

# Behovsbedömning

Detaljplan för Dalarö etapp 2a, Kolbotten  
Dalarö



**Projektet:**

Vid Dalarö finns flera sommarstugeområden som har byggts ut från 1930-talet och framåt. Eftersom syftet från början har varit just fritidsboende har kommunalt vatten- och avlopp aldrig anlagts. I takt med att Stockholm och Haninge har växt har en ökad efterfrågan på att bo permanent i dessa områden uppkommit. I slutet av 1980- och början av 1990-talet försökte denna utvecklings stävjas genom att sommarstugebebyggelsen gavs en begränsad byggrätt i ett antal revideringar av gällande detaljplaner, i syfte att krav på utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp (VA) inte skulle uppstå. Begränsningen av byggrätt har emellertid haft begränsad effekt, och trenden har även fortsatt varit en ökad andel permanent boende i området.

Flera av sommarstugeområdena på och omkring Dalarö bedöms nu ha mycket stort behov av en samlad VA-lösning och kommunalt ansvar enligt § 6 Vattentjänstlagen bedöms gälla. Eftersom att kommunalt vatten och avlopp nu kommer att byggas ut är det också lämpligt att upprätta nya detaljplaner, eftersom gällande planer har en begränsad byggrätt i syfte att undvika krav på kommunalt VA vilket inte längre är relevant.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra att planområdet utvecklas för att klara av en ökad andel permanent boende. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra att kommunalt vatten och spillvatten byggs ut och att säkra en hållbar dagvattenhantering.

**Platsen:**

Större delen av planområdet består av tomtmark, med bebyggelse från främst 60-talet, med vissa byggnader av högre ålder. En betydande del av fastigheterna är stora naturtomter. De östra delarna består av skogsmark. Vadviken och dess strandzon utgör ett sammanhängande naturvärde med gamla friska torra barrskogar och marina miljöer enligt kommunens naturkatalog. Tre sumpskogar finns inom skogområdet. Sumpskogarna omfattas av markavvattningsförbud. Områdets sumpskogar/damm, kan medföra förekomst av groddjur, som skyddas enligt artskyddsförordningen. Fynd av stortimjan (Rödlistad, VU) finns registrerad i artportalen. De västra delarna av planområdet kan sägas ingå i ett ekologiskt samband som sträcker sig från söder vidare upp mot Tegelbruket. Det finns troligen även ekologiska samband genom den glesa bebyggelsen, från strandzonen och vidare västerut. Skogområdet används för rekreation.

Service och kollektivtrafik saknas i planområdets direkta närhet. Från södra delen av planområdet är det 700 m till närmaste bullhållplats. Från norra delen av planområdet är det 1,5 km.

Planområdet ligger inom riksintresse enligt MB kap 4:4 - begränsningar för fritidsbebyggelsen, samt riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § MB. I de västra delarna råder trädfällningsförbud. I samband med att den nya detaljplanen tas fram upphävs gällande trädfällningsförbud, men det går att införa motsvarande reglering i den nya planen. De östra och södra områdena består främst av berg med inslag av lera och morän i dalgångarna. I södra området närmast stranden består jordarten av sand. Sand förekommer även i de nordvästra delarna. Planområdet angränsar i syd till vattenskyddsområdet och grundvattenförekomsten Dalarö (Schweizerdalen). I de nordvästra delarna av planområdet ligger ett större grundvattenmagasin (uttagsmöjlighet 1-5 l/s).

Planområdet ligger i anslutning till Vadviken, som är en del av vattenförekomsten Gränöfjärden och omfattas av en miljökvalitetsnorm (MKN). Gränöfjärden har enligt arbetsmaterial måttlig ekologisk status och Uppnår ej kemisk status på grund av övergödning och miljögifter. Strandskydd gäller delvis inom planområdet. Flertalet bryggor inom strandskyddat område är tillkomna innan strandskyddet började gälla. Ett misstänkt förorenat område finns inom

planområdet. Misstanken om förorening grundar sig i att uppgifter finns om att en bensinstation ska ha legat inom planområdet, längs Strandvägen. Mycket pekar dock på att en felaktig registrering skett då det tidigare fanns en väg med samma namn och postadress på Dalarö, där en bensinstation finns.

Inom planområdet finns en övrig kulturhistorisk lämning (stensträng) på tomtmark i norra delen av planområdet, samt uppgift om en möjlig lämning på allmän mark strax söder. En arkeologisk undersökning har utförts och kommit fram till att stensträngen är sentida och inte utgör en fornlämning. En ny lämning har hittats på naturmark i planområdets västra del. Denna lämning samt den möjliga lämningen på naturmark påverkas ej av planförslaget.

### **Påverkan:**

Risk finns för negativ påverkan på skyddad natur, naturvärden och hotade/skyddade arter. Planen kan påverka Vadvikens strandzon vid eventuell avstyckning av strandtomter. Risk finns för påverkan på sumpskogarna, om dessa bebyggs eller bebyggelse placeras i dess närhet så att sumpskogarnas tillrinning påverkas eller de blir mer vindutsatta. Om bebyggelse planeras på våtmarkerna krävs tillstånd från markavvattningsförbudet. Nyexploatering på naturmark och förtätning av befintlig bebyggelse kan påverka befintliga spridningssamband något. Om exploatering planeras på tidigare ej ianspråktagen mark bör en naturinventering tas fram för att utreda områdets naturvärden och förekomst av hotade/skyddade arter samt hur tillkommande bebyggelse och avstyckningar kan ta hänsyn till dessa. Planen påverkar inte den rekreativa miljön i skogen nämnvärt. Eventuellt kan vissa stigar påverkas. Planen bör anpassas till befintliga stigar eller se till att det finns nya kopplingar till befintliga stigar.

Markens bärighet bedöms generellt som god. I de dalgångar där lera förekommer finns risk för markinstabilitet. Om bebyggelse planeras på denna mark bör en geoteknisk utredning tas fram för att se över grundläggningsförutsättningarna i dessa områden. Då planen endast angränsar till vattenskyddsområdet bör risken för påverkan vara mycket liten. Om bebyggelse planeras på det nordliga magasinet finns risk för negativ påverkan på grundvattnet. Planens inriktning på småhusbebyggelse och planens omfattning medför dock att risken för påverkan är mycket liten.

Om avstyckningar inom strandskyddet planeras kommer dispens från strandskyddet att krävas. Dispens för befintliga bryggor bör ses över i det fortsatta planarbetet. VA kommer att dras in i området, vilket stärker möjligheterna att nå miljö kvalitetsnormen för ytvatten. Planen bedöms inte vara av den art eller omfattning att miljö kvalitetsnormen för ytvatten påverkas på grund av avrinning av dagvatten. En dagvattenutredning ska tas fram. Dagvattenutredningen bör även inkludera hur våtmarkerna breder ut sig vid höga flöden (risk för översvämning)

Om den misstänkta markföroreningen visar sig finnas och berörs av exploatering finns risk för att människor berörs och föroreningar sprids till vattenmiljöer. Om eventuella föroreningar berörs eller människor/miljö riskerar att påverkas bör föroreningarna tas omhand i samband med detaljplaneläggning. Planen skulle då medföra positiv påverkan.

Den misstänkta markföroreningen finns registerad inom fastigheten Vadviken 1:36, på grund av att en bensinstation uppges ha legat inom fastigheten. Det mest sannolika är att det skett ett misstag vid registreringen av föroreningen. Tomten planlades för fritidshus 1932 i samma avstyckningsplan som resten av området, och var innan dess obebyggd. Dess topografi och läge gör att det verkar högst otroligt att det skulle ha legat en bensinstation där. Ursprungskällan till misstanken om förorening är en inventering gjord 2004 baserad på en telefonkatalog från 1942, där uppgifter om en bensinstation på Strandvägen 41 på Dalarö har funnits. Sannolikt avses då

sjömacken vid Dalarö Strandväg på faktiska Dalarö. Denna väg hette fram till 1989 också enbart Strandvägen, vilket innebar att det fram till dess fanns två Strandvägar med postadress Dalarö.

I ett kommunövergripande perspektiv kan detaljplanen sägas vara en utglesning då den består av gles bebyggelse utanför tätorten. Planen kommer dock inte skapa ett helt nytt samhälle, utan ansluta till befintlig bebyggelse. Exploateringen bedöms bidra till ökat bilberoende och ökade utsläpp av växthusgaser då service och tillfredställande kollektivtrafik saknas i närområdet. Den ökade biltrafiken kommer att medföra något ökade bullernivåer i detta relativt tysta område, riktvärden för buller kommer sannolikt att kunna hållas. Planen ansluter i viss mån till befintlig bebyggelsestruktur. Det finns dock risk för att bebyggelsen splittras upp och nya "öar" av bebyggelse vid återvändsgator anläggs, vilket bör undvikas.

En byggnadsinventering ska tas fram för att säkerställa att kulturhistoriskt intressant bebyggelse inte påverkas. Risk finns för påverkan på kulturhistoriska lämningar om inte bebyggelsen anpassas till de lämningar som finns. En arkeologisk utredning ska tas fram.

### **Motiverat ställningstagande:**

Planen riskerar att medföra negativ påverkan främst för områdets naturvärden, eventuella hotade/skyddade arter samt negativ påverkan p.g.a. tillgänglighet till service och kollektivtrafik. Påverkan på naturvärden och arter kan dock hållas nere med hjälp av planåtgärder. Planen kan medföra något negativ påverkan på markinstabilitet, bullerstörning och fornlämningar. Påverkan på dessa parametrar kan dock undvikas helt med planåtgärder. Införandet av VA medför stor positiv påverkan på vattenkvaliteten och möjligheterna att nå MKN för Vadviken och vattenförekomsten Gränöfjärden.

Sammantaget bedöms planen inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver inte tas fram.

### **Planåtgärder\* för att begränsa projektets miljöpåverkan:**

- Vid exploatering på tidigare ej ianspråktagen mark bör en naturinventering tas fram för att klargöra områdets naturvärden, förekomst av hotade/skyddade arter och hur hänsyn till dessa och områdets ekologiska samband kan tas. Ny bebyggelse bör placeras så att skogsområdet inte styckas upp i flera små områden.
- Planen bör inte tillåta avstyckning av strandtomter.
- Hänsyn till sumpskogar bör tas, sumpskogarna kräver en skyddande buffertzoner runt för att bevaras. Om hänsyn inte kan tas krävs tillstånd från markavvattningsförbudet.
- En begränsad geoteknisk utredning tas fram som underlag för VA-projektering. Denna kan även ge indikationer på om det finns komplicerade grundläggningsförutsättningar i områden som kan drabbas av markinstabilitet.
- Om avstyckningar inom strandskyddet planeras kommer dispens från strandskyddet att krävas. Dispens för befintliga bryggor bör ses över i det fortsatta planarbetet.
- En dagvattenutredning ska tas fram. Dagvattenutredningen bör även inkludera hur våtmarkerna breder ut sig vid höga flöden (risk för översvämning)
- Uppsplittning av bebyggelsen i nya "öar" med återvändsgator bör undvikas. Tillkommande bebyggelse bör ansluta till befintlig för att få en effektivare markanvändning och större bevarade grönområden.
- En byggnadsinventering ska tas fram för att säkerställa att kulturhistoriskt intressant bebyggelse inte påverkas.

- En arkeologisk utredning ska tas fram för att undvika påverkan på kulturhistoriska lämningar.
- Planen bör anpassas till befintliga stigar i skogområdet i väst eller se till att det finns nya kopplingar till befintliga stigar.

**Behovsbedömningen är utförd av:**

Miljöplanerare Anna Seffel, Planarkitekt Fredrik Sundberg

\*) Till planåtgärder räknas planbestämmelse eller åtgärder via tecknade avtal eller kommunalt beslutade och finansierade åtgärder.