ett förordnande enligt 6 kap. 19 § PBL enligt övergångsreglerna i 17 kap.19 § PBL.

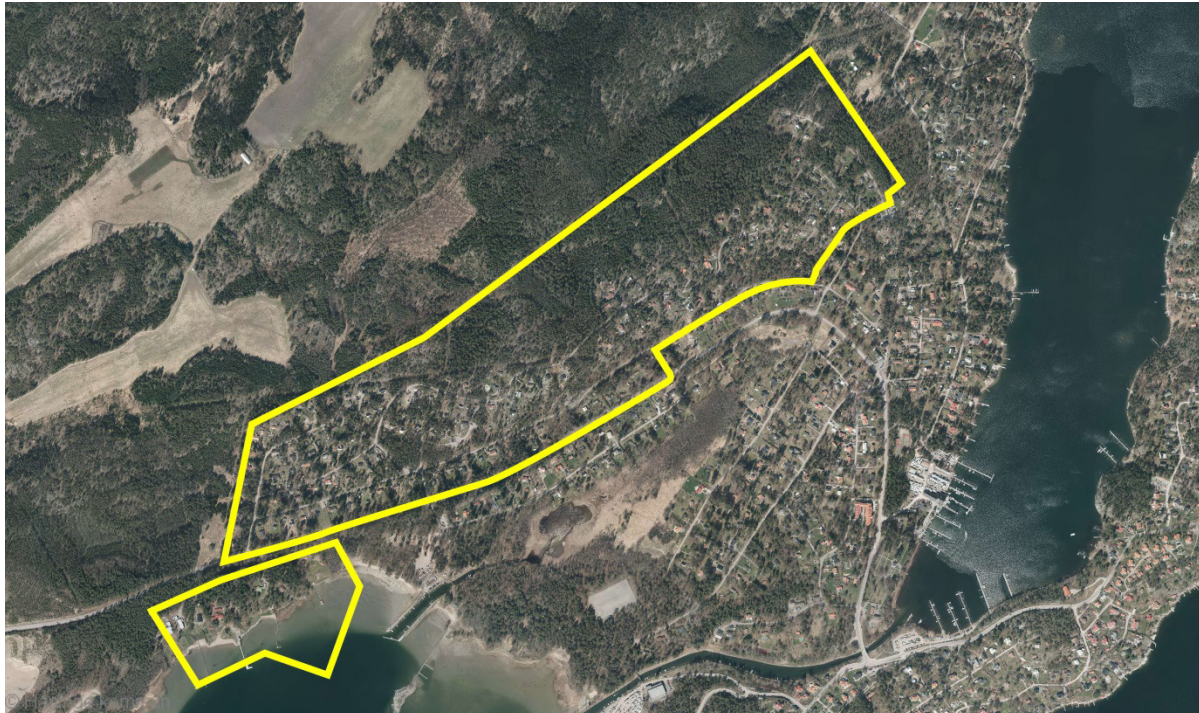
Den gamla byggnadsplanen som ligger inom delar av föreslaget planområde, B32, innehåller ett så kallat 113 §-förordnande. Detta måste upphävas innan planen antas, om man ska kunna fortsätta planläggningen i området. Ett upphävande måste kommuniceras med alla sakägare inom den gamla byggnadsplanen som berörs av den pågående planläggningen av Dalarö etapp 1.

De platser som berörs är mark för nya villafastigheter, inlösen av naturmark mellan väg och privat fastighet som idag används som tomtmark av den enskilde fastighetsägaren för att nå allmän väg och eventuella nya transformatorstationer. Övrig mark som planläggs som allmän, dvs. väg, natur- och parkmark, kommer i egentlig mening inte att beröras då denna mark även fortsättningsvis kommer att upplåtas för allmänheten och förordnandet kommer att kvarstå. Kommunen kommer i samband med granskning av detaljplanen att ansöka om upphävande av förordningen enligt 113 § Byggnadslagen till Länsstyrelsen samt kommunicera upphävandet med alla sakägare.



Byggnadsplan B 32, Förordnandet enl. 113 § byggnadslagen gäller för all allmän plats inom byggnadsplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR



BESKRIVNING AV OMRÅDET OCH DESS BEBYGGELSE

Planområdet angränsar till Sandemars gods ägor och utgör den nord-västra delen av Dalarö. Till största delen är området beläget på en syd-östlig sluttning ner mot Sandemarsviken.

Schweizerdalen är ett äldre fritidshusområde som planerades i slutet av 40-talet. Den tidens fritidshusbebyggelse är fortfarande dominerande i området. Idag håller området succesivt på att omvandlas från fritidshusområde till ett område med mer permanent karaktär med ett ökande inslag av åretruntboende. I områdena nordöst om Schweizerdalen; i Kolbotten, Malmen och Tegelbruket, finns en blandning av fritidshus och åretruntbostäder med viss övervikt för fritidshus.

De tidiga planerna från slutet av 40-talet medgav generösa byggrätter men har sedan dess varit föremål för förändringar genom planläggning vid två tillfällen. Den sista förändringen 1991 innebar att byggrätterna begränsades med motivet att minimera icke planerad omvandling av fritidshus till helårsboende. Minsta tomtstorlek har genomgående varit 1800 kvm.

KULTURMILJÖ

Kort historisk beskrivning

Området byggdes till största delen ut som ett fritidshusområde under 50–60-talet. Det finns dock några byggnader som härstammar från äldre tider bland annat Sandvikstorpet (Vadet 3:96) som troligtvis är en av de äldsta byggnaderna i området och kan härstamma från 1700-talet. Idag återstår även en byggnad på grannfastigheten som kallas för ”hönshuset” (Vadet 3:95) som troligtvis tidigare hörde ihop med Sandvikstorpet. Båda byggnaderna är relativt väl bevarade även om de blivit något förändrade under tidens lopp. En översiktlig inventering av de kulturhistoriska värdena har utförts av Stockholms länsmuseum. Byggnaderna har ett kulturhistoriskt värde och är relativt väl bevarade.



Vadet 3:96



Vadet 3:95

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. I anslutning till planområdet söder om Dalarövägen finns en milstolpe som är utpekad som övrig kulturhistorisk lämning. Enligt fornminnesregistret är denna milstolpe försvunnen. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt fornminneslagen.

NATUR OCH LANDSKAPSBILD

Under våren och sommaren 2013 har kommunen låtit ta fram en landskaps- och naturvärdesanalys för att klargöra vilka landskaps och naturvärden som är värda att uppmärksamma och eventuellt bevara inom planen. Nedan kommer en kort redogörelse av resultatet av analysen. De områden som föreslås bevaras beskrivs längre fram i planbeskrivningen under kapitlet Landskapsbild och naturvärden på sida 19.

Landskapsbild

Områdets natur domineras av blandskog av gran, tall och björk och hållmarkstallskog. Höjdförhållandena inom området varierar starkt, från ca +0.0 m ö h till över +35.0 m ö h. Största delen av området ligger på en syd-östlig sluttning ner mot Sandemarsviken. Norrut faller området åter i platåer nedåt.

De olika kvarteren/delarna inom planområdet skiljer sig tydligt åt, främst beroende på hur högt belägna de är. Typen ”trädgårdstomter” överväger i områdets östra del, vilken har en mindre skogig och ljusare trädgårdskaraktär. Vegetationen nere i ”dalen” har en högre andel inblandning av lövträd. Uppe på höjderna med berg i dagen och där jordmånen är tunnare, består växtligheten främst av risvegetation, hållmarker och tallskog. Längre norrut finns större områden med granskog.

Strandtomterna söder om Dalarövägen, karaktäriseras samtliga av ett skyddande vegetationsbälte av tallskog upp mot Dalarövägen och har generellt öppna gräsytor längs med vattnet. Utsikten från stranden är vidsträckt bort mot Dalarö Skans och Ornö.

På grund av områdets skogiga karaktär är utblickarna från området få. Dessa hittar man främst uppe på höjden längs med Nämndövägen och då nästan uteslutande på tomtmark. Höjdskillnaden och den glesare vegetationen möjliggör härifrån hisnande utblickar mot farleden med färjetrafik och Dalarö Skans. Planområdet har inga självklara gemensamhetsytor. Vad som finns av allmän mark är de luckor med naturmark som återkommer mellan de olika befintliga tomtgrupperingarna. De allmänna målpunkterna inom planområdet är få, endast ett par entrévägar/stigar in i skogen i norr. Busshållplatser längs Dalarövägen och badplatsen Schweizerbadet söder om området utgör målpunkterna utanför.



Utsikt från en av bergets tomter



Ett av många äldre fritidshus



Trädgårdstomt i områdets östra del

Den ursprungliga fritidsbebyggelsen är varsamt placerad i landskapet, vanligtvis en bit in på tomterna. De flesta tomterna består av naturmark med vegetation av främst tall, gran, björk och ett underskikt av ris. Den naturliga vegetationen kantar ofta tomterna som i anslutning till husen även har en yta med klippt gräs, samt ibland trädgårdsväxter som prydnadsbuskar och perennplanteringar. Den stora omfattningen naturlig vegetation gör att områdets gröna och skogiga karaktär bevarats och de staket som ibland ramar in tomterna underordnas ofta av den övergripande skogs-känslan.

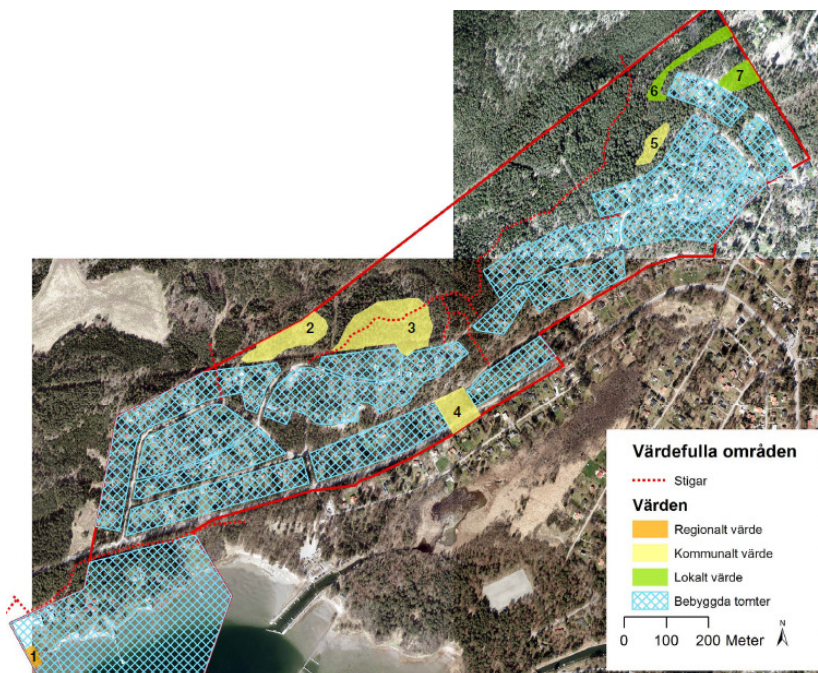
Naturvärden

Inom planområdet har värdefulla träd pekats ut samt några ekologiskt värdefulla områden som bör skyddas av biologiska och ekologiska skäl. Dessa har delats in i tre olika värdenivåer, regionalt, kommunalt och lokalt värde. Det kan handla om grova ekar och tallar, partier med ädellövskog, ekdungar, känslig hållmarkstallskog eller bergskanter. Det kan också vara markområden som kontinuerligt skötts och hävdats så att de fått en ängs-, lund- eller parkkaraktär.

Inom planområdet finns ett utpekade område med regionalt värde, ett rikkärr. Efter samrådet har området granskats av kommunens ekolog som gjort bedömningen att området som sträcker sig in på den västra strandtomten och som hänger samman med det rikkärr som finns inom Sandemars naturreservat inte innehåller några större naturvärden.

Utöver detta område finns det fyra områden och sju utpekade träd med kommunalt värde och två områden med lokalt värde, se kartan nedan. Läs mer i landskaps- och naturvärdesanalysen.

1. Rikkärr
2. Hållmarksskog
3. Hållmarksskog
4. Hässle
5. Brant
6. Brant
7. Blandskogskärr



REKREATION

I anslutning till planområdet i norr finns stora strövområden i skogarna som lätt nås via stigar och stråk. Det är också nära till bad och skärgårdsnatur som t.ex. Schweizerbadet som ligger direkt söder om planområdet och är en mycket välbesökt badplats.

SERVICE OCH ARBETSPLATSER

I tätorten Dalarö ca 2 km från planområdet finns service av olika slag så som dagligvaruhandel, bank, skola, vårdcentral mm. Sommartid finns mer kommersiell service i form av små butiker och restauranger. Utbudet av arbetsplatser är inte så stort. De flesta som bor på Dalarö pendlar mot Haninge ca 2 mil från planområdet och vidare därifrån till regionens olika delar.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Dalarövägen är huvudväg till Dalarö. Vid bron över till själva ön byter vägen namn till Odinsvägen. Dalarövägen går igenom planområdet och hade 2010 ett trafikflöde på 3208 fordon/dygn (ÅDT) och prognos för 2030 är 4667 fordon/dygn (ÅDT). Trafikverket är väghållare för Dalarövägen och Odinsvägen.

Inom planområdet finns, enbart lokalgator med relativt enkel standard vilket innebär att ingen genomfartstrafik finns. Dalarövägen ingår inte i planområdet. Gatubelysningen i området är relativt gles.

Gång- och cykelnät

I och kring planområdet finns idag inga gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Det finns två busslinjer som trafikerar Dalarö, linje 869 är direktbuss till Gullmarsplan och linje 839 trafikerar sträckan Dalarö-Handen. Längs Dalarövägen finns flera busshållplatser som trafikeras av båda linjerna. Linje 869 till Gullmarsplan trafikeras under högtrafik på vardagar och linje 839 har halvtimmestrafik.

Parkering

Parkering inom planområdet sker idag på de egna fastigheterna.

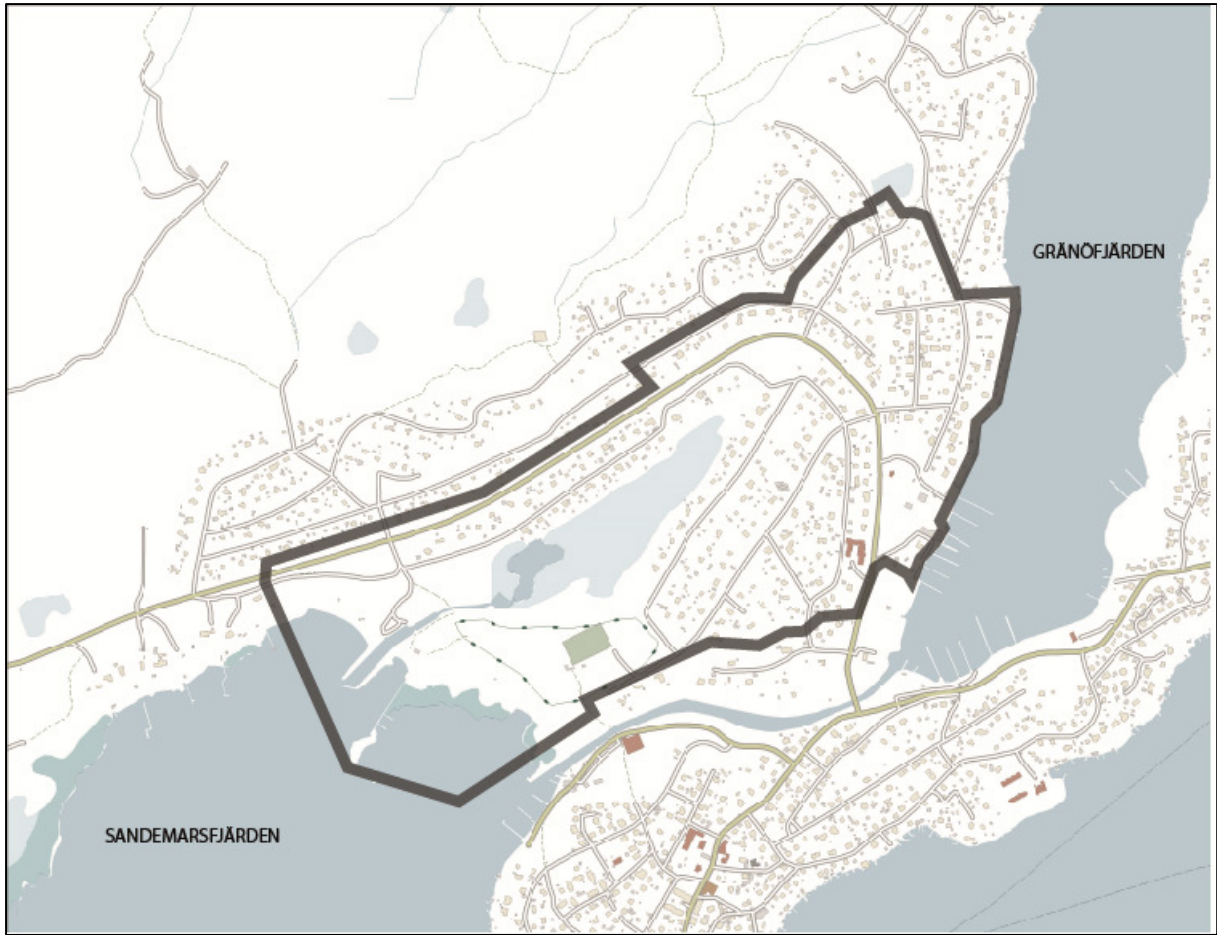
VATTENOMRÅDEN

Delar av planområdet gränsar till Sandemarsviken som är en del av Östersjön och söder om planområdet ligger en mindre sjö, Sandvikssjön.

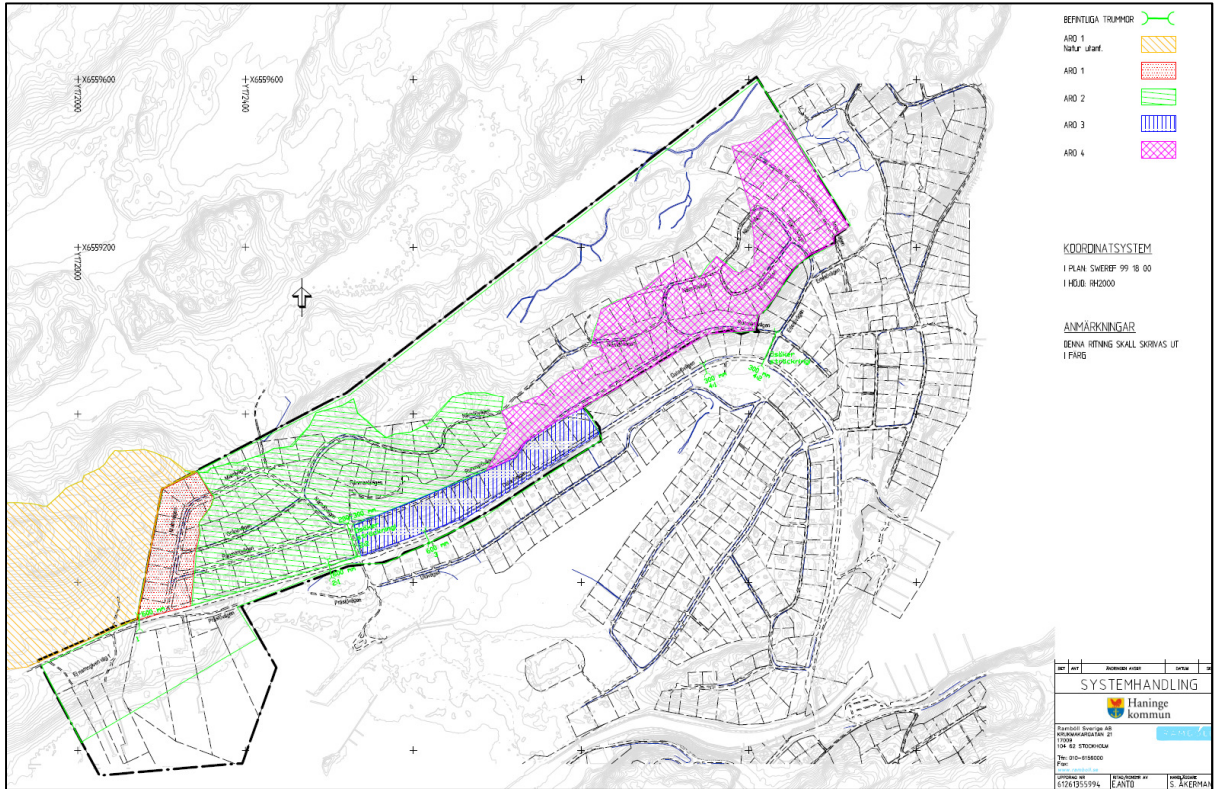
På Dalarö finns två grundvattenuttag dels en jordbrunn på samma fastighet som vattenverket (Vadet 3:195) samt en på Sandemars ägor. Den yttre skyddszonen för grundvattentäkten på Vadet 3:195 gränsar till planområdet och kallas för Schweizerdalens vattenskyddsområde, se figur nästa sida. Sedan ett par år tillbaka finns en vattenledning till Dalarö från Årsta som nu tillsammans med jordbrunnarna försörjer Dalarö med dricksvatten.

Planområdet har avrinning åt två olika håll, Vadviken i öster och Sandemarsviken åt söder se figur på nästa sida. Sandemarsviken tillhör vattenförekomsten Sandemarsfjärden (SE590635-182120) och Vadviken tillhör vattenförekomsten Gränöfjärden (SE591050-182740). Båda dessa vattenförekomster har måttlig ekologisk status och den kemiska statusen uppnår kvalitet god, exklusive kvicksilver, enligt VISS, vatteninformationssystem Sverige, i februari 2013. Se mer i dagvattenutredningen.

I och i anslutning till planområdet finns 3 utpekade sumpskogar av Skogsvårdsstyrelsen.



Schweizerdalens vattenskyddsområde.



Avrinningsområden.

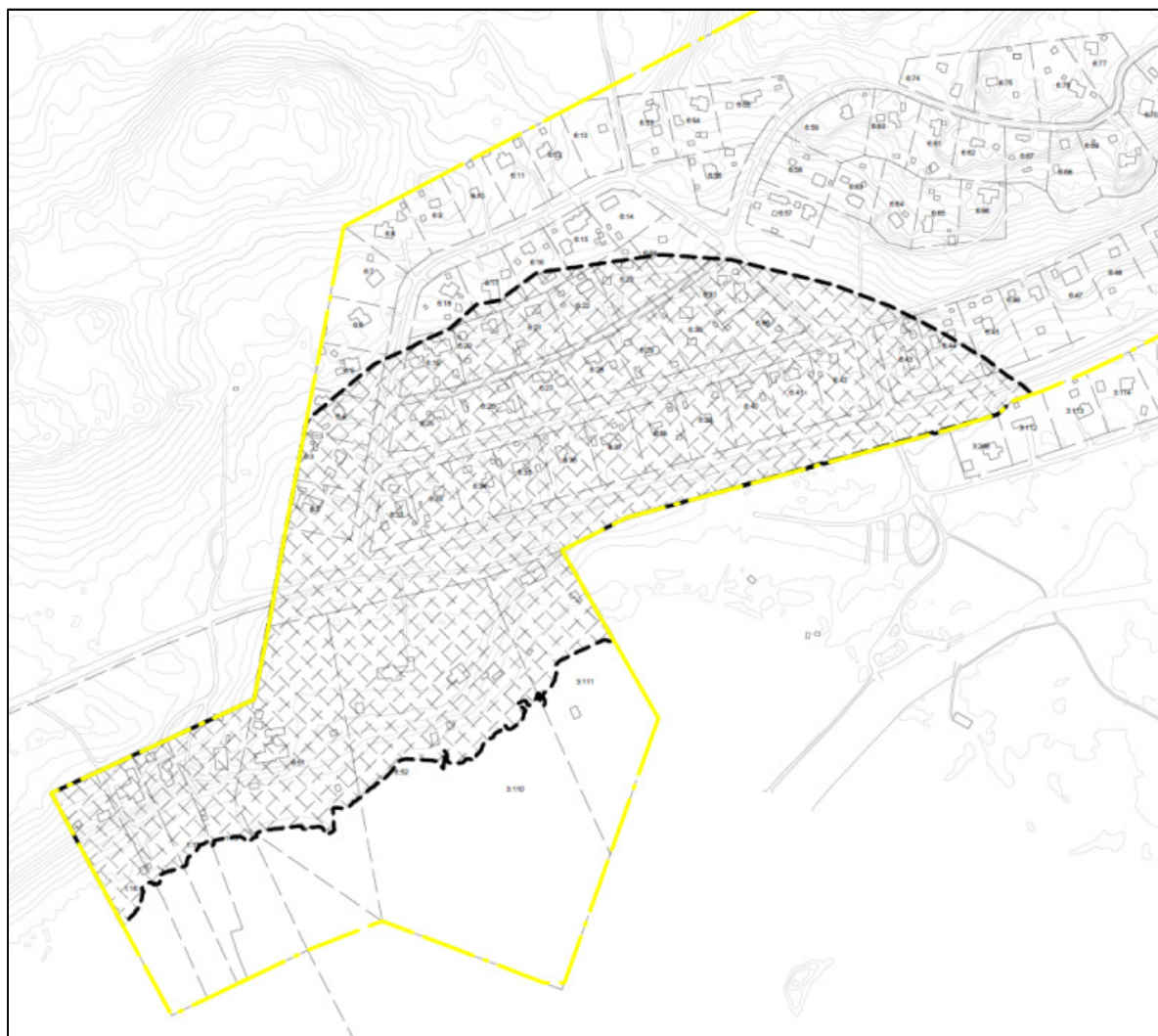
Miljö kvalitetsnorm för vatten

Miljö kvalitetsnormen anger att både Sandemarsviken (Sandemarsfjärden) och Vadviken (Gränöfjärden) ska uppnå god ekologisk status till år 2021. De har en tidsfrist till 2021 på grund av att det är tekniskt omöjligt att uppnå målen tidigare på grund av övergödning. Den kemiska statusen exklusive kvicksilver ska vara fortsatt god till 2015.

Det finns även miljö kvalitetsnormer för grundvatten. Under den västra delen av planområdet finns vattenförekomsten Sandemar SE656024-164713. Här är den kemiska statusen otillfredsställande på grund av förekomst av bekämpningsmedelsrester (Bentazon) som ligger över riktvärdet för grundvatten. Den kvantitativa statusen är god med ett uttag på 5-25 l/s. Vattenförekomsten Sandemar hänger ihop med Dalarö SE656069-164909 och sträcker sig längre österut fram till vattentäkten i vattenskyddsområdet. Dalarö har otillfredsställande kemiskstatus på grund av för hög halt av klorid. Den kvantitativa statusen är god med ett uttag på 5-25 l/s. Miljö kvalitetsnormen för båda förekomsterna är att uppnå god kemisk status år 2015.

Strandskydd

Strandskyddets syften är att långsiktigt trygga invånarnas förutsättningar för att få allemansrättslig tillgång till strand samt bevara goda livsvillkor för djur och växtlivet på land och i vatten. På alla fastigheter som ligger vid Sandemarsviken, utom fyra, är strandskyddet upphävt i tidigare planläggning. I och med planläggning av området återinträder strandskyddet på alla fastigheter som ligger 300 m från strandkanten. Strandskydd råder även 100 m ut i vattnet. De fyra undantagna fastigheterna har givits dispens från strandskyddet av kommunen. Alla fyra fastigheterna är bebyggda.



Bilden visar området där strandskyddet återinträder i och med planläggning. De fyra fastigheter som har givits dispens från strandskyddet är de fastigheter som ligger längst västerut i planområdet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

Inga uppgifter finns om att det har funnits verksamheter inom planen som kan ha förorenat marken.

Buller

Dalarövägen hade år 2010 en årsdygnstrafik på 3208 fordon varav ca 8% (256 fordon) utgjordes av tung trafik. Av den tunga trafiken var det ca 8% (20 fordon) som trafikerade vägen mellan 22-07.

Bullerberäkning har tagits fram av kommunen enligt Naturvårdsverkets modell rev. 1996. En trafikmängd på 3208 fordon ger, enligt beräkningarna, ljudnivåer över 55 dB(A) för en befintlig huvudbyggnad längs med Dalarövägen, på Vadet 3:96. Se kapitel ang. buller på sid. 22 ang. framtida ljudnivåer. (Prognosen över trafikmängder kommer från Trafikverket, februari 2013 och är tagen ur Sampersprognoser inom projektet Regionala analyser.)

Transporter med farligt gods

Dalarövägen är sekundär transportled för farligt gods. Inga större mängder farligt gods transporteras på vägen idag, troligtvis endast gasoluber och bensin till sjömackar.

Radon

Enligt kommunens mätningar och kartor finns det inga högriskområden för Radon inom planområdet.

Stigande vattennivåer

Havsvattenståndet beror på många olika faktorer, globala och lokala. Internationella sammanställningar och bedömningar ligger på en övre gräns med 1,0 meter, för hur mycket havsytans nivå kan komma att stiga under perioden 1990 – 2100. Utifrån den nivån har lokala nivåer för Stockholms län beräknats. Fram till 2200 antas att havet stiger 2,0 meter.

Förändring i medelvattenstånd i Haninge från 1990 till 2200, förutsatt att den antagna globala havsnivåhöjningen och landhöjningen är som idag, skulle innebära en medelvattenståndshöjning fram till 2100 på + 50 centimeter och en medelvattenståndshöjning fram till 2200 på + 100 centimeter.

Länsstyrelsen har tagit fram en rekommenderad lägsta grundläggningsnivå som bygger på SMHI:s regionala klimatsammanställning för Stockholms län från 2011. Rekommendationerna för Haninge kommun är en nivå på 295 centimeter över havet (RH2000). Denna nivå är en kombination av 100-årsvattenstånd år 2100, justering för landhöjning, påslag för vågor samt en säkerhetsmarginal.

Brandskydd

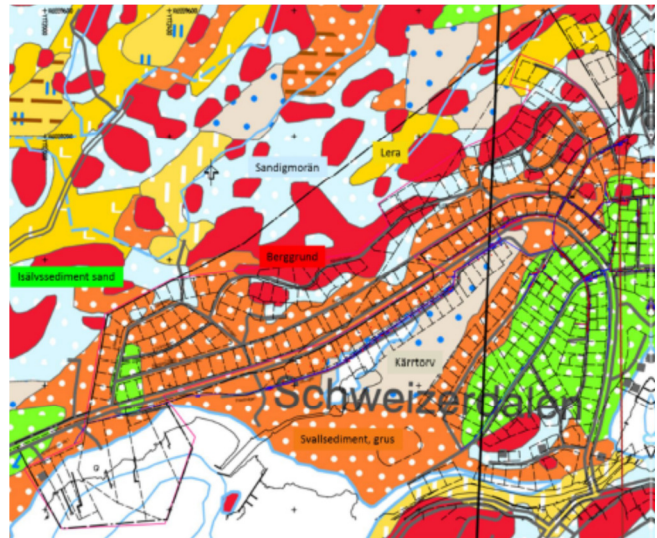
Insattiden vilket är den tid det tar för Räddningstjänsten att komma till olycksplatsen, är ungefär 25 minuter för Dalarö. Under sommartid finns det deltidsbrandmän på Dalarö som ska finnas i beredskap vid en eventuell olycka. För resten av året finns det ett brandvårn som rycker in om de har möjlighet. Med anledning av den relativt långa insattiden bör man undvika till exempel radhus eller annan sammanbyggd bebyggelse om dessa inte säkras upp med tex. sprinkler.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förhållanden, jordarter

Stora delar av planområdet ligger på en åsformation med svallsediment, grus (se orange område i figuren till höger). Åsen har god tillgång på vatten vilket är orsaken till att det finns en vattentäkt i området. Materialet har också en mycket bra infiltrationskapacitet. Höjdpartierna består av berg i dagen och morän och där det är betydligt svårare att infiltrera vatten.

En geoteknisk bedömning av vägområdena har tagits fram av Ramböll. Den redovisar en ytbesiktning av vägområdet inom planen med avseende på hur mycket schaktning och sprängning nedläggningen av VA-nätet kommer att kräva. Inför granskningen har den ytgeotekniska betraktelsen reviderats och kompletterats med rekommendationer för en av de nya vägarna i området.



Jordartskarta över planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningsnät och dagvatten

Idag har alla fastigheter enskilda anläggningar för både vatten och avlopp. En del av sommarbostäderna har enbart sommarvatten där flera fastighetsägare har gått samman och delar på en brunn.

Dagvattnet från vägar och fastigheter omhändertas lokalt i öppna diken längs med vägarna i området. I nuläget finns det diken längs vissa sträckor, ofta bara på en sida om vägen. Flertalet diken mynnar ned mot Dalarövägen under vilken det finns fyra trummor i anslutning till planområdet. Vid inventering av dagvatten identifierades cirka 7 områden där det kan bli stående vatten vid hög vattennivå samt några områden där dagvatten avrinner från en fastighet till en annan. Dessa områden redovisas i Dagvattenutredningen daterad 2013-06-13.

El, tele och belysningsledning utgörs idag av luftledningar.

Avfall

Inom planområdet har alla fastigheter möjlighet till sophämtning.

Krav på källsortering av hushållssopor gäller enligt kommunens avfallsplan, som antogs av kommunfullmäktige i november 2011. Avfallsplanen har för avsikt att avfallshanteringen ska utvecklas till att bli så enkel och bekväm som möjligt för den som producerar avfall. Närmaste återvinningscentral, där det går att lämna grovsopor, finns i Jordbro.

På Dalarö som helhet finns det idag för få återvinningsstationer för papper, plast och tidningar.

FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

Kommunens vilja är att omställningen från fritidshusområde till område för permanent boende ska ske med stor hänsyn till skärgårdsnaturen och de riksintressen som finns inom planområdet. De kvaliteter som området har idag ska ses som en tillgång när ny bebyggelse tillkommer. Med de relativt stora tomterna finns goda möjligheter att bebygga området med permanent villabebyggelse utan att naturvärden försvinner. Byggnadernas placering och utformning ska anpassas efter tomtens naturliga beskaffenhet och tomter i kuperade områden ska tex. inte kunna fyllas ut för att skapa stora platåer för gräsmattor. Kommunalt vatten och avlopp dras in i området och viss natur och enskilda träd bevaras.

KVARTERSMARK

All kvartersmark i området planläggs för friliggande bostäder, **B** med undantag för de mindre områden som planläggs för transformatorstationer, **E₁**. I norra delen av planområdet får under utbyggnaden av vatten och avlopp i området marken användas för upplag B[U₁]. Detta får ske under en period på längst 3 år.

Utnyttjandegrad/Fastighetsindelning

Området domineras av fastigheter upp till 3000 kvm. Det finns utöver dessa fastigheter några större och ett fåtal riktigt stora fastigheter. Alla fastigheter ges byggrätter utökade i relation till fastighetens storlek vilket regleras på plankartan av bestämmelserna **e₁**. (Byggrätterna anges i byggnadsarea vilket är den yta byggnaden upptar på marken. Den mindre byggnadsarean nedan anger maximal byggnadsarea för tvåplans byggnader.) På varje fastighet får högst en huvudbyggnad uppföras och inom denna kan 50 kvm (boyta) utnyttjas för en mindre lägenhet av typen generationsboende eller en mindre verksamhet, som inte är störande för omgivningen. Bestämmelsen **e₁** gäller för all kvartersmark för bostadsändamål, **B**.

Fastigheter upp till 3000 kvm får en byggnadsarea på 180 kvm/120 kvm huvudbyggnad + 50 kvm komplementbyggnader, max tre stycken.

Fastigheter mellan 3000-5000 får en byggnadsarea på 200 kvm/120 kvm huvudbyggnad + 80 kvm komplementbyggnader, där den största får vara max 50 kvm, max tre stycken.

Fastigheter från 5000 och uppåt får en byggnadsarea på 250 kvm/180 kvm huvudbyggnad + 80 kvm komplementbyggnader, där den största får vara max 50 kvm, max tre stycken.

För strandfastigheterna får, inom 25 meter från strandkanten, endast en komplementbyggnad på max 15 kvm, i form av sjöbod eller bastu, byggas. Denna räknas in i de 80 kvm byggnadsarea som tillåts för komplementbyggnader på fastigheten. Denna byggnad kräver även bygglov. Denna begränsning beror på den översvämningsrisk som finns i anslutning till vattnet. Se även kap ändrad lovplikt och kap. stigande vattennivåer/landhöjning.

Sandvikstorpet på Vadet 3:96 får en egen byggrätt för tillbyggnad för att möjliggöra en mindre utbyggnad mot norr. Det samma gäller för den byggnad på Vadet 3:95 som tidigare tillhört Sandvikstorpet. Detta regleras i bestämmelserna **k₁** och **k₂**

Placering och utformning

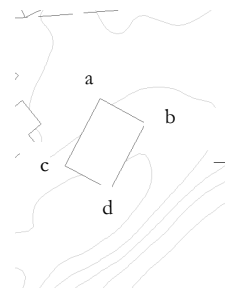
Planförslaget innebär att bostäder kan byggas som friliggande villor i en eller två våningar med tillhörande komplementbyggnader (uthus/gästhus och garage). Huvudbyggnad får inte placeras närmare fastighetsgräns än 4 meter och komplementbyggnad inte närmare än 1 meter

För att bevara områdets naturanpassade karaktär regleras placering och utformning av ny bebyggelse. Ett antal generella bestämmelser reglerar vilka fyra olika hustyper som går att välja mellan utifrån tomtens naturliga beskaffenhet. Syftet med detta är att sprängning, schaktning och fyllning ska minimeras. Det är därför viktigt att välja en byggnad som är lämplig för varje enskild tomt där byggnaden ska uppföras. De

hustyper som finns är enplanshus, enplanshus med möjlighet att inreda vind (vilket i dagligt tal kallas för 1½-planshus), enplanshus med en suterrängvåning och tvåplanshus.

För de olika hustyperna regleras om vind eller suterrängvåning får byggas, nockhöjd och takvinkel. För hustypen 1½-planshus styrs även hur stor del av taket som får utgöras av takkupor. För alla hustyper gäller att källare ej får anordnas.

Nockhöjden utgår från medelmarknivån där huset ska placeras. Medelmarknivån innebär att marknivån på byggnadens alla hörn delas med antal hörn på byggnaden, det vill säga $(a+b+c+d)/4 = \text{medelmarknivån}$. Se lilla bilden till höger.



För komplementbyggnader gäller en största nockhöjd, takvinkel och att källare får anordnas i suterrängläge. Komplementbyggnader får dock placeras närmare tomtgräns än en vanlig huvudbyggnad, 1 meter från tomtgräns istället för de lagstadgade 4 meter.

En placeringsbestämmelse, p_1 , reglerar hur mycket som får sprängas, schaktas och fyllas ut på fastigheten. På plankartan finns även större sammanhängande områden med korsmarkeringar. Dessa områden är till för att nya huvudbyggnader i största möjligaste mån ska placeras nära befintligt husläge på fastigheterna. Därmed kan en byggnadsstruktur som finns idag behållas, där bebyggelsen är varsamt placerad på fastigheterna. Bestämmelsen p_1 gäller för all kvartersmark för bostadsändamål, B.

Tillsammans ska dessa bestämmelser undvika större ingrepp i miljön t.ex. att bergspartier på sluttande tomter sprängs bort för att anlägga enplanshus, tillskapandet av onaturligt plana gräsmattor i en kuperad miljö eller att sluttningstomter fylls ut med stora slänter mot vägen som följd. Bilderna nedan visar exempel på markförändringar man vill undvika.



Allt för stora mängder med fyllnadsmassor mot väg



Sprängning samt fyllnader för att skapa utsikt och anlägga gräsmattor innebär stora ingrepp i befintlig miljö.

Ändrad lovplikt

Utöver byggnadsarea för komplementbyggnader får ett mindre friliggande växthus på högst 15 kvm byggnadsarea uppföras utan bygglov. Detta är inte att jämföra med friggebod. Det friliggande växthuset ska uppföras med genomskinlig fasad och en nockhöjd på högst 3,0 m. Anledning till denna bestämmelse är att utöver komplementbyggnader, Attefallshus och friggebod ska ett växthus kunna uppföras för att odla på egen fastighet.

På några ställen i planen är det inte lämpligt med komplementhus för bostadsändamål. Detta är i anslutning till Dalarövägen pga. riskhänsyn med avseende på transporter med farligt gods samt under +2,95m vid strandkanten med avseende på översvämningensrisken. För området närmast Dalarövägen regleras detta med bestämmelsen a_1 och för strandområdet med a_3 .

På fastigheten Vadet 3:96 får fastighetsägaren uppföra ett plank till en höjd på max 2 meter utan bygglov. Detta för att kunna bevara det historiskt värdefulla torpet Sandvikstorpet, som gästhus. Detta regleras med bestämmelsen **a₂**, se även kap. om buller.

För att fälla tallar med stamomfång över 0,95m på en höjd av 1,3 meter över mark krävs marklov. Se vidare under kap. Landskapsbild och naturvärden. Utökad marklov gäller inte för den tillfälliga bestämmelsen U₁, transformatorstationer E₁ samt u-områden.

Riktlinjer för ny fastighetsstruktur

För att kunna bevara områdets karaktär och undvika onödig sprängning och schaktning samt nedtagande av träd behålls gällande minsta fastighetsstorlek på 1800 kvm. För att kunna stycka behövs därmed en fastighetsstorlek som är 3600 kvm eller större. Detta regleras med bestämmelsen **d₁**.

I södra delen av planen finns fyra stora strandfastigheter (Sandemar 6:51 och 6:52 samt Vadet 3:110 och 3:111). Tre av dessa fastigheter har bedömts lämpliga att stycka för att tillskapa ytterligare fastigheter. Den nya fastighetsindelningen regleras med fastighetsindelningsbestämmelser som reglerar den nya fastighetens läge och storlek. En förutsättning har varit att inte tillskapa några ytterligare strandfastigheter.

Nya fastigheter

Nya fastigheter har tillskapats inom planområdet. De nya fastigheterna har med stor omsorg lokaliserat till platser där nya vägar i minsta möjliga mån behöver anläggas. Utifrån denna princip har sedan landskaps- och naturvärden analyserats vilket har medfört att ett antal fastigheter tagits bort från föreslagen exploatering. Detta har resulterat i att planförslaget ger möjlighet att skapa 25 nya fastigheter på Tomtägärföreningens mark, se illustrationsplan, bilaga 1.

Några av de utpekade platserna för nya fastigheter korsas av eller angränsar till Vattenfalls elledningar. För att kunna bebygga dessa områden krävs att ledningarna grävs ned i gatan. Ett avtal har slutits mellan Tomtägärföreningen och Vattenfall som reglerar en nedgrävning av dessa ledningar, se vidare s. 26 övriga ledningar.

Utöver detta ges tre fastigheter inom planområdet möjlighet att avstycka sina tomter om de först genomför en marköverföring mellan Tomtägärföreningens mark och sin egen tomtmark., se illustrationsplan i bilaga 1.

Tillgänglighet

Husens placering på fastigheten är viktig för att möjliggöra en infartsväg för funktionshindrade fram till huset. I planområdets flackare delar är dessa möjligheter goda men i de mer kuperade delarna av området är det svårare att uppnå. På fastighetsmark görs avvägning mellan anpassning till terrängen och en god tillgänglighet vid bygglovsprövningen. Fastigheterna bör ha angräning med bil så nära huvudbyggnaden som möjligt. Garagets placering på tomten är viktig. Garage ska placeras så att ytterligare en bilplats finns tillgänglig på fastigheten och att bilen kan köras in från gatan innan garageporten öppnas.

Gatorna kommer inte få en ändrad standard men i och med utbyggnaden av VA kommer gatorna förberedas för mer belysning längs med gatorna.

Kulturmiljöer

Sandvikstorpet på Vadet 3:96 samt grannhuset på Vadet 3:95, som en gång troligtvis tillhört Sandvikstorpet, skyddas i planen och får var sin varsamhetsbestämmelse, **k₁ respektive k₂**, som medför att ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Syftet med varsamhetsbestämmelser är att i förväg göra klart vilka särskilda krav som kommer att ställas vid en bygglovsprövning. Till skillnad från skyddsbestämmelser föreskriver varsamhetsbestämmelser inte att något ska bevaras, utan tydliggör vilka karaktärsdrag och värden hos byggnaden som varsamheten speciellt ska inriktas på. Detta innebär att om byggnaden tex. skulle brinna ned behöver den inte återuppybyggas då

det är dess historia och ålder som är det mest värdefulla hos byggnaden. En ev. ny byggnad kommer att räknas in i tillåten byggnadsarea för komplementbyggnader (max 50 kvm).

För båda byggnaderna tillåts en något större byggnadsarea än befintlig byggnad för att möjliggöra en effektiv användning av byggnaden.

Följande karaktärsdrag är viktiga att ta hänsyn till på Sandvikstorpet (Vadet 3:96):

- Sadeltaket bör vara täckt med rött lertegel
- Kraftiga ryggåsar med dekorativa avslut
- Fasader klädda med locklistpanel
- Fönster med äldre spröjsindelning
- Naturstenssockel under ursprunglig byggnadskropp

Följande karaktärsdrag är viktiga att ta hänsyn till på byggnaden på Vadet 3:95 (hönshuset):

- naturstensgrunden med sin ursprungliga källardörr
- sadeltaket täckt med enkupigt lertegel
- putsad fasad i ljus kulör
- ursprungliga fönster och fönstersättning
- entrédörren på gaveln
- den putsade skorstenen med utkragande krön

Landskapsbild och naturvärden

Genom att reglera placering, utformning, markens anordnande, korsmark, utnyttjandegrad och trädgård för den nya bebyggelsen går det att undvika större ingrepp på fastigheterna i området och det finns stora möjligheter att behålla den naturkaraktär som finns idag.

Inom planområdet fanns tidigare ett område på fastigheten Sandemar 1:16 som pekades ut på grund av sina naturvärden som rikkärr. Denna plats har granskats av kommunekolog och bedömts inte ha något större naturvärde och har därför tagits bort ur planen.

I planområdets norra del ligger två mindre områden där helt nya bostadsfastigheter får tillskapas. Här anläggs även två nya lokalgator. I dessa två områden är det extra viktigt att den nya kvartersmarken anpassas till den nya gatan men ännu viktigare till angränsande fastigheter och till naturmarken. En markuppfyllning som i bilden till höger är inte acceptabelt utan marken bör terrasseras eller utgöra en svag lutning mot angränsande natur resp. fastighetsmark. Detta regleras med bestämmelsen **n₁** och illustreras i bilden på nästa sida.



Markuppfyllning som inte anpassats till angränsande mark.

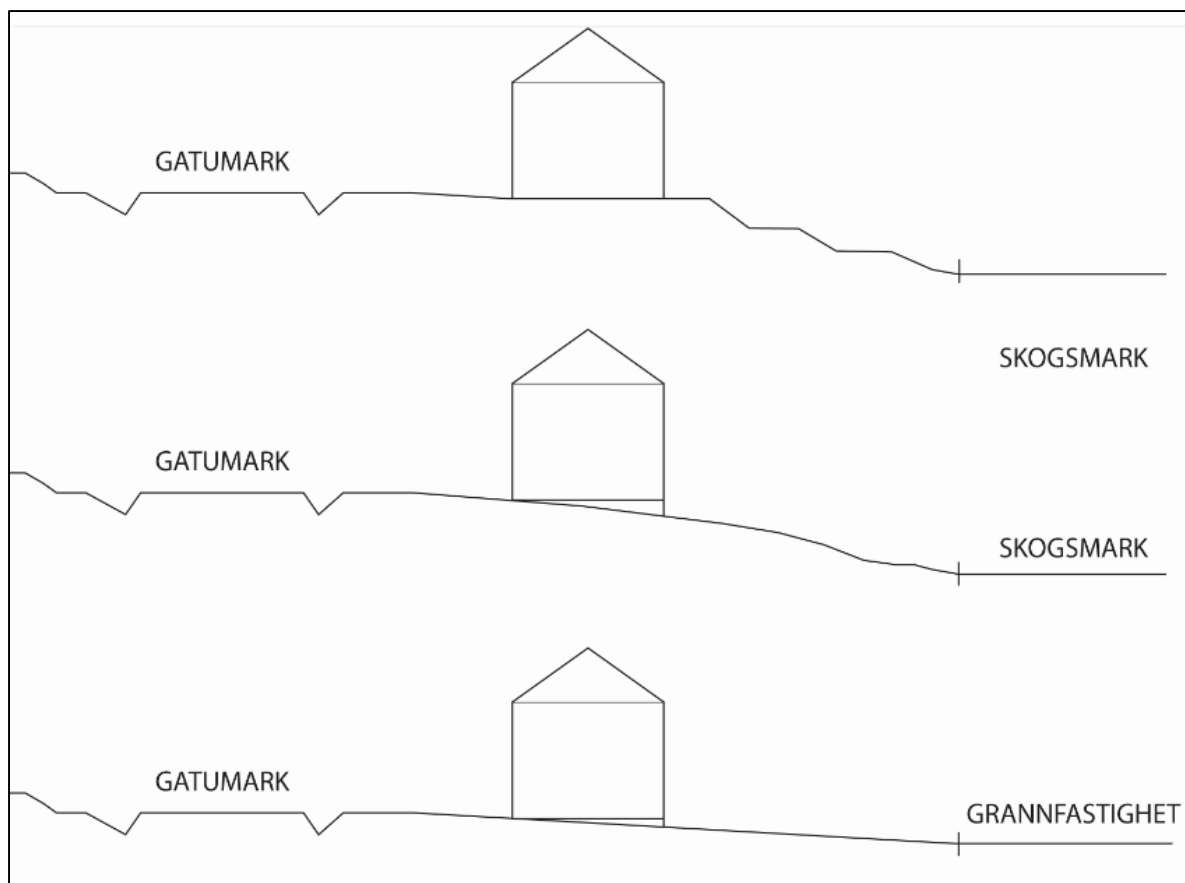


Illustration som visar hur marken bör terrasseras eller utgöra en svag lutning mot angränsande natur, gata resp. angränsande fastighet.

Ytor med bestämmelsen n_2 utgör mark i anslutning till naturmark, sammanhängande vegetationsområden mot tomtgräns eller gata samt mark viktigt för landskapsbild och bebyggelsemönster. Syftet är att ny bebyggelse inte ska göra intrång på denna yta samt hindra markarbeten och trädfällning. Dock får infartsväg anordnas genom området i bestämmelsen n_2 .

De mest värdefulla träden i planområdet är tallar och några enstaka större sälgar. Dessa träd ger karaktär till området men är också i flera fall ekologiskt värdefulla. De äldre större tallarna kan hysa Tallticka som är en rödlistad art och som är klassad som nära hotad (NT), men också bohål för tex. spillkråkan. Med anledning av detta kommer lov behöva sökas för att ta ner tallar med ett stamomfång på 0,95 meter (0,3 m i diameter) på en stamhöjd av 1.3 meter över mark. Sälgar kommer inte att skyddas i planen men fastighetsägaren bör tänka på att de riktigt stora Sälgarna har ett värde för området. Detta innebär att fastighetsägaren efter eget förnuft får ta ner andra sorters träd men ska vara uppmärksam på just större, äldre tallar och sälgar. Det är viktigt att tänka på att även grannar kan påverkas om för många träd tas ner på en fastighet. Avrinning av regnvatten kan öka, vind och solskydd försvinner vilket kan innebära att andra mindre träd påverkas och kan utgöra en fara. Hur man går tillväga för att söka marklov för att fälla ett träd finns på kommunens hemsida.

Längs med alla gator i området finns 6 meter prickmark. Prickad mark betyder att marken inte får bebyggas. Prickmarken finns på grund av trafiksäkerhetsskäl för att sikten inte ska störas av garage eller andra byggnader, dels när man kör ut från fastigheten och dels för dem som kör på vägen. Sex meter är ett avstånd som bygger på att en bil ska rymmas mellan garage och väg.

ALLMÄN PLATS

Natur

Inom planområdet finns några områden som har bestämmelsen **NATUR**. Dessa områden hör ihop med omgivande naturmark utanför planområdet eller utgör delar inom planområdet som inte bör bebyggas för att området t.ex. innehåller höga natur- eller landskapsvärden, utgör en avrinningsyta för dagvatten eller är en utpekad sumpskog.

Rekreation

Utbyggnad enligt detaljplanen hindrar inte de stigar och stråk som finns genom planområdet. I planområdets norra del ersätts en stig med en lokalgata vilket innebär att naturmarken norr om planområdet kommer att kunna nås som tidigare och till och med lättare.

Gatunät

Huvudväg

Dalarövägen, är huvudväg för att nå planområdet. Däremot är Dalarövägen inte med i planförslaget utan ligger utanför detaljplanen.

Längs med Dalarövägen strävar kommunen efter att minska antalet utfarter. Med anledning av detta har utfartsförbud lagts längs vissa sträckor vilket innebär att dessa fastigheter ska ansluta mot Runmarövägen. De fastigheter som har utfarter mot Dalarövägen kan inte anordna utfart mot Runmarövägen av topografiska skäl.

Kommunen har studerat säkerhetshöjande åtgärder för Dalarövägen under planläggningen. Dessa finns redovisade i utredningen, Gång- och cykelbana samt trafiksäkerhetshöjande åtgärder på Dalarövägen, 2014-06-10, och kommer ligga till grund för vidare diskussioner med Trafikverket som är huvudman för Dalarövägen.

Lokalväg

Inom planområdet finns enbart lokalgator. Gatorna kommer inte att byggas om utan kommer att ha kvar sin nuvarande utformning med en bredd på mellan 3-4 m och en grov asfaltbeläggning. Ingen av gatorna har trottoar. När vatten- och avlopp grävs ner i gatan läggs också el för att kunna komplettera belysningen längs gatorna i området. Två nya mindre lokalgator kommer att byggas ut i norra planområdet. Gatornas höjd regleras i planen med föreskriven höjd över nollplanet (**+ 0,0**). Vid eventuella åtgärder i anslutning till vägarna i området bör skyddsföreskrifter för vattenskyddsområdet beaktas.

Gång- och cykelnät

Kommunen har utrett hur en gång- och cykelbana skulle kunna anläggas längs med Dalarövägen. Utredningen visar att den lämpligen anläggs på vägens södra sida med en hög kantsten mot vägbanan. Bredden bör vara 3,3 m. Mer om gång- och cykelbanans utformningsförslag finns i utredningen Gång- och cykelbana samt trafiksäkerhetshöjande åtgärder på Dalarövägen, 2014-06-10

Kollektivtrafik

Inga nya busslinjer eller hållplatser planeras ut till Dalarö.

Parkering

Hela planområdet planeras för friliggande enbostadshus vilket medför att minst en bilparkering ska iordningställas på egen fastighet samt att ytterligare en parkeringsplats ska kunna iordningställas vid behov.

VATTENOMRÅDEN

I planområdet ingår ett vattenområde i Sandemarsviken. Det vatten som tillhör intilliggande strandfastigheter planläggs som **WB**. Detta innebär en möjlighet att uppföra brygga, men enbart om dispens ges från

strandskyddet, se kap strandskydd nedan. Övrigt vattenområde planläggs som **W** och innebär öppet vattenområde. En brygga kan även vara anmälnings - eller tillståndspliktig enligt 11 kap. miljöbalken.

Vid planeringen av nyttillkommande fastigheter har hänsyn tagits till de utpekade sumpskogarna i närområdet så att dessa inte avvattnas.

Miljö kvalitetsnorm för vatten

Påverkan på vattendrag och recipient (Vadviken resp Sandemarsfjärden) kommer att minska då enskilda avlopp kommer att försvinna i och med att kommunalt vatten och avlopp dras ut till planområdet. Extra viktigt med anslutning till det kommunala ledningsnätet är det då planområdet angränsar till det yttre vattenskyddsområdet för Dalarös vattentäkt. Möjlighet att infiltrera och fördröja dagvatten på privata fastigheter och i öppna diken finns i stort sett i hela planområdet, se vidare kap ang. ledningsnät och dagvatten på sid 22. Sammantaget innebär planläggningen ett steg på vägen för att klara miljö kvalitetsnormerna för vatten.

STRANDSKYDD

För att upphäva strandskydd krävs särskilda skäl. För att ge dispens från strandskydd krävs att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften, se MB kap 7 § 13. Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet på privata bostadsfastigheter på land, dvs ytor med beteckningen **B**, samt inom allmän platsmark, lokalgata. Kommunen uppger följande skäl för att upphäva strandskyddet inom planområdet:

De fastigheter som ligger norr om Dalarövägen, där strandskyddet återinträder, ligger väl avskilt från området närmast strandlinjen med både Dalarövägen och ytterligare fastigheter. Strandskyddets syfte kan därmed sägas vara förbrukat.

För de åtta strandfastigheter som ligger söder om Dalarövägen har mark tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. På dessa fastigheter finns tomtanläggningar, badplatser och för några av fastigheterna bryggor. De kan därför sägas vara ianspråktagna som privata tomter och förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområdet har inte försämrats.

Strandskyddet föreslås ligga kvar i vattenområdena. På de flesta av fastigheterna finns badbryggor men om nya bryggor ska uppföras krävs att dispens från strandskyddet ges. Fastighetsägare måste då komma in med en enskild ansökan om dispens från strandskyddet för sitt vattenområde, till kommunen. Det är att föredra att fastigheterna i området nyttjar de bryggor som finns idag gemensamt.

På plankartan finns en illustration med ett raster som redovisar var strandskyddet ska upphävas.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Fastigheterna längs med Dalarövägen är idag påverkade av höga ljudnivåer från biltrafiken på vägen. I den framtida trafikprognosen för 2030 antas årsdygnstrafiken öka till 4667 fordon. Enligt kommunens beräkningar för framtida trafikmängder får inga nya huvudbyggnader placeras närmare Dalarövägen än 35 meter, för att klara riktvärdet 55 dB(A) ekvivalentnivå för utomhusbuller. Detta regleras med korsmark samt en bestämmelse för högsta ljudnivåer vid fasad. Tysta uteplatser med ljudnivåer under 70 dB(A) maxnivå klarar alla byggnader på någon del av fastigheten.

Befintligt hus på Vadet 3:96 får på grund av bland annat bullerproblematiken endast användas som komplementbyggnad (gästhus). Här föreslås en ny byggrätt utanför det bullerstörda området som följer områdets bestämmelser för huvudbyggnad. För att kompensera för de begränsningar som bullerhänsyn innebär, så räknas inte byggnadsarean för befintligt torp in i tillåten ny byggnadsarea för fastigheten samt att fastighetsägaren får uppföra ett plank. Detta regleras med bestämmelsen **plank** på plankartan samt i bestämmelsen **a2**, se kap. ändrad lovplikt.

Inom planområdet tillkommer 25 nya fastigheter och andelen permanentboende kommer troligtvis att öka succesivt under flera år efter att planen börjat gälla. Detta innebär en något ökad biltrafik inom planområdet men ökningen är marginell och når inga nivåer som kan innebära störning för omgivande bebyggelse.

Transporter med farligt gods

För att undvika att en tex. avåkningsolycka med en transport med farligt gods skulle få konsekvenser för bostadsbebyggelse har en planbestämmelse a_1 införts på plankartan. Området för a_1 sammanfaller med korsmarken som reglerar huvudbyggnadens läge i förhållande till Dalarövägen pga. bullerskäl. Bestämmelsen a_1 reglerar att bygglov krävs för komplementbyggnad för bostadsändamål.

Stigande vattennivåer/landhöjning

Åtta fastigheter inom planområdet ligger i direkt kontakt med havet och Sandemarsviken. För att begränsa översvämningsrisken finns en bestämmelse på plankartan som reglerar lägsta grundläggningsnivå till + 2,95 m.ö.h. Denna nivå baseras på aktuell forskning, se sidan 14.

Marken under + 2,95 m (ca 25 meter från strandlinjen) är korsmarkerad i planförslaget. Inom detta område får endast komplementbyggnad för Sjöbod eller bastu byggas (ej komplementbyggnad för bostadsändamål). Samtliga fastigheter har högre belägen mark där en huvudbyggnad kan placeras.

Geotekniska förhållanden

Kommunen har tagit fram en ”ytgeoteknisk betraktelse” för framför allt vägområdet med anledning av nedläggningen av VA i området. I denna utredning ingår även område E och F, i bilaga 1, där kommunen uppmärksammat att fyllning kommer att krävas innan byggnationer kan utföras. Utredningen visar att allt organiskt material bör tas bort och ersättas med krossmaterial. Ska stora fyllningar göras bör stabilitetsförutsättningarna utredas vidare innan marklov ges. Då planen inte tillåter sprängning, schaktning och fyllning annat än enligt bestämmelsen p_1 , har kommunen kontroll på att större fyllningar inte sker inom detaljplanen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningsnät och dagvatten

Området kommer att byggas ut med kommunalt vatten och avlopp. Vatten- och avloppsnätet kommer att byggas ut som ett lågtryckavloppssystem (LTA) med enskilda LTA-pumpenheter på varje fastighet. Vattenet kommer från Dalarö vattenreningsverk och är en blandning av vatten från vattenverket i Norsborg (ytvatten från Mälaren, Stockholm Vatten) och grundvatten från Dalarötäkterna. Avloppsvattnet leds från området via befintliga ledningar till Dalarö avloppsreningsverk.

Dagvatten på tomtmark ska omhändertas lokalt på fastigheten (LOD) medan vägarna i området avvattnas till öppna diken. Enligt dagvattenutredningen behöver vägarna kompletteras med nya eller större diken på några ställen samt kompletteras med avledning över några fastigheter. Detta regleras med bestämmelsen **dike** som också innebär att dessa diken eller ledningar inte får läggas igen eller byggas över med byggnad i framtiden för att dagvattensystemet ska fungera fullt ut. Berörda fastighetsägare och Tomtägare föreningen kan komma överens om alternativ till dike som t.ex. nedläggning av rör. Det viktiga att funktionen består och att rätt dimensioner på rör används.

Avfall

Inom Dalarötätort finns behov av ytterligare återvinningsstation för papper, plast, tidningar och glas. Inom planområdet finns inga lämpliga ytor för detta men i samband med planläggningen ser kommunen över närområdet för att se om någon annan lämplig plats finns för ändamålet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

BEHOVSBEDÖMNING - MILJÖKONSEKVENSER

Miljöbalken 6:11 kräver att kommunen ska ta ställning till om det ska göras en miljöbedömning av detaljplanen. Denna bedömning kallas behovsbedömning och ska alltid göras för detaljplaner med normalt förfarande.

Behovsbedömningen är en utredning som ger svar på om detaljplanens genomförande riskerar att medföra en betydande miljöpåverkan. Om kommunen anser att den gör det ska man göra en miljöbedömning, där det bland annat ingår att göra en miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

Nedan följer en sammanfattning av behovsbedömningen. Behovsbedömningen i sin helhet finns i ett separat dokument.

Planens genomförande bedöms inte ha någon betydande påverkan på:

- att miljö kvalitetsnormer eller att miljömål överskrids. Inga överskridanden av partiklar eller Nox beräknas att ske. Planläggningen är även ett steg på vägen till att klara miljö kvalitetsnormerna för vatten i Vadviken.
- trafikallsträngen för området, vilken inte är av den omfattningen att den kommer att påverka den totala bullersituationen kring Dalarövägen.
- vattendrag och recipient, då enskilda avlopp kommer att försvinna i och med att kommunalt vatten och avlopp dras ut till planområdet.
- natur- och landskapsvärden som finns i området då dessa skyddas i planen.
- på stränderna inom planområdet då marken redan är i anspråktagen och strandskyddet föreslås ligga kvar i vattnet.
- befintlig och framtida bebyggelse på de sjötomter som finns då bebyggelse inte kommer att tillåtas på lägre nivåer än plus 3 meter med anledning av framtida förhöjda vattennivåer.

Den samlade bedömningen är att planens genomförande inte medför att miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

BARNKONSEKVENSER

Sedan 1990 är Sverige skyldig att efterleva FN:s konvention om barns rättigheter. I riksdagens nationella strategi för att genomföra barnkonventionen (prop1997/98:182) ställs tydliga krav på kommunen att bland annat tydliggöra barnperspektivet i den kommunala planeringen.

I planläggningen kommer man att se över hur man kan förbättra möjligheten för barn och vuxna att på ett säkert sätt kunna gå eller cykla till skolan på Dalarö. Detta har gjorts i den utredning som visar hur en gång- och cykelväg skulle kunna se ut längs med Dalarövägen samt säkerhetshöjande åtgärder på Dalarövägen. Denna utredning kommer ligga till grund för fortsatta diskussioner med Trafikverket för en framtida utbyggnad.

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING

Alla bostadsfastigheter inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet samt erhålla utökade byggrätter för att möjliggöra permanentboende. Detaljplanen kommer att medföra obligatoriska kostnader för de enskilda fastighetsägarna genom anslutningsavgifter för kommunalt vatten- och avlopp.

Kostnader för exempelvis bygglov belastar endast fastighetsägare som önskar nyttja byggrätten enligt den nya planen, kostnader för markköp och förrättning kommer endast att belasta de fastigheter som önskar nyttja detaljplanens möjligheter. I tabellen nedan framgår en översiktlig beskrivning av den fastighetsrättsliga påverkan som detaljplanen har på vissa enskilda fastigheter. I bilaga 1 återfinns en översikt för alla tillkommande fastigheter. I bilaga 2 finns en tabell innehållande alla i planområdet ingående fastigheter och de konsekvenser som planen medför för dessa (fastighetskonsekvenstabell). I bilaga 2 finns även kartor som redovisar de fastighetsregleringar som kan bli aktuella samt anslutningspunkt för vatten och avlopp.

Övergripande fastighetskonsekvenstabell			
Beskrivning	Berörda Fastigheter	Förändring i markanvändning	Kommentarer
Avstyckning Nybildning av fastighet	Sandemar 6:1, Vadet 3:1	Tidigare allmän plats (natur), med §113-förordnande, övergår till kvartersmark (bostad)	Möjlighet att bilda 25 nya fastigheter, se bilaga 1. (Plankostnadsavtal gäller för dessa nya fastigheter)
Avstyckning, FIB* Nybildning av fastighet	Sandemar 6:51, 6:52, Vadet 3:110	Befintlig bostadsmark kan delas av till nya bostadsfastigheter	Möjlighet att bilda tre nya fastigheter, se bilaga 1
Fastighetsreglering och avstyckning Nybildning av fastighet kan ske först efter att marköverföring skett mellan TÄF** och enskild fastighet.	Mark från Vadet 3:1 till Vadet 3:121 och 3:122	Tidigare allmän plats (gata eller natur) övergår till kvartersmark (bostad)	Ersättning utgår normalt för marköverföring. Ersättningen baseras i första hand på överenskommelser mellan enskilda fastighetsägare och TÄF.
Fastighetsreglering Ombildning av fastigheter för att fastighetsindelningen ska överensstämma med hur marken nyttjas.	Mark från Sandemar 6:1 och Vadet 3:1 till flertalet fastigheter inom detaljplanen, se vidare bilaga 2.	Marköverföring från TÄF till enskilda fastigheter. Tidigare allmän plats till kvartersmark.	Ersättning utgår normalt för marköverföring. Ersättningen baseras i första hand på överenskommelse mellan TÄF och fastighetsägarna.
Fastighetsreglering Ombildning av fastigheter för att överensstämma med läget för den befintliga gatan.	Vadet 3:143, 3:169, 6:80, 6:83 och 6:19 till Sandemar 6:1 och Vadet 3:1	Marköverföring från enskilda fastigheter till TÄF. Tidigare kvartersmark bostad till allmän plats gata.	Ersättning utgår normalt för marköverföring. Ersättningen baseras i första hand på överenskommelse.
Ledningsrätt Där allmänna underjordiska VA-ledningar anläggs bildas ledningsrätt vid förrättning.	Sandemar 6:1 och Vadet 3:1	VA-ledningarna anläggs inom allmän plats (gata).	Överenskommelse om ledningsrätt träffas mellan kommunen och TÄF.

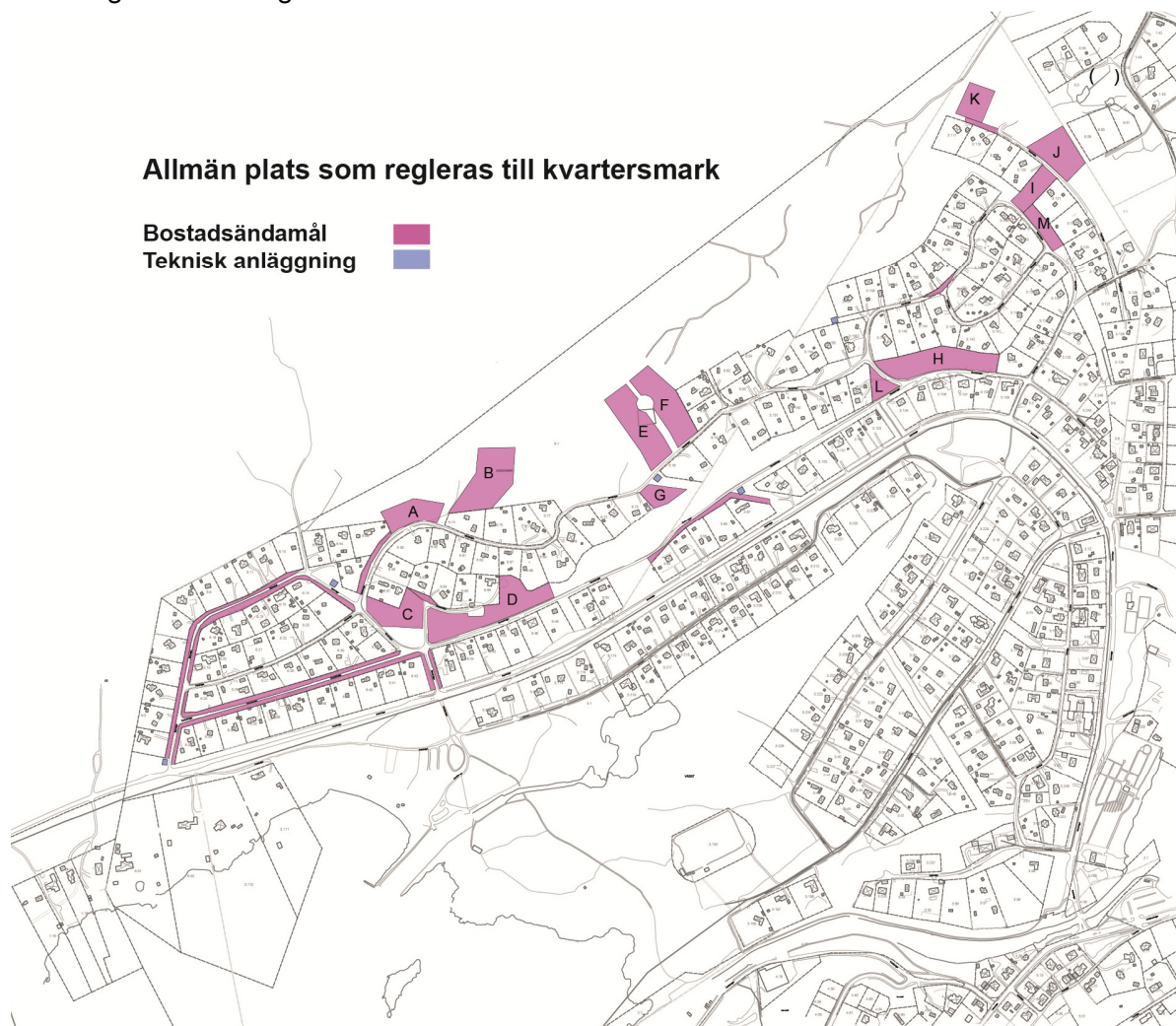
*FIB= Fastighetsindelningsbestämmelser

**TÄF= Schweizerdalens tomtägare ekonomiska förening

UPPHÄVANDE AV DEL AV § 113-FÖRORDNANDE ENL.

BYGGNADSLAGEN

Föreslagen förändring



Motivering

Delar av den tidigare byggnadsplanens B32 park- och vägmark föreslås i den nya detaljplanen bli återskapad som ny park- och gatumark. Andra delar i den tidigare upphävda byggnadsplanens park- och vägmark föreslås i den nya detaljplanen bli kvartersmark för bostäder. Motivet för att upphäva förordnandet på delar, är dels att möjliggöra tillskapning av nya fastigheter, reglera över, redan ianspråktagen mark till intilliggande fastigheter samt bereda plats för tekniska anläggningar. I det förslag som Haninge kommun tagit fram ska dessa nya fastigheter först och främst tillskapas i anslutning till befintliga vägar med hänsyn till de inventerade naturvärdena, så att rättighetshavare fortsatt har god tillgång till naturmark med höga naturvärden. En del av den mark som tillänkts styckas av till nya fastigheter belastas idag av högspänningsledningar, men kommer att friställas då dessa grävs ner i vägar i samband med nedgrävningen av kommunalt vatten och avlopp. De tekniska anläggningarna, i form av mindre byggnader, kommer att placeras längs med befintliga vägar. Eftersom Schweizerdalens Tomtägare Ekonomiska Förening, TÄF är huvudman för allmän plats, såsom vägar och naturmark, utanför detaljplaneområdet anser Haninge kommun att TÄF fortsättningsvis ska behålla huvudmannskapet för all allmän plats inom detaljplaneområdet.

Ovanstående bild redovisar den mark som föreslås omvandlas från allmän platsmark till kvartersmark. Område A, B, C, D, E, F, G, H, I, J och K är de områden där nya fastigheter tillskapas. Område L och M är tillköpsmark som intilliggande fastigheter kan köpa för att möjliggöra en avstyckning. Område A och B friställs då högspänningsledningen grävs ner och intill område B, E och F behöver två mindre vägar anläggas för att nå de nya fastigheterna och därmed ökar även tillgängligheten till naturmarken i norr. Resterande områden, A, C, D, G, H, I, J, K och L ligger i anslutning till redan befintliga vägar.

SJÖSÄNKNINGSFÖRETAG OCH TORRLÄGGNINGSFÖRETAG

Inga markavvattningsföretag finns inom eller i angränsning av planområdet.

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:	oktober 2013
Granskning:	december 2014
Stadsbyggnadsnämndens antagande:	våren 2015
Preliminär tidigaste byggstart,	hösten 2015
Preliminär byggtid	2,5 år
Förskjuten genomförandetid	2,5 år

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Schweizerdalens tomtägare ekonomiska förening (TÄF) är i dag huvudman för allmän plats (vägar och naturmark) inom planområdet samt intilliggande planområden. De är därmed också ansvariga för drift och underhåll av vägar och naturmark.

Kommunen anser att det finns särskilda skäl att behålla huvudmannskapet enskilt så som det fungerar idag. Ett av de viktigaste skälen är att TÄF idag är huvudman och äger all allmänplats i hela området, alltså även i de äldre detaljplanerna söder om Dalarövägen. Hela Schweizerdalen får då en enhetlig förvaltning av vägarna. Föreningen är idag och sedan lång tid tillbaka en väl fungerande förening med en solid ekonomi och önskar själva att även fortsättningsvis vara väghållare i området.

Då TÄF är en ekonomisk förening så har den inte att förfoga över sådana tvångsmedel som skulle finnas till buds om allmän platsmark istället skulle inrättas såsom en gemensamhetsanläggning. Skulle en gemensamhetsanläggning istället bildas enligt anläggningslagen skulle denna, exempelvis genom tvång få tillgång till mark för allmän plats. Om en gemensamhetsanläggning skulle inrättas så är det deltagande fastigheter inom planområdet som bekostar inrättandet och bildande av den samfällighetsförening som skulle krävas för dess förvaltning. TÄF önskar dock fortsätta förvalta allmän platsmark såsom idag och genomföra de förändringar som detaljplanen möjliggör såsom överenskommelser fastighetsägarna emellan.

Huvudmannaskap för vatten och avlopp

Haninge kommun kommer att vara huvudman för vatten- och avlopps nätet (VA) men inte för dagvatten, vilket TÄF kommer att ha ansvar för även i framtiden. Huvudmannen är ansvarig för att VA-ledningar byggs ut i området samt ansvarar för framtida drift och underhåll. Huvudmannen debiterar abonnenterna för anläggningsavgifter samt bruksavgifter. De enskilda LTA-pumpenheterna på fastighetsägarnas tomtmark ingår i kommunens huvudmannaskap. Fastighetsägaren ansvarar dock för själva enhetens installation och elförsörjning.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare står för sina egna kostnader avseende utbyggnad och framtida underhåll av byggnader och andra anläggningar inom sin egen fastighet. Observera att detta även inkluderar kostnader för utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar från den av kommunen upprättade förbindelsepunkten, vilken vanligtvis anläggs ca 0,5 meter utanför fastighetsgränsen, fram till byggnaden.

För att få nyttja byggätten enligt den nya detaljplanen krävs bygglov. Ansökan om bygglov och även byggnadsansökan inlämnas till Haninge kommuns bygglovsenhet. Samråd i bygglovfrågor sker även med bygglovsenheten. För enbart utbyggnad av enskild VA-ledning på tomtmark krävs byggnadsansökan, samråd sker då med VA-avdelningen. Nybyggnadskarta, som krävs vid ansökan om bygglov, beställs hos kommunens kart- och mätnhet, vilket kan göras på haninge.se.

E-områden

Dessa områden reserveras för Transformatorstationer och de markeras med ett **E₁** på plankartan. De är avsedda för Vattenfalls befintliga och tillkommande transformatorstationer. För tillkommande anläggningar måste Vattenfall tillförskaffa sig rättslig åtkomst till marken.

Övrigt

Respektive ledningshavare för t.ex. el och tele inom området ansvarar för sina utbyggnadsarbeten, dessa samordnas lämpligen med nedgrävningen av VA-ledningarna.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik

De befintliga lokalgatorna avses behålla den standard som är idag och tillkommande lokalgator avses byggas ut till samma standard som befintliga. Tomtägareföreningen ansvarar för beslut rörande lokalgatornas standard. Rekommenderad hastighet är 30 km/h.

Dagvatten från lokalgatorna avleds i huvudsak i öppna diken med vissa kulverterade delar under ett fåtal korsningar och under Dalarövägen.

Huvudgata/Genomfart i planområdets södra del utgörs av väg 227/Dalarövägen, en väg som Trafikverket är väghållare för. Vägen är asfalterad och max tillåten hastighet är 50 km/h. Ett övergångsställe finns längs Dalarövägen för gåendes passage till intilliggande områden.

Gatunätet i området kommer att få en bättre gatubelysning i framtiden, då TÄF avser att samförlägga nya tomtrör för belysningskablar i samband med VA-utbyggnaden.

Vatten och avlopp

Kommunala VA-ledningar kommer att byggas ut i samtliga lokalgator. För enskilda fastigheter upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet, vilket i huvudsak är ca 0,5 meter från fastighetsgräns. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av den vattenmätare som vanligtvis placeras inomhus hos abonnenten samt för LTA-pumpenheten. Övriga ledningar på privat mark anläggs och förvaltas av respektive fastighetsägare, även de elledningar som krävs för LTA-pumpenheten.

För flera fastigheter kommer anslutningspunkten att anläggas ca 0,5 meter utanför den avsedda gränsdragningen (med andra ord inte 0,5 meter ifrån befintlig fastighetsgräns), då fastigheterna i enlighet med

detaljplanen har möjlighet att förvärva mark från TÄF, se bilaga 2. De fastighetsägare som har möjlighet att köpa in mark från föreningens, men väljer att inte göra det, kommer av föreningen erbjudas rättighet att dra ledningar över föreningens mark fram till anslutningspunkten.

Utbyggnaden av allmänna VA-anläggningar i området medför att enskilda avloppsanläggningar generellt inte längre får användas. Kommunen kan komma att lösa in sådana enskilda anläggningar efter särskilda regler och prövningar. För fastigheter som används sällan, där det finns ett enskilt avlopp som uppfyller lagstiftningens krav och har tidigare tillstånd, samt om risk för olägenheter för människors hälsa eller miljö föreligger, kan undantag från anslutningskrav sökas hos SMOHF. Anläggningsavgift för anslutning till spillvattennätet kommer att debiteras alla fastigheter. Enskilda vattentäkter kan få behållas och undantas från debitering om de motsvarar kraven på mängd och kvalitet för den av detaljplanen avsedda bebyggelsen.

Avgörande för undantag är inte enbart nyttjandegraden, utan även om det i dag finns ett enskilt avlopp som uppfyller lagstiftningens krav och har tidigare tillstånd, samt om risk för olägenheter för människors hälsa eller miljön föreligger.

Övriga ledningar

Vattenfall är huvudman för elnätet inom planområdet. Befintliga luftburna högspänningsledningar berörs till viss del av den tänkta utbyggnaden av kvartersmark inom planområdet. För att kunna bebygga mark i närheten av de befintliga luftledningarnas sträckning måste dessa ledningar flyttas alternativt flyttas/jordförläggas. För att genomföra detta krävs att en överenskommelse träffas mellan TÄF och Vattenfall.

Respektive ledningsägare för t ex el och tele inom området ansvarar för sina utbyggnadsarbeten, vilket delvis kan ske i samordning med kommunen när nergrävning av vatten- och avloppsledningar sker.

AVTAL

Haninge kommun träffar överenskommelse med TÄF om anläggande av vatten- och avloppsledningar inom föreningens mark. Kommunen kommer att betala ersättning till föreningen för rättigheten att anlägga ledningarna. För att kommunen ska få ett starkt juridiskt skydd för ledningarna kommer ledningsrätt att sökas hos lantmäterimyndigheten i Stockholms län.

I de fall då fastighetsägare erhåller sin anslutningspunkt för vatten- och avlopp längre än 0,5 meter ifrån sin befintliga fastighetsgräns, bör avtalsservitut eller liknande rättighetsupplåtelse tecknas mellan TÄF och den enskilde fastighetsägaren för att få dra de privata ledningarna över TÄFs mark.

För att TÄF ska kunna stycka av ett antal av de möjliga fastigheterna måste en luftburen högspänningsledning flyttas och/eller jordförläggas. För att möjliggöra detta måste föreningen och Vattenfall träffa avtal om flytt av elledningar. TÄF kan i övrigt även behöva träffa avtal med andra ledningsdragande verk.

Haninge kommun träffar frischaktsavtal med enskilda fastighetsägare för att ge kommunen möjlighet att schakta/spränga in en bit på den enskildes mark, vid upprättandet av anslutningspunkt. Detta för att undvika skador på anslutningspunkten då den enskilde fastighetsägaren ska anlägga sina egna ledningar inom den egna fastigheten i ett senare skede.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

TÄF äger all allmän platsmark inom planområdet, fördelat på fastigheterna Sandemar 6:1 och Vadet 3:1. Övriga 138 bostadsfastigheter är i enskildas ägo. Haninge kommun äger ingen mark inom planområdet.

Fastighetsbildning inom kvartersmarken i detaljplanen, både vad gäller avstyckning samt fastighetsreglering, sker på initiativ av de berörda fastighetsägarna själva. Ansökan skickas till lantmäterimyndigheten i

Stockholms län. Fastighetsbildningsåtgärder som endast berör en fastighet, som avstyckning, kan endast sökas av den berörda fastighetsägaren. Fastighetsbildningsåtgärder som berör två eller flera fastigheter, så som fastighetsreglering, kan sökas utav någon av de berörda fastighetsägarna. Generellt gäller att om två fastighetsägare inte kan komma överens om en viss fastighetsregleringsåtgärd, exempelvis om ersättningsvillkor, så kan lantmäterimyndigheten pröva dessa frågor vid förrättningen.

Fastighetsbildning

Avstyckning

Detaljplanen ger förutsättning för TÄF att nybilda 18 stycken fastigheter genom avstyckning från Sandemar 6:1 och sju stycken genom avstyckning från Vadet 3:1, se bilaga 1. För att kunna nybilda vissa av dessa fastigheter krävs att två nya gator byggs ut. De tillkommande gatorna är utlagda som allmän plats i planen och måste byggas ut samt bekostas av TÄF.

Det finns en fastighet inom detaljplanen som har möjlighet utifrån sin fastighetsstorlek (>3600 kvm) att ansöka om styckning hos Lantmäteriet. Lantmäteriet gör alltid en lämplighetsbedömning utifrån fastighetens förutsättningar om en styckning är lämplig eller ej, så tillvida att gränserna inte är fastlagda i detaljplanen med fastighetsindelningsbestämmelser.

Fastighetsreglering och avstyckning

Detaljplanen ger förutsättningar för avstyckning av ytterligare tre fastigheter genom att först genomföra marköverföring mellan TÄF och den enskilda fastighetsägares mark, se bilaga 1.

Fastighetsreglering

I framförallt planområdets västra del överensstämmer inte befintliga fastighetsgränser med det faktiska nyttjandet av marken. För att få till en överensstämmelse mellan hur marken hävdas och den faktiska fastighetsindelningen, ger detaljplanen förutsättningar för enskilda fastighetsägare att förvärva mark från TÄF. Detta marktillskott ger inte möjlighet till någon ytterligare avstyckning men är viktig för att få en bättre och mer ändamålsenlig fastighetsindelning. I bilaga 2 redovisas ungefärliga arealer för de fastigheter som berörs av ett eventuellt markköp. Vid en eventuell lantmäteriförrättning slås de exakta arealer som ska överföras mellan fastigheterna fast.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser har införts för att låsa läget för befintliga och kommande fastighetsgränser för befintliga och kommande fastigheter i strandnära läge. Syftet med bestämmelserna är att i detaljplanen fastställa att de nya fastigheter som detaljplanen medger inte bildas så att strand och vattenområde ingår i dessa.

De fastigheter som kan bildas i enlighet med en fastighetsindelningsbestämmelse avgränsas av en **fastighetsindelningsgräns** (linje med ruta på) och de olika fastigheterna som kan bildas betecknas **Lott A-C**.

Fastighetsindelningsbestämmelser som inrättas för Sandemar 1:16,1:17, 1:18, 1:19 samt Vadet 3:111 inrättas för att låsa fastigheternas befintliga utformning genom att bestämma fastighetsgränsernas läge med **fastighetsindelningsgräns** (linje med ruta på).

För att kunna införa fastighetsindelningsbestämmelser som styr fastighetsindelningen måste villkor i Fastighetsbildningslagen (FBL 1970:988) vara uppfyllda. Då fastighetsindelningsbestämmelserna i denna detaljplan styr hur vissa avstyckningar av nya fastigheter kan ske, ska lämplighetsvillkoret i FBL 3 kap 1 § vara uppfyllt. Med den utformning som fastighetsindelningsbestämmelserna redovisar kommer de nybildade styckningslotterna och befintliga stamfastigheterna med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar vara varaktigt lämpliga såsom bostadsfastigheter.

Vid avstyckning av Lotterna A, B och C kommer det krävas att servitut upprättas mellan stamfastigheten och styckningslotten. Sådant servitut avses att bildas vid den lantmäteriförrättning då lotten avstyckas och avser att ge stamfastigheten rätt att ha tillfartsväg samt vatten- och avloppsledningar inom styckningslotten. Läget för detta servitut fastställs i förrättningen.

Gemensamhetsanläggningar

Ett **g-område** redovisas i detaljplanekartan. Detta område är ett markreservat för inrättandet av gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsledningar och tillfartsväg. Anläggningen avses vara gemensam för Vadet 3:117 och intilliggande kommande styckningslott.

Mark för allmänna underjordiska ledningar

Ett **u-område** i detaljplanen krävs för att på privat mark anlägga kommunala ledningar. Fastigheterna Sandemar 6:51 och Sandemar 1:16-1:19 påverkas av ett u-område som sträcker sig över fastigheterna. U-området innehåller en kommunal vattenledning med en befintlig ledningsrätt. Inom detaljplanens område finns även fler dikesområden på privat mark som behövs för att tillgodose allmänna ledningar.

På Sandemar 1:16, 1:17, 6:45, 6:46, 6:68, 6:69 och Vadet 3:149, 3:148, 3:121, 3:122, 3:138 finns även diken som måste hållas öppna för att avrinningen av fastigheterna ska fungera. Detta regleras med bestämmelsen ”dike”.

EKONOMISKA FRÅGOR

VA Kostnader

Kostnaden för anslutning av vatten och avlopp kommer att belasta fastigheterna enligt gällande VA-taxa. Avgiften består av en anläggningsavgift (engångsavgift) och en bruksavgift (periodisk avgift, 6 ggr/år). Anläggningsavgiften beror på fastighetens storlek och om fastigheten ansluts till både vatten och avlopp eller bara avlopp. Aktuell VA-taxa finns på haninge.se.

Förrättningskostnader

Haninge kommun söker och bekostar ledningsrättsförrättningen för de kommunala vatten- och avloppsnätet. De fastighetsägare som genom detaljplanen har möjlighet att stycka sin fastighet svarar ensam för de uppkommande förrättningskostnaderna.

Vad gäller fastighetsregleringsåtgärder kan berörda fastighetsägare, för att underlätta och effektivisera förrättningsprocessen, skriva en överenskommelse om fastighetsreglering där man bland annat kan ange vilken ersättning som ska utgå samt hur förrättningskostnaderna ska fördelas. Om en överenskommelse inte kan uppnås avgör Lantmäterimyndigheten frågan och då tillkommer även värderingskostnaden. Finns ingen överenskommelse rörande fördelningen av förrättningskostnaden ska Lantmäteriet fördela denna efter vad som är skäligt i det specifika ärendet.

Markupplåtelse och ersättning för marköverföring

De fastigheter som enligt planen ska förvärva mark genom fastighetsreglering kommer att betala ersättning för detta marktillskott. Ersättningens storlek ska maximalt motsvara den värdehöjning som fastigheten genomgår i och med marktillskottet. Tomtägareföreningen avser att träffa överenskommelser med de enskilda fastighetsägare som berörs av dessa fastighetsregleringar.

Bygglov

Vid ansökan om bygglov tas en vid var tid gällande taxebaserad avgift ut som beror på vad ansökan avser. I bygglovsavgiften ingår plankostnaden för de flesta fastigheter inom planområdet. För de fastigheter som nybildas genom avstyckning från Sandemar 6:1 och Vadet 3:1 (TÄF:s mark) ska ingen plankostnad tas ut i bygglovet, då det finns ett plankostnadsavtal mellan kommunen och TÄF där plankostnaden tas ut i samband med planläggningen, se bilaga 1.

Utöver bygglovsavgiften tillkommer kostnader för nybyggnadskarta och lägeskontroll.

En anmälan om ändrad VA-lösning ska alltid göras till kommunen. Söker fastighetsägaren dock bygglov för ny- eller ombyggnad i samband med en inkoppling på det kommunala VA-nätet, hanteras denna fråga i samband med bygglovsansökan.

EI

För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.

Tele

För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera Skanova Access AB, telefon 90 200.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från det planen vinner laga kraft. Genomförandetiden för kvartersmark och vattenområden i detaljplanen börjar gälla först 2,5 år efter att detaljplanen vinner laga kraft. Det är under denna tid som kommunen ska bygga ut det kommunala vatten- och avloppssystemet. Först när genomförandetiden börjar gälla inom kvartersmarken, efter 2,5 år, kan bygglov ges.

För allmän platsmark, kvartersmark för teknisk anläggning E₁ (transformatorstationer), tillfällig användning [U₁] och u-områden börjar genomförandetiden att gälla direkt från det att detaljplanen har vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år.

Bygglov kan prövas som mindre avvikelser om vatten och avlopp blir utbyggt innan genomförandetiden trätt i kraft. Bygglov kan i vissa fall även prövas för mindre omfattande åtgärder, som mindre avvikelser, innan genomförandetiden för kvartersmarken trätt i kraft. Detta under förutsättning att byggnationen inte stör utbyggnaden av vatten, avlopp och gator inom planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Karin Norlander	Planarkitekt
Johanna Andersson	Planarkitekt
Kaj Brantemark	Exploateringsingenjör
Camilla Kostamo	VA-ingenjör
Christian Bascunan	VA-ingenjör
Rodolfo Castiglioni	Bygglovsarkitekt
Set Maront	Bygglovsarkitekt
Kent Lindgren	Trafikplanerare