Haninge kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för Kolbotten 6:1 m.fl., Dalarö etapp 2a Kolbotten
Dalarö

PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING

Standardförfarande
2016-11-07

Dnr 2015.12

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING 3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 6
FÖRUTSÄTTNINGAR 9
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG 23
DETALJPLANENS KONSEKVENSER 32
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE 34
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN 38

INLEDNING

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta, 2016-11-07
- Planbeskrivning, 2016-11-07
- Behovsbedömning 2016-11-01

UTREDNINGAR

- Ramböll, 2016-07-05. Dalarö etapp 2-3 samt Smådalarö - Översiktlig VA-utredning.
- Ramböll 2016-09-05. Dalarö etapp 2-3, Dagvattenutredning.
- Stockholms Byggnadsantikvarier AB, 2016-06-20. Kulturmiljöinventering, Kolbotten, Dalarö, Haninge kommun.
- Länsstyrelsen Stockholm. 2016-11-02. Resultat av arkeologisk utredning etapp 1, inför detaljplan för fastigheterna Kolbotten 6:1 m.fl., Dalarö, Haninge kommun.

BAKGRUND

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 utveckling stävjas genom att sommarstugebebyggelsen gavs en begränsad byggrätt i ett antal revideringar av gällande detaljplaner och införande av områdesbestämmelser, i syfte att krav på utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp inte skulle uppstå. Begränsningen av byggrätt har emellertid haft begränsad effekt, och trenden har även fortsatt varit en ökande 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.

I augusti 2015 sökte planavdelningen planuppdrag för etapp 2a, som är den andra utbyggnadsetappen för kommunalt VA efter etapp 1, Schweizerdalen. Den 26 oktober 2015 gav kommunstyrelsen stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för Kolbotten 6.1 m.fl., Dalarö etapp 2a.

DETALJPLANENS FINANSIERING

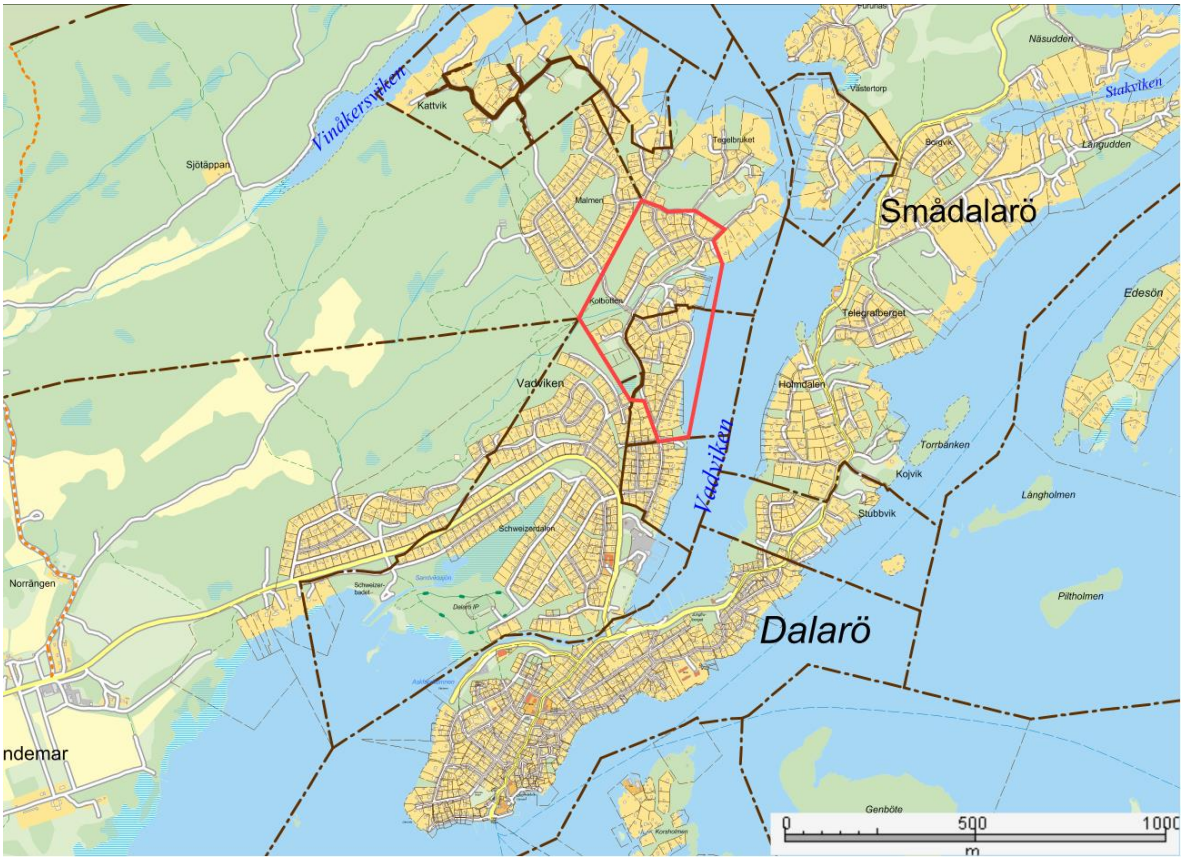
Detaljplanens framtagande finansieras genom skattemedel. Kostnaden avses delvis kunna täckas av framtida planavgifter i samband med bygglovsprövning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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.

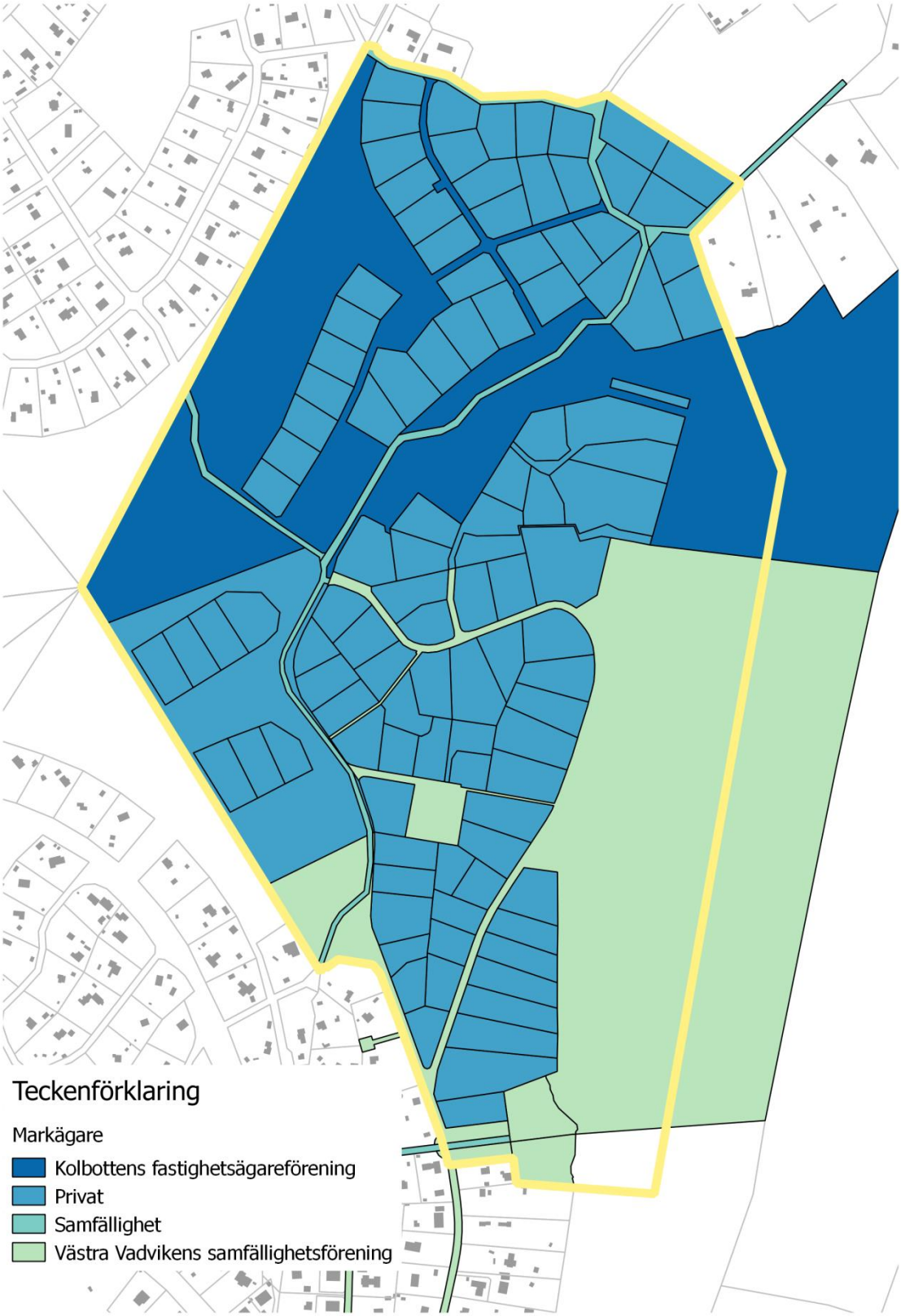
Läge och areal

Planområdet utgörs av de två delområdena Kolbotten och Västra Vadviken, och ligger på fastlandet invid havsviken Vadviken. Sammanlagd areal är strax över 50 hektar.



MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Utöver enskilda tomter ägs marken inom planområdet av Kolbottens fastighetsägarförening, Västra Vadvikens fastighetsägarförening samt en privatperson som äger ett större markområde. Kommunen äger ingen mark inom planområdet.


Teckenförklaring
Markägare
Kolbottens fastighetsägareförening
Privat
Samfällighet
Västra Vadvikens samfällighetsförening

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 byggrättens storlek. Detaljplaneringen regleras av Plan- och bygglagens (PBLs) fjärde och femte kapitel, och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning. Detaljplanen handläggs enligt PBL 2010:900 med standardförfarande.

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas av flera riksintressen. Riksintresse för friluftsliv gäller i planområdets västra del. Dess funktion är turåkning på skidor, fritidsfiske, kulturstudier och cykling. Kustområdena och skärgården i Stockholms län är riksintresse i egenskap av högexploaterad kust och för det rörliga friluftslivet, och dessa riksintressen gäller inom hela planområdet. Riksintressena syftar till att hushålla med dessa mark- och vattenområden. Bestämmelserna innebär att ny bebyggelse, för permanentboende såväl som fritisbebyggelse, endast får tillkomma i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse, och att sammanhängande orörda markområden inte ska tas i anspråk.

MILJÖKVALITETSNORMER

Vadviken ingår i Gränöfjärdens vattenförekomst, och denna har en miljökvalitetnorm. Gränöfjärden ska uppnå god ekologisk status år 2021 med undantag för övergödning, och god kemisk status år 2015. År 2009 uppnådde Gränöfjärden endast måttlig ekologisk status, och ej god kemisk status.

KOMMUNALA MILJÖMÅL

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

ÖVERSIKTSPLAN

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2005-02-07 och reviderad 2012, berörs planområdet och Dalarö bara kort. Översiktsplanen hänvisar till Dalarö ortsanalys som anger att Dalarö ska förtätas men inte på bekostnad av natur- eller kulturmiljö.

I granskningsförslaget av Översiktsplan 2030 pekas Dalarö ut som gles stadsbyggd. Planen anger att planering bör inriktas på att Dalarö ska växa genom att fler människor erbjuds möjlighet att bo kvar och flytta till Dalarö. Ny bebyggelse kan framförallt tillkomma i Schweizerdalen, Kolbotten, Tegelbruket och Kattvik. Det är viktigt att värdefulla kulturmiljöer bevaras vid förtätning.

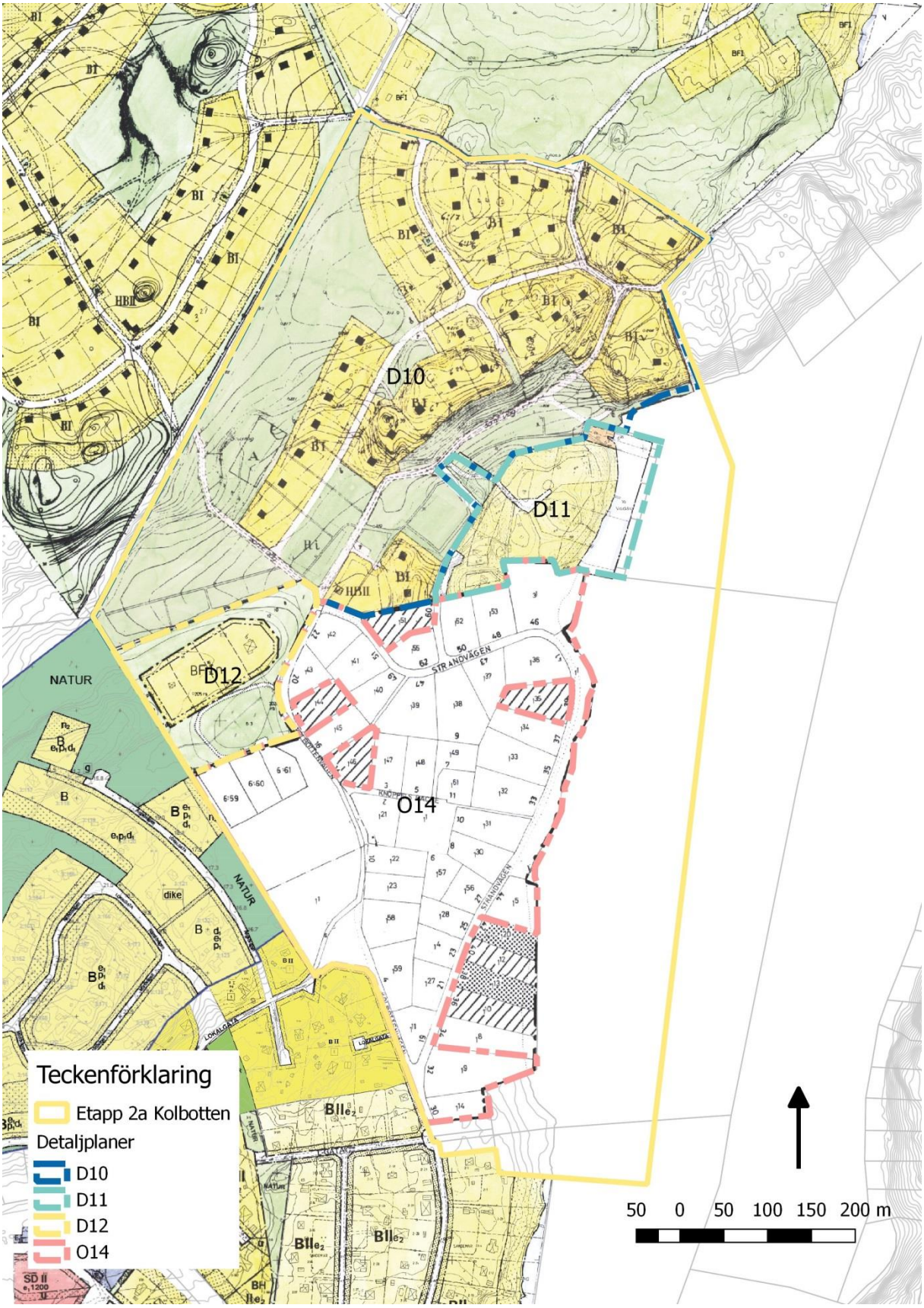
Kustplanen från 2002 berör endast Dalarö mycket översiktligt med hänvisning till att området är planlagt. Planen pekar inte ut någon annan inriktning än den som gällande detaljplaner innebär, vilket betyder att Kolbotten, Kattvik, Vadviken, Schweizerdalen och Smådalarö behålls som fritidshusområden.

UTVECKLINGSPROGRAM

I Ortsanalys Dalarö, antagen 2009, rekommenderas att planering och andra insatser bör inriktas på att Dalarö ska växa. Lägenheter bör skapas centralt på Dalarö, medan småhus kan tillkomma i Schweizerdalen, Kolbotten, Tegelbruket och Kattvik. Bra vatten- och avloppslösningar anges vara av central betydelse för att Dalarö ska kunna växa.

DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

Planområdet omfattas av tre detaljplaner samt områdesbestämmelser. Det finns också nio fastigheter som är undantagna från områdesbestämmelserna och därmed inte är planlagda alls.


D10
D11
D12
O14
NATUR
STRANDVÄGEN
Teckenförklaring
Etapp 2a Kolbotten
Detaljplaner
D10
D11
D12
O14
50 0 50 100 150 200 m

D10

Den norra delen av planområdet är planlagd i detaljplanen D10 med aktbeteckning 0136-P89/0227/2 som vann laga kraft 1989. Planen reglerar markens användning till natur, park, allmänt ändamål, idrott, bostäder samt bostäder och handel. Inom mark planlagd för bostadsändamål är minsta fastighetsarea 2000 kvm. En huvudbyggnad med som mest 70 kvm byggnadsarea och en våning utan inredd vind medges per fastighet. Källare medges ej. Utöver det medges två uthus med högst 25 kvm byggnadsarea, dock som mest 40 kvm sammanlagd byggnadsarea. Detaljplanen är en reviderad version av en byggnadsplan från 1957.

D11

I mitten av planområdet finns en höjd, som omfattas av detaljplanen D11 med aktbeteckning 0136-P89/0227/4 som vann laga kraft 1989. Inom mark planlagd för bostadsändamål är minsta fastighetsarea 2000 kvm. En huvudbyggnad med som mest 70 kvm byggnadsarea och en våning utan inredd vind medges per fastighet. Inte heller källare medges. Utöver det medges två uthus med högst 25 kvm byggnadsarea, dock som mest 40 kvm sammanlagd byggnadsarea. Detaljplanen är en reviderad version av en byggnadsplan från 1974. Planen reglerar bebyggelsens placering förhållandevis hårt genom användning av prickmark med syfte att skydda naturen och anpassa bebyggelsen efter terrängen.

D12

Marken längst västerut omfattas av detaljplanen D12 med aktbeteckning 0136-P89/0227/3 som vann laga kraft 1989. Inom mark planlagd för bostadsändamål är minsta fastighetsarea 2000 kvm. En huvudbyggnad med som mest 70 kvm byggnadsarea och en våning utan inredd vind medges per fastighet. Inte heller källare medges. Utöver det medges två uthus med högst 25 kvm byggnadsarea, dock som mest 40 kvm sammanlagd byggnadsarea. Detaljplanen är en reviderad version av en byggnadsplan från 1974. Planen reglerar bebyggelsens placering förhållandevis hårt genom användning av prickmark med syfte att skydda naturen och anpassa bebyggelsen efter terrängen. Detaljplanen är en reviderad version av en byggnadsplan från 1976.

O14

För de fastigheter som inte är undantagna i planområdets södra del, det som i allmänhet omnämns som Västra Vadviken gäller områdesbestämmelserna O14 som vann laga kraft 1993. Aktbeteckning är 0136-P93/1014. Områdesbestämmelserna reglerar ingen minsta fastighetsarea men anger att nya avstyckningar som regel inte tillstyrks. En huvudbyggnad med som mest 70 kvm byggnadsarea medges per fastighet. Utöver det medges två uthus med högst 25 kvm byggnadsarea, dock som mest 40 kvm sammanlagd byggnadsarea. Inom strandskyddat område skall all ny bebyggelse och andra anordningar prövas enligt naturvårdslagens strandsskyddsbestämmelser.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BESKRIVNING AV OMRÅDET

I planområdet ingår områdena Kolbotten och ungefär hälften av Västra Vadviken. Området ligger väster om Vadviken på fastlandet invid Dalarö. Västra delen av planområdet är skogsbevuxet och skogen hänger ihop med de stora naturområden som utgör Tyresta nationalpark. Inom planområdet är landskapet kuperat. I lägre partier finns öppna ängsmarker eller igenvuxen ängsmark. Bebyggelsen är mestadels lokaliserad till högre partier och här utgörs växtligheten i högre grad av barrskog, särskilt åt nordväst. Längs strandlinjen finns sjötomter

utom längs den sträcka där Strandvägen löper mellan tomterna och Vadviken. Längs nästan hela strandlinjen finns mindre bryggor tillhörande de boende i området. Merparten av bryggorna är tillkomna före 1974. Längst ner i söder finns en gemensam badplats. Tomterna är stora och de flesta är skogsbevuxna och har ganska kuperad terräng.

BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Bebyggelsen inom planområdet utgörs idag av en typisk sommarstugebebyggelse. Karaktärsdrag i området är de stora tomterna, byggnader placerade långt ifrån gatan och med stor hänsyn till befintliga terrängförhållanden. Vägnätets sträckning och utformning och riklig orörd natur bidrar också till karaktären. Den vanligast förekommande byggnadstypen är envåningshus med ett flackt sadeltak. Det är vanligt att en mindre stuga genom åren har byggts till, eller så har ett helt nytt hus byggts medan det ursprungliga huset har fått stå kvar. Ibland är även ursprungsbyggnaden riven och ersatt med ett nytt hus. Husgrunderna är ofta gjutna, men de allra minsta husen står ibland på plintar. Fasaderna är typiskt sett av liggande träpanel, antingen på förvandring eller fasspontad panel. Stående locklistpanel förekommer också. Typiska kulörer i området är ljusa, ofta gula, fasader med vita snickerier. Rödfärgade fasader med vita snickerier eller mörkbrunt betsade fasader med vita fönster och blå eller gröna foder och knutar. Takbeläggning har i många fall bytts från papp eller tegel till taktegelimiterande plåt. Även betongpannor förekommer. Det är vanligt med figursågade foder och vindskivor, och fönstren har ofta en eller två lufter och saknar spröjs[1].

KULTURMILJÖ

En översiktlig inventering av områdets kulturmiljö har gjorts i syfte att identifiera kulturhistoriskt värdefulla byggnader och karaktärsdrag. Inventeringen har utförts av Stockholms byggnadsantikvarier under försommaren 2016.

Planområdet ligger utanför Dalarös kärna, och har inte varit en direkt del av det tull- och lotssamhälle och senare badort som centrala Dalarö utgjort. Istället har marken tillhört Sandemars fideikomiss. 1931 köptes marken av Aktiebolaget Svensk Jordförmedling, som i sin tur styckade av mark för småbruk och sommarnöjesbebyggelse. Arrendegården Kolbotten styckades av och köptes av arrendatorn. Marken inom planområdet är ursprungligen planlagd i två huvudsakliga etapper. Den södra delen av planområdet, Västra Vadviken, planlades i en styckningsplan från 1931. Marken beskrevs då som huvudsakligen skogsbevuxen sandmark. Planen reglerade att fastigheterna inte fick vara mindre än 1500 kvadratmeter, och tomterna var avsedda för sportstugor och sommarbostäder. 92 tomter styckades av varav 54 ligger inom aktuellt planområde. Övriga tomter ligger inom den del av Västra Vadviken som ligger söder om planområdet.

Norra delen av planområdet, Kolbotten, planlades för första gången 1957. Tomter styckades då från den mark tillhörande gården Kolbotten och de gjordes något större än i Västra Vadviken. Genomsnittlig area var 2200 kvadratmeter. Även detta område var avsett för sportstugor med en högsta byggnadsarea på 70 kvadratmeter. En tomtplats för permanentboende avsattes i områdets östra del, avsedd för gårdens ägare. Ursprungligen fanns två boningshus och en lada. Idag finns endast de två boningshusen kvar. Ett mindre område som återstod mellan de båda ovanstående planerna planlades 1974, även det för sommarstugebebyggelse.

[1] Stockholms Byggnadsantikvarier AB, 2016-06-20. Kulturmiljöinventering, Kolbotten, Dalarö, Haninge kommun.

1986 fattade kommunfullmäktige ett principbeslut om att ändra bebyggelseriktlinjerna för Dalarö. Syftet var bland annat att undvika att fler bosatte sig permanent i området. Succesivt ändrades planerna för Västra Vadviken och Kolbotten till att bara medge huvudbyggander på max 70 kvadratmeter. I den södra delen av planområdet ersatte områdesbestämmelser 1990 den ursprungliga planen från 1931.

Huvuddelen av bebyggelsen inom planområdet utgörs, eller utgjordes ursprungligen av små sportstugor eller sommarstugor. Sportstugorna blev populära under 1930-talet, bland annat till följd av införandet av semesterlagstiftningen. De första sportstugorna var ofta allmogeinspirerade med tjärade eller röda fasader, utsirade farstukvistar och småspröjsade fönster. Även större sportstugor förekom, som hade likheter med egnahemshus. I Västra Vadviken och Kolbotten är bebyggelsen mestadels modernare, men det finns två exempel på byggnader med egnahemskaraktär, den ena dock ombyggd[2].

Baserat på några olika kriterier har nio byggnader identifierats som särskilt kulturhistoriskt intressanta. Kriterierna för byggnaderna är att de huvudsakligen ska ha:

- en till det yttre oförändrad form.
- ursprungliga eller tidstypiska material på tak, fasader och grunder.
- bevarade ursprungliga fönster, dörrar, skorstenar, trappor och andra yttre byggnadsdetaljer, eller att bytta delar har ett ursprungligt utseende.

Baserat på ovanstående kriterier har följande byggnader identifierats som särskilt kulturhistoriskt intressanta:

Kolbotten 6:32
Gården Kolbottens mangardsbyggnad, uppförd 1870, och en äldre stuga. Områdets äldsta byggnader vilka också är välbevarade avseende volym och material, byggnads- och samhällshistoriskt värde.

Kolbotten 6:14
Rektangulär enplansbyggnad från 1964 med sadeltak täckt med röd tegelimiterande plåt. Fasader klädda med blågrön, liggande panel på förvandring. Förstukvist med samma fasadmaterial. Vita enluftsfönster. Välbevarad form och fasadmaterial.

Kolbotten 6:31
Rektangulär byggnad från 1965 med flackt sadeltak täckt med betongpannor. Indragen uteplats vid entrén, gulmålad locklistpanel, vitmålade enluftsfönster med bruna foder. Fönsterluckor. Välbevarad volym och ursprungliga/tidstypiska material.

Kolbotten 6:46
Rektangulär enplansbyggnad från 1966 med flackt sadeltak täckt med röda betongpannor. Under takfallet indragen öppen uteplats i ena hörnet. Liggande brunbetsad panel på förvandring. Oljade enluftfönster med vita foder och vita knutar. Förstukvist på gaveln med platt tak och sarg. Ursprunglig volym samt tidstypska material.

Kolbotten 6:56
Rektangulär enplansbyggnad med tegeltäckt sadeltak. Gjuten sockel. Liggande brunmålad panel på förvandring, även på uteplatser. Gröna foder och vindskivor, vitmålade tvåluftsfönster. Ursprunglig volym samt tidstypska material.

[2] Stockholms Byggnadsantikvarier AB, 2016-06-20. Kulturmiljöinventering, Kolbotten, Dalarö, Haninge kommun.

Vadviken 1:14
Områdets enda bevarade byggnad med egnahemskaraktär. Ett- och ett halvt plan, sadeltak täckt med tegel, takkupa. Liggande rödfärgad panel, släta svartmålade foder med spetsade andar, t-postfönster. Veranda med spröjsade fönster. Ursprunglig volym, tidstypisk arkitektur och material.

Vadviken 1:55
Liten rektangulär stuga på hög gjuten sockel med veranda. Sadeltak täckt med tegel, murad skorsten med krön. Fasader täckta med rödmålad locklistpanel, vitmålade spröjsade fönster, vitmålade knutar och vindskivor. Välbevarad mindre sportstuga.

Vadviken 1:62
Liten vinkelbyggd stuga från 1967 på plintar med flackt sadeltak täckt med korrugerad svart plåt. Uteplats i vinkeln. Fasader klädda med röd locklistpanel. Vitmålade enluftsfönster. Ursprunglig volym, tidstypisk arkitektur och material.

Vadviken 1:8
Smalt hus i vinkel på hög sockel med garage i källaren. Typhus byggt 1979. Flackt sadeltak täckt med röda betongpannor, fasader klädda med liggande rödmålad panel. Vita enluftsfönster i olika format med vita foder och vågformade vindskivor. Skorsten murad i rött tegel. Ursprunglig volym, tidstypisk arkitektur och material.

Utöver de enskilda byggnaderna är området som helhet samhällshistoriskt intressant i egenskap av exempel på ett fritidshusområde som skapades till följd av politiska reformer under 1930-talet, med semesterlagstiftning och folkhemsbygget.

FORNLÄMNINGAR

I Riksantikvarieämbetets databas Fornsök finns två registrerade lämningar inom planområdets gränser. Den ena har beteckning Dalarö 21:1 och utgörs av en sentida lämning bestående av en sträng av stenar. Den är enligt Riksantikvarieämbetet anlagd men inte som fornborg. Den andra lämningen utgörs av ett båtvrak i en damm, som dock ej ska vara synligt. Lämningens beteckning är Dalarö 7:1.

Efter samråd med Länsstyrelsen har en arkeologisk utredning tagits fram. Denna har visat att det inte finns några fornlämningar inom planområdet. I planområdets västra del har en ny övrig kulturhistorisk lämning påträffats i form av ett odlingsröde och spår av sentida aktiviteter som täkter, odlingsspår, diken, en vägbank och ett mindre stenröse. Utredningen visade också att de sedan tidigare kända lämningarna inte är fornlämningar. Lämningarna har dokumenterats i samband med utredningen, och inga ytterligare arkeologiska åtgärder krävs[3].

NATUR OCH LANDSKAPSBILD

Planområdet är kuperat och utgörs av lägre ängsmarker på gammal sjöbotten och högre partier, ofta med berg i dagen. Mot Vadviken finns höga och branta klippor som är ganska exponerade mot vattnet, och utgör ett tydligt karaktärskapande element i relation till havsviken. På vissa ställen är strandkanten mer flack, primärt där de lägre ängsmarkerna sträcker sig ner mot vattnet.

[3] Länsstyrelsen Stockholm. 2016-11-02. Resultat av arkeologisk utredning etapp 1, inför detaljplan för fastigheterna Kolbotten 6:1 m.fl., Dalarö, Haninge kommun.

Dessa bildar dalgångar som sträcker sig ner mot vattnet, och även dessa kantas delvis av brantare klippartier. En stor del av ängsmarkerna är delvis igenvuxna med yngre lövskog. På höjderna är det istället glesare barrskog som dominerar.

Större delen av planområdet består av tomtmark, med bebyggelse av varierande ålder, mestadels uppförd mellan 1940 och 1970-talet, men med vissa undantag. En betydande del av tomterna är stora naturtomter. De västra delarna av planområdet består av skogsmark.

Vadviken och dess strandzon utgör ett sammanhängande naturvärde med gamla friska torra barrskogar och marina miljöer enligt kommunens naturkatalog. Tre sumpskogsområden finns inom planområdet. Sumpskogarna omfattas av markavvattningsförbud, och 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. Skogsområdet används för rekreation.

Teckenförklaring
Etapp 2a Kolbotten
Sammanhängande naturvärden
Sumpskog
Skyddsvärda biotoper vatten

REKREATION

De förhållandevis glest trafikerade vägarna i området används som promenadstråk. Strandvägen är avspärrad för genomfartstrafik med bil, men det går bra att promenera längs vägen som har en vacker sträckning längs med Vadviken. Det finns ganska stora orörda naturområden, även om dessa delvis är så tätt bevuxna att deras rekreativa värde sannolikt är begränsat. Det finns också två småbåtshamnar och många mindre bryggor för båtlivet. Inom planområdet finns två badstränder. Den norra är endast tillgänglig för dem med bryggplats eller som är medlemmar i Kolbotten fastighetsägarförening. Den södra tillhör Västra Vadvikens fastighetsägarförening.

SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Det finns ingen service eller verksamhet inom planområdet. Närmaste service finns nere vid Dalarövägen, där en kinesisk restaurang ligger. Offentlig och kommersiell service finns mestadels på Dalarö kring torget. Där finns mataffär, skola, förskola och restauranger.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelnät

Något särskilt gång- och cykelnät finns inte till- eller inom planområdet. På några platser finns stigar och trappor som enbart är tillgängliga för gående, men för det mesta samsas fotgängare och cyklister med biltrafik på samma vägar. På grund av det begränsade trafikflödet uppger boende att detta fungerar bra.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats från planområdet finns vid Dalarövägen. Avståndet dit från planområdet är som kortast ungefär 500 meter och som längst uppåt 2 km. Bussar avgår i rusningstrafik en gång i halvtimmen mot Handen, annars ungefär en gång i timmen. Under rusningstrafik finns också en direktbuss till Gullmarsplan.

Gatunät

Kolbottenvägen är huvudstråket som löper genom planområdet och vidare upp mot Tegelbruket. Längs med kustlinjen löper Strandvägen, som har en bom i mitten för att undvika genomfartstrafik längs detta stråk. Söder om korsningen Kolbottenvägen-Strandvägen är det istället Strandvägen som är huvudstråket. Ungefär mitt i planområdet finns en korsning där Kattviksvägen, Kolbottensvägen och Strandvägen möts. Norr om korsningen blir Kattviksvägen huvudstråket, som fortsätter vidare upp mot Malmen och Kattvik.

All trafik till Kolbotten, Västra Vadviken, Malmen, Tegelbruket och Kattvik måste passera längs med Kolbottenvägen, vidare söderut längs Strandävgen och sedan västerut längs Västra Vadviksvägen för att komma ut på Dalarövägen. Tidigare har vägsträckningen gått via Edesövägen, vilket har gett en lite genare sträckning ut på Dalarövägen, men där finns nu enbart en stig för fotgängare och cyklister som förbinder Kolbottensvägen med Edesövägen.

Parkering

Parkering sker till största delen på tomtmark. Vissa gemensamma parkeringsytor finns i anslutning till allmänningen i södra delen av planområdet, som dock bara får nyttjas av medlemmar i Västra Vadvikens fastighetsägarförening. Det finns också ett par parkeringsplaster vid båtklubben i Kolbotten.

SOCIAL MILJÖ

Bebyggelsen i området består av mindre hus, från början avsedda som sommarboende. I det statistikområde som omfattar planområdet finns ungefär dubbelt så många fastigheter som boende folkbokförda i området. De flesta bor sannolikt inte ensamma i sina hus, vilket indikerar att andelen permanentboende är omkring 25-30%. Övriga hus används som bostad under delar av året eller som fritidshus. De flesta hus omfattas av detaljplaner eller områdesbestämmelser som reglerar den största byggnadsarean till 70 kvm. Små hus gör sannolikt att få barnfamiljer bor i området permanent. Många hus verkar ha funnits inom en och samma familj sedan lång tid tillbaka. Det verkar heller inte ovanligt att ett par syskon äger en fastighet gemensamt sedan de ärvt den av sina föräldrar.

I princip alla bostäder inom planområdet utgörs av småhus med äganderätt, dessutom med likartad storlek. Dessa förutsättningar gör att området har en förhållandevis homogen befolkningssammansättning. De stora skillnaderna finns som det verkar i hur husen används; som permanentbostäder eller som sommarboende.

Inom planområdet finns två fastighetsägarföreningar som ansvarar för gemensamma markområden och anläggningar. Föreningarna har gemensamma småbåtshamnar, och det finns också en gemensam bastu. För fastighetsägare i området som är medlemmar i någon av föreningarna verkar det således inte råda någon brist på mötesplatser eller gemensamma ytor. För utomstående som inte har rätt att nyttja dessa anläggningar finns dock få tillgängliga allmänna platser.

Området verkar upplevas som tryggt av de som bor där eller har hus där. Få utomstående har anledning att röra sig genom området och många verkar känna sina grannar vid namn, vilket för de som har hus i området nog bidrar till upplevd trygghet. Vintertid när många hus står tomma och området är mer ödsligt är det möjligt att den upplevda tryggheten minskar.

Barnperspektiv

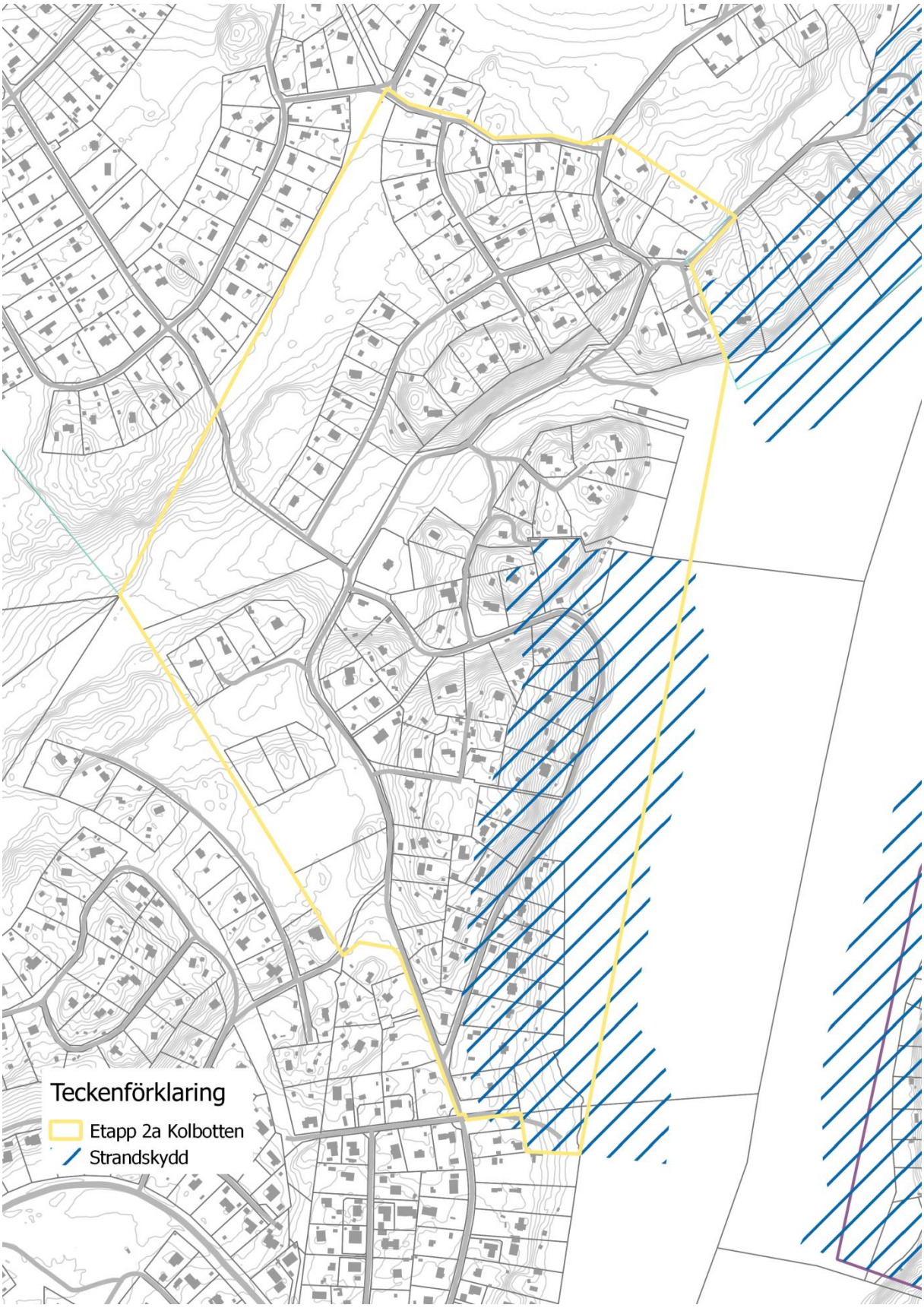
Närmaste förskola från planområdet finns vid torget på Dalarö, vilket är ca 2 km från planområdet. Inga lekplatser eller andra platser särskilt avsedda för barn finns inom planområdet. I gällande planer finns mark avsatt för idrottsplats, men denna har ej byggts ut. Det finns dock stora fält och skogspartier som kan vara bra lekplatser för barn, och trafiken i området är begränsad så barn bör kunna röra sig förhållandevis fritt.

VATTENOMRÅDEN

Den största vattenförekomsten inom planområdet är Vadviken, som är en havsvik. Det finns också en sankmark väster om Kolbottenvägen som vid platsbesök i april 2016 delvis var vattenfylld. Den finns dock inte registrerad som en ytvattenförekomst i VISS[4]. Ett vattenskyddsområde finns i Schweizerdalen precis sydväst om planområdet.

[4] VattenInformationsSystem Sverige

STRANDSKYDD



Karta över gällande strandskydd.

Strandskyddet tillkom 1950 med syftet att värna allmänhetens förutsättningar för friluftsliv. 1975 skärptes strandskyddet och generellt byggnadsförbud längs stränder infördes. 1994 utökades strandskyddets syfte till att också omfatta bevarande av strand- och vattenområden för att de är biologiskt värdefulla. På mark eller vatten som omfattas av strandskydd är det bland annat förbjudet att uppföra byggnader och andra anläggningar eller att schakta och gräva.

100 meter strandskydd gäller inom den del av planområdet som ingår Västra Vadviken. Denna del av planområdet är ursprungligen planlagd på 1930-talet, alltså innan strandskyddet kom till. Den bebyggelse som finns inom strandskyddat område är alltså huvudsakligen tillkommen före strandskyddet, eller har beviljats dispens från strandskyddet. Båtklubben i södra planområdet går att se på ortofoto från 1974, och alltså anlagd innan strandskyddet skärptes. Även bryggorna vid Strandvägen, som ligger inom strandskyddsområde, ska enligt Västra Vadvikens fastighetsägarförening vara anlagda innan strandskyddet skärptes, och går att se på ortofoto från 1974.

Inom planområdet norra del är strandskyddet upphävt, vilket troligtvis skedde i samband med att marken planlades. Denna mark planlades initialt under sent 1950-tal och under 1970-talet. Även här går båtklubben och de flesta mindre bryggor att se på ortofoto från 1974.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

En misstänkt markförorening 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.

Buller

Området är inte bullerutsatt.

Transporter med farligt gods

Förekommer inte inom eller i nära anslutning till planområdet. Dalarövägen är sekundär transportled för farligt gods, men denna ligger som närmast ca 300 meter från planområdet.

Djurhållning

Förekommer inte inom planområdet.

Radon

Marken inom planområdet utgör normalriskområde för förhöjd radonhalt. En känd radonmätning har gjorts inom planområdet, inom en fastighet vid Strandvägen. Vid denna påträffades inte förhöjd radonhalt.

Översvämning och skredrisk

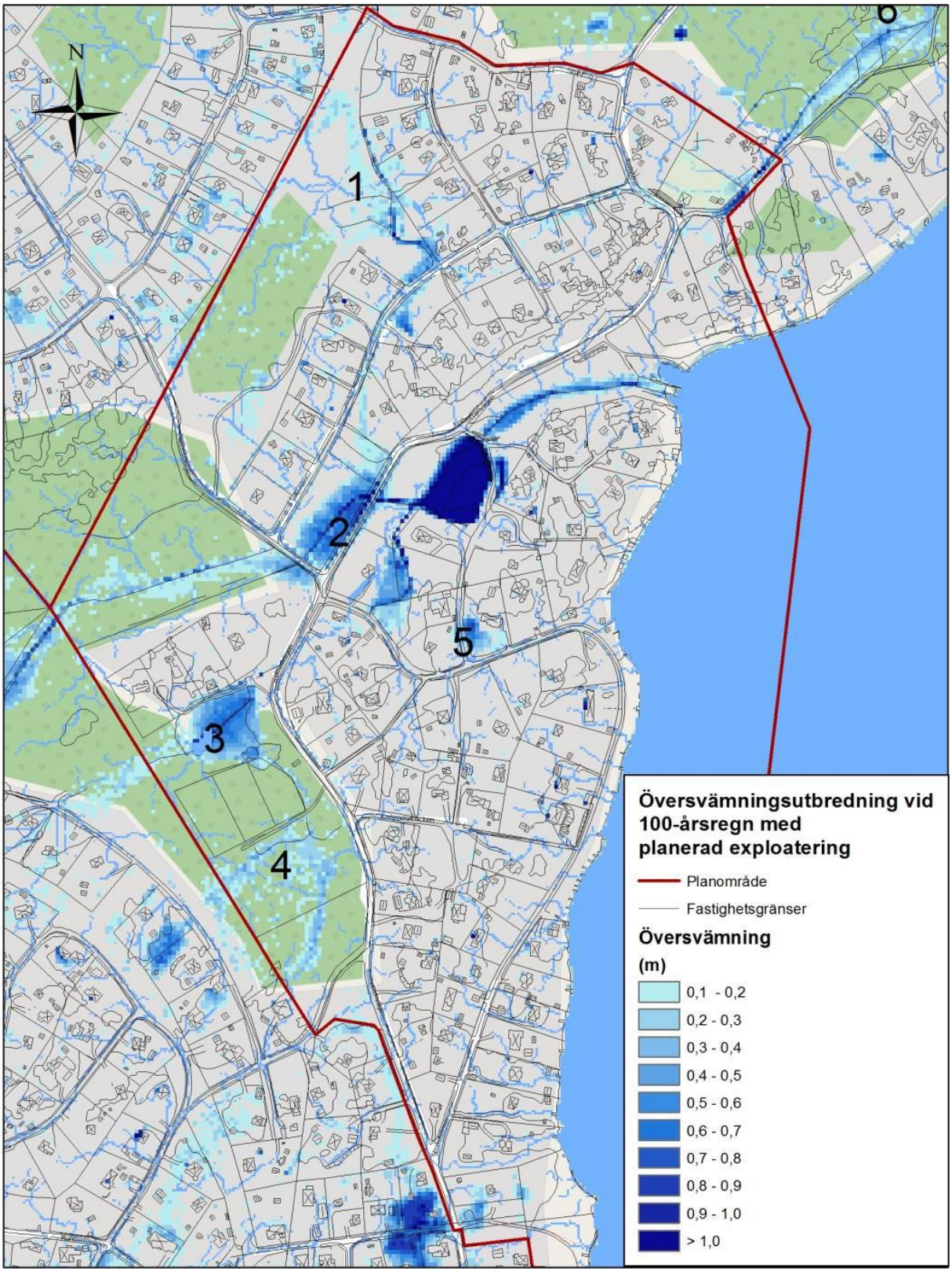
Det mesta pekar på att havsnivåerna kommer att stiga i framtiden till följd av klimatförändringarna. Länsstyrelsen har tagit fram en vägledning för hur mycket vattennivån längs Östersjökusten beräknas stiga i framtiden, baserat på den regionala klimatsammanställning som SMHI har tagit fram för Stockholms län. Med landhöjningen avdragen beräknas Östersjöns medelvattenstånd stiga med 0,3-0,5 meter fram till 2100 jämfört med vattenståndet 1990, förutsatt att havsnivån globalt stiger med 1 meter. Utöver denna höjning kommer tillfälliga förhöjningar av vattenståndet inträffa. 100-årsvattenståndet i Haninge år 2100 bedöms vara 1,75 meter över nollplanet, jämfört med 1,15 meter 2010. Fram till 2200 förväntas havsnivån stiga ytterligare. Utöver tillfälliga extremvattenstånd kan lokala högvatten till följd av vinduppstuvning och vågor inträffa, och riskerar då att skada bebyggelse upp till 2,7 meter över nollplanet. På grund av Vadvikens skyddade läge bedöms vågor bidra mindre till extrema vattenstånd inom planområdet än i mer utsatta lägen.

Bebyggelsen inom planområdet är med få undantag placerad så pass högt att den bör klara nuvarande och framtida extremvattenstånd. Undantagen utgörs av mindre anläggningar såsom sjöbodar och bryggor.

Inom planområdet finns ett antal instängda områden som riskerar att översvämmas vid stora nederbördsmängder. Vid ett 100-årsregn kommer vatten att ansamlas på flera platser inom planområdet. Bebyggelsen är huvudsakligen lokaliserad till höjdpartier och beräkningar i dagvattenutredningen tyder på att det mest är naturmark som riskerar att översvämmas. Viktigt är att de naturliga rinnstråken bevaras, även över tomtmark[5].

Skredrisken bedöms inte vara onormal inom planområdet. Lera förekommer primärt i planområdets läglänta delar, i dalgångar mellan höjdpartier av berg. Där lera förekommer är marken förhållandevis plan.

[5] Ramböll 2016-09-05. Dalarö etapp 2-3, Dagvattenutredning.


N
1
2
3
4
5
6
Översvämningsutbredning vid 100-årsregn med planerad exploatering
Planområde
Fastighetsgränser
Översvämning
(m)
0,1 - 0,2
0,2 - 0,3
0,3 - 0,4
0,4 - 0,5
0,5 - 0,6
0,6 - 0,7
0,7 - 0,8
0,8 - 0,9
0,9 - 1,0
> 1,0

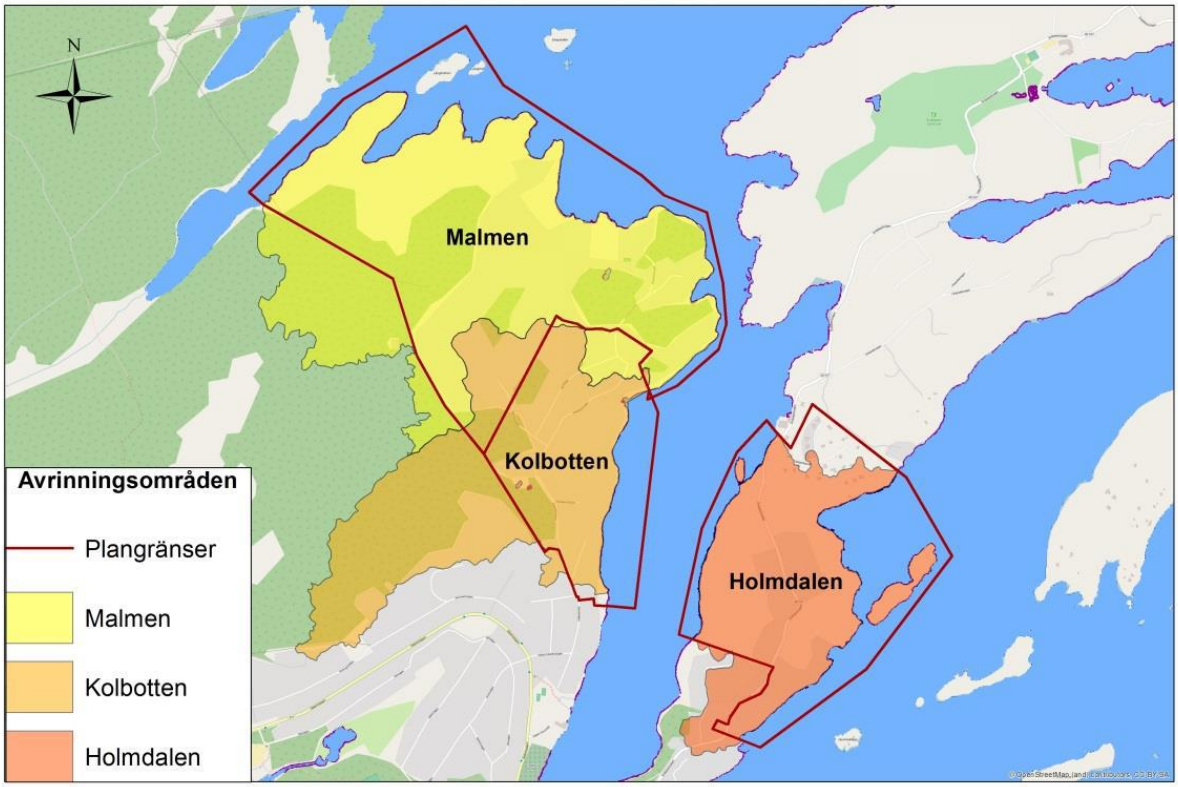
MARKFÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förhållanden

I samband med att den översiktliga VA-utredningen har tagits fram har de geotekniska förutsättningarna bedömts, baserat på Sveriges Geologiska Undersöknings geologiska karta och observationer i fält. Planområdet uppvisar en varierande geologi med uppstickande bergpartier i dagen med lersvackor emellan. I planområdets norra och södra delar finns naturliga avlagringar av svall- och isälvssediment. I vissa lokala topografiska lågpunkter finns träsk- och kärrmark[6].

Avvattning och dagvattenhantering

Med undantag för planområdets nordöstra del ingår nästan all mark i samma avrinningsområde. Dagvattnet avrinner i öppna diken och i vissa lågpunkter finns våtmarksområden och sumpskog. Dessa sankområden fyller flera funktioner; dels är de viktiga för den biologiska mångfalden, dels hjälper de till att utjämna och rena dagvatten.



Avrinningsområden (karta från dagvattenutredningen)[7].

Hela planområdet avrinner till Gränöfjärden, som har en miljökvalitetsnorm. Vid senaste statusklassningen år 2013 uppnådde Gränöfjärden endast måttlig ekologisk status. Inte heller den kemiska statusen uppnår kriterierna för god status. Miljökvalitetsnormen anger att fjärden ska uppnå god ekologisk status till år 2027. Tidsfristen beror på att kustvattnet är övergött och detta går inte att åtgärda enbart med lokala åtgärder i avrinningsområdet.

[6] Ramböll, 2016-07-05. Dalarö etapp 2-3 samt Smådalarö - Översiktlig VA-utredning.
[7] Ramböll 2016-09-05. Dalarö etapp 2-3, Dagvattenutredning.

Grundvatten och vattentäkt

Strax söder om planområdet ligger ett vattenskyddsområde för grundvattenmagasin. Vattenskyddsområdet ska skyddas från föroreningar. Dagvatten från förorenade ytor, som vägar och parkeringsplatser, får inte infiltreras utan tillstånd från kommunen. Det är dock enbart en liten del av det avrinningsområde som detaljplanen tillhör som ingår i vattenskyddsområdet och detta område ligger uppströms jämfört med vägar eller bebyggelse inom planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunal VA-försörjning saknas inom planområdet. Många fastigheter har egen brunn och enskilda avloppsanläggningar.

Energi

Luftledningar för el löper längs de flesta gator. Elnätet når alla fastigheter inom planområdet. Fjärrvärme finns ej utbyggt i området.

Avfall

Närmaste återvinningsstation finns på Dalarö vid kanalbron.

Övriga ledningar

Skanova har ledningar för telekommunikation som når merparten av bebyggelsen inom planområdet.

FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

Detaljplanens huvuddrag innebär att nuvarande förhållandevis små byggrätter anpassade för sommarstugebebyggelse utökas till byggrätter avsedda för större bostäder mer lämpade för permanentboende. Detaljplanen medger inte ytterligare tomter eller byggrätter inom planområdet och områdets övergripande struktur kommer att bevaras genom att de stora tomterna och vägnätet förblir oförändrat och stora naturytor kvarstår.

KVARTERSMARK

Inom planområdet planläggs merparten av kvartersmarken för friliggande bostäder, **B**. Utöver mark avsedd för bostäder planläggs viss kvartersmark för tekniska anläggningar, $\mathbf{E_1}$, $\mathbf{E_2}$ och mark avsedd för småbåtshamn ($\mathbf{V_1}$) samt bastu och sjöbod ($\mathbf{V_2}$).

Bostäder

Planen medger 106 fastigheter med byggrätt, vilket är samma antal som finns idag. Befintlig byggrätt har dock inte utnyttjats på alla tomter och det finns idag 102 bebyggda tomter inom planområdet.
Alla tomter får en byggrätt som är i linje med vad som är vanligt inom kommunen för villabebyggelse avsedd för permanentboende.

På all kvartersmark avsedd för bostadsändamål gäller planbestämmelsen $\mathbf{e_1}$.
Denna reglerar att en friliggande huvudbyggnad får byggas per fastighet. Huvudbyggnaden får byggas med en största byggnadsarea på 180 kvadratmeter om den byggs i en våning. För huvudbyggnader i två våningar är största tillåtna byggnadsarea istället 120 kvadratmeter.

Envåningshus får ha antingen suterrängvåning eller inredd vind. Tvåvåningshus får inte ha inredd vind eller suterrängvåning. Suterrängvåning får inte kombineras med källare. Utöver huvudbyggnad reglerar planbestämmelsen $\mathbf{e_1}$ att tre komplementbyggnader med största sammanlagd byggnadsarea om 50 kvadratmeter får byggas.

Nedan följer några exempel på vad som kan byggas på kvartersmark avsedd för bostadsändamål med stöd av den nya detaljplanen, om byggrätten utnyttjas fullt ut. Det är också möjligt att bygga mindre hus eller att behålla befintligt hus i oförändrat skick.

Exempel 1
På tomten finns en befintlig sommarstuga i ett plan med byggnadsarea på 70 kvm och två uthus med 15 respektive 25 kvm byggnadsarea.
Huvudbyggnaden byggs till med 110 kvm i samma våningsplan som befintlig byggnad så att den sammanlagda byggnadsarean blir 180 kvm. Det större uthuset byggs till med 10 kvm till totalt 35 kvm.

Exempel 2
På tomten finns en befintlig sommarstuga i ett plan med byggnadsarea på 50 kvm och ett uthus med 15 kvadratmeter byggnadsarea.
Den befintliga sommarstugan bevaras som komplementbyggnad och en ny huvudbyggnad i två plan byggs, med byggnadsarea 120 kvm vilket ger 240 kvm bruttoarea. Befintligt uthus klassas om till friggebod.

Exempel 3
På tomten finns en befintlig sommarstuga i ett plan med byggnadsarea på 50 kvm och ett uthus med 15 kvm byggnadsarea.
Befintlig huvudbyggnad rivs och en ny huvudbyggnad i två plan byggs, med byggnadsarea 120 kvm vilket ger 240 kvm bruttoarea. Befintligt uthus rivs och ett nytt uthus med 50 kvm byggnadsarea byggs.

Exempel 4
På tomten finns en befintlig sommarstuga i ett plan med byggnadsarea på 70 kvm och tre uthus med 15, 15 respektive 10 kvm byggnadsarea.
Den befintliga sommarstugan rivs och ett nytt suterränghus med 120 kvm byggnadsarea byggs. Bruttoarean i det nya huset blir 240 kvm. Det minsta uthuset rivs och ersätts med ett nytt på 20 kvadratmeter.

Utöver den byggrätt som detaljplanen reglerar kan ett antal ej bygglovspliktiga åtgärder genomföras. Dessa inkluderar att inreda en extra bostad i huvudbygganden, att bygga ett så kallat Attefallshus med 25 kvadratmeter area som får inredas för bostadsändamål samt att bygga en Friggebod med 15 kvadratmeter area. På mark närmast vattnet inom strandtomter gäller dock den administrativa planbestämmelsen $\mathbf{a_1}$, som innebär att bygglov krävs för dessa åtgärder. Det innebär att de prövas mot detaljplanens bestämmelser, som för merparten av den aktuella marken bara medger mindre sjöbod eller bastu, så typiskt sett kommer Attefallshus eller Friggebod inte kunna uppföras på sådan mark.

Småbåtshamn, sjöbodar och bastu

Inom planområdet finns tre lite större småbåtsbryggor. Dessa planläggs som småbåtshamn ($\mathbf{V_1}$). Områdena planläggs något större än vad som krävs för att rymma befintliga bryggor i syfte att ge utrymme för fler båtplatser framöver, eftersom de många mindre bryggor som finns inom planområdet på lång sikt kan antas minska i antal till följd av strandskyddets återinträdande.

I anslutning till småbåtshamnarna, samt vid den befintliga gemensamma bastun vid Strandvägen planläggs marken för sjöbod eller bastu ($\mathbf{V_2}$). Högsta tillåtna byggnadsarea för byggnader på sådan mark regleras med antingen $\mathbf{e_2}$, $\mathbf{e_3}$, eller $\mathbf{e_4}$.

Utökad lovplikt

Inom delar av de fastigheter som ligger med direkt kontakt med Vadviken gäller utökad bygglovsplikt närmast vattnet. Bygglov krävs då för normalt bygglovsbefriade åtgärder såsom uppförande av Attefallshus eller Friggebod, vilket regleras med planbestämmelsen $\mathbf{a_1}$. Den utökade lovplikten motiveras av att miljön närmast vattnet är särskilt värdefull.

GESTALTNING - KVARTERSMARK

Utförande

Planförslaget innebär att friliggande bostadshus med en eller två våningar kan byggas. Detaljplanen reglerar att val av hustyp ska utgå från tomtens naturliga beskaffenhet. På kuperade tomter ska höjdskillnader upptas med suterrängvåning, källarvåning eller trappning med halvplan. Mindre nivåskillnader upptas med förhöjd sockel. 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. Komplementbyggnader, sjöbodar och bastu får uppföras i en våning och ha en högsta nockhöjd på 4,5 meter.

Detaljplanen anger också att takvinkel på tillbyggnader ska anpassas efter befintlig byggnad. Tillbyggnader bör också underordnas det befintliga husets volym och placeras så att ursprunglig volym kan avläsas. Generellt gäller att fasader på huvudbyggnader och komplementbyggnader ska vara av trä, eftersom detta är det dominerande utförandet på befintlig bebyggelse, och är ett gemensamt karaktärsdrag i hela området[8].

Placering

En generell planbestämmelse reglerar att val av hustyp ska utgå från tomtens naturliga beskaffenhet. För tomter med mer kuperad terräng passar suterränghus bra, eftersom de bättre kan anpassas efter tomtens lutning. Likadant kan ett tvåvåningshus med sin mindre byggnadsarea lättare passas in på en kuperad tomt utan att omfattande markarbeten krävs. Hus i en våning kan å andra sidan passa bättre där marken är plan och det finns en poäng i att hålla nere byggnadshöjden med hänsyn till lanskapet, till exempel på höjdpartier.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Längs med allmänna gator gäller att ingen byggnad får placeras inom 6 meter från gatan. Komplementbyggander ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Lägsta grundläggningsnivå för alla byggnader utom de som för sin funktion kan antas behöva placeras nära vatten är 2,7 meter över nollplanet. Plankartan reglerar att endast bastu eller sjöbod med max 15 kvadratmeter byggnadsarea får placeras lägre än denna nivå. Bestämmelsen syftar till att bebyggelsen i så hög utsträckning som möjligt skall klara sig oskadd vid framtida extrema havsnivåer.

Placering av bebyggelsen styrs också till viss del med prickmark och korsmark i plankartan. Branta partier har markerats med prickmark, eftersom de bedöms vara viktiga för områdets karaktär. Skulle bebyggelse placeras i dessa branter krävs antingen omfattande sprängning eller schakt eller höga socklar eller källarvåningar vilket ger byggnader med en mycket hög fasad neråt, vilket inom planområdet ofta blir mot gata eller vatten. Detta ger ett dominant intryck som bör undvikas och därför medges ingen bebyggelse i dessa lägen.

Vissa partier inom planområdet är ritade med korsmark, vilket innebär att endast komplementbyggnader får placeras där. I lågpunkter motiveras denna mark av att undvika skador på bostadhus vid översvämning. Inom vissa tomter med stora höjdskillnader motiveras det av att bebyggelsen bör placeras högt på tomten med hänsyn till områdets karaktär. En placering längre ner skulle ge byggnader som hamnar nära gata precis nedanför en brant, vilket inom de aktuella fastigheterna bedöms vara en olämplig lokalisering av huvudbygganden inom fastigheten.

Inom de fastigheter som ligger med direkt kontakt mot Vadviken har marken närmast vattnet ritats med korsmark. Syftet med bestämmelsen är att undvika att huvudbyggnader placeras i

[8] Stockholms Byggnadsantikvarier AB, 2016-06-20. Kulturmiljöinventering, Kolbotten, Dalarö, Haninge kommun.

strandens omedelbara närhet, även efter att strandskyddet upphävts. Inom strandfastigheterna har huvudbyggnader hittills placerats en bit in på fastigheten från Vadviken sett, vilket har gett ett strandområde som inte helt domineras av bostadsbebyggelse. Detta intryck bedöms vara viktigt att behålla. Det är också viktigt att hålla nere antalet byggander i strandzonen, eftersom den enligt kommunens naturkatalog utgör ett sammanhängande naturvärde i form av en gammal frisk och torr barrskog, som riskerar att påverkas negativt av ytterligare bebyggelse.

Mark och vegetation

Tomterna utgörs i hög grad naturligt av kuperad skogsmiljö, och där är den varierade terrängen och större träd viktiga element. De skogsbevuxna och kuperade tomterna är viktiga för områdets karaktär och planens bestämmelser syftar till att behålla dessa karaktärsdrag. Sprängning, schakt eller fyllnad kräver marklov inom kvartersmark, vilket regleras med en generell planbestämmelse. För sprängning, schakt eller fyllnad medges detta endast för att kunna uppföra en väl terränganpassad huvudbyggnad, för anläggandet av tillfart samt väl terränganpassat garage/carport med parkeringsyta eller anslutning till kommunalt vatten och spillvatten. Detta regleras med en generell planbestämmelse.

Ytterligare en generell planbestämmelse reglerar att trädfällning ska ske med hänsyn till områdets skogsbevuxna karaktär. Dessutom krävs marklov för fällning av ekar och tallar med större omkrets kring stammen än 0,95 meter på 1,3 meters höjd.

RIKTLINJER FÖR NY FASTIGHETSSTRUKTUR

Befintlig fastighetsstruktur kommer att bevaras. Utöver fyra stycken redan avstyckade tomter kommer inga nya tomter att skapas genom nya avstyckningar.

Den minsta tomten inom planområdet är strax över 1300 kvadratmeter och den största över 6000 kvadratmeter. De flesta fastigheter är dock mellan 2000 och 3000 kvadratmeter.

I den avstyckningsplan som togs fram 1931 för södra delen av planområdet angavs minsta tomtstorlek till 1500 kvm. För planerna som senare togs fram för norra delen av var minsta tomtstorlek 2000 kvadratmeter. Detta har gjort att tomterna generellt är något större i norra delen av planområdet.

De minsta tomterna i södra delen av planområdet omfattas därför av planbestämmelsen **d1**, som anger att minsta fastighetsarea är 1300 kvadratmeter.

För merparten av planområdet är annars minsta fastighetsarea 1800 kvadratmeter. Planbestämmelsen **d2** reglerar detta. Detta är samma minsta fastighetsarea som gäller i huvuddelen av Schweizerdalen, och för de tomter som omfattas av bestämmelsen innebär det att de inte kan styckas eftersom de i allmänhet är mellan 2000 och 3000 kvadratmeter.

Inom planområdet finns sju tomter som är större än 3600 kvadratmeter. Av de större tomterna är sex sjötomter, och kuperade eller mycket kuperade. På grund av husens placering är det svårt att se något bra sätt att göra avstyckningar. Husens placering är extra kritisk i de exponerade lägena mot Vadviken och terrängen gör att det krävs stora tomter för att bebyggelsen ska kunna placeras väl anpassat till landskapet och topografin. En sjunde tomt över 3600 kvadratmeter finns vid Strandvägen, som ej ligger längs med Vadviken. Tomten är mycket kuperad. Norra delen av tomten utgörs av en brant klippa, som dels är viktig att bevara som ett karaktärskapande element i landskapet, och dels gör marken olämplig att bebygga med ett ytterligare bostadshus.

Bedömningen är att dessa fastigheter ej bör kunna styckas, och de omfattas därför av planbestämmelsen **d3**, som reglerar minsta fastighetsarea till 3600 kvadratmeter.

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 kvartersmark görs en avvägning mellan anpassning till terrängen och god tillgänglighet vid bygglovsprövningen. Fastigheterna bör ha angöring med bil så nära huvudbyggnaden som möjligt. Där tillgänglighetsanpassning inte kan åstadkommas utan påtaglig skada på landskapet bör dock avsteg från tillgängligheten kunna prövas i bygglovet. Garage ska placeras så att ytterligare en bilplats finns tillgänglig på fastigheten och att bilen kan köras in från gatan innan garageporten öppnas.

ALLMÄN PLATS

Park, natur och rekreation

Befintliga större grönytor planläggs som natur. Markremsan mellan Strandvägen och Vadviken planläggs även den som allmän plats med användning natur.

Gång- och cykelnät

Inget separat gång- och cykelnät kommer att byggas ut längs med vägnätet. Från Kolbottenvägen finns en stig åt sydväst som ansluter till Edesövägen. Denna planläggs som gång- och cykelväg (**GC-VÄG**). Det finns också två gångvägar som skär genom kvarteren mellan Kolbottenvägen och Strandvägen. Dessa planläggs som gångväg (**GÅNG**).

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär inga direkta förändringar för kollektivtrafiken.

Gatunät

De vägar som ingår i Kolbotten ga:2 och ga:5 planläggs som GATA. Dessa vägar utgör i princip hela det befintliga gatunätet inom planområdet. Vägnätets sträckning förblir oförändrat. Alla allmänna vägar kommer fortsatt att ha enskilt huvudmannaskap.

Vissa infarter planläggs som bostad istället för gata, eftersom de endast har till syfte att möjliggöra infart till en eller flera bostäder.

Under planarbetet har det diskuterats att öppna upp gångvägen mot Edesövägen för biltrafik för att på så sätt skapa en alternativ infart till området, som komplement till dagens enda infart via Västra Vadviksvägen och Strandvägen. Det bedöms dock som att intresset för detta hos samfälligheten som är huvudman för Edesövägen är lågt, och att vinsterna med det dessutom är begränsade. Från dagens situation där all trafik kör via Västra Vadviksävgen skulle öppnandet av Edesövägen innebära att merparten av trafiken tog den vägen, vilket enbart flyttar trafikbelastningen från en väg till en annan, snarare än att innebära en jämnare fördelning av trafiken.

Parkering

Parkering sker på kvartersmark.

Vattenområden

Den del av Vadviken som ligger inom planområdet planläggs som öppet vatten (**W_1**), utom en remsa 10 meter närmast land, som planläggs som vattenområde där mindre bryggor medges (**W_2**). För att uppföra en brygga krävs dock fortfarande att dispens ges från strandskyddet. Anläggning av brygga eller annat anläggningsarbete i vatten är även anmälnings- eller tillståndspliktig enligt 11 kap. miljöbalken. Schweizerdalens vattenskyddsområde bedöms inte påverkas av detaljplanen.

STRANDSKYDD

I samband med planläggning återinträder strandskyddet automatiskt för all mark 100-meter från strandkanten samt 100 meter ut i vattnet, om det inte upphävs på nytt i detaljplanen. För att strandskyddet ska kunna upphävas krävs särskilda skäl (se MB kap 7 § 13). Dessa är att marken:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet inom kvartersmark, det vill säga ytor markerade med B, E_1, E_2, V_1, V_2 samt inom allmän plats med användning GATA och GÅNG.

Kommunen uppger följande skäl för att upphäva strandskyddet inom planområdet:

De fastigheter som ligger öster om Strandvägen inom 100 meter från strandlinjen ligger väl avskilt från området närmast strandlinjen av Strandvägen och i vissa fall även ytterligare fastigheter. Strandvägen är inte öppen för genomfartstrafik med bil, men däremot allmänt tillgänglig för fotgängare. Strandskyddets syfte kan därmed sägas vara förbrukat, med stöd av punkt 2.

Inom de två fastigheterna Kolbotten 6:41 och 6:42 samt inom de fastigheter som ligger i direkt anslutning till Vadviken har marken tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. På dessa fastigheter finns tomtanläggningar, badplatser och inom några av fastigheterna bryggor. De kan därför sägas vara ianspråktagna som privata tomter och förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområdet försämras inte av att strandskyddet upphävs (punkt 1).

Inom kvartersmark avsedd för båtklubb och bastu (V_1 och V_2) motiveras upphävandet av strandskyddet av att det rör sig om anläggningar som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området (punkt 3). Upphävandet av strandskyddet motiveras också av att anläggningarna utgör ett angeläget allmänt intresse (punkt 5) som inte går att tillgodose utanför planområdet, i form av att på lång sikt avetablera privata bryggor och istället samlokalisera båtplatser i gemensamma anläggningar.

Strandskyddet föreslås ligga kvar eller återinträda i vattenområdena. På de flesta av fastigheterna finns badbryggor men om nya bryggor ska uppföras krävs att dispens från strandskyddet ges. Dispens krävs även för renovering av en brygga som förfaller eller försvinner. Fastighetsägare måste då komma in med en enskild ansökan om dispens från strandskyddet för sitt vattenområde, till kommunen. Enligt kommunens strandskyddspolicy är det är att föredra att flera fastigheter nyttjar gemensamma bryggor.

Strandskyddet återinträder eller kvarstår också för naturmark.

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

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

Ingen vidare undersökning av den misstänkta föroreningen inom Vadviken 1:36 har gjorts.

Buller

Planens genomförande bedöms inte ge upphov till ökat buller. Trafiken ökar sannolikt något med fler permanent boende i området men i gengäld upphör tung trafik med slamsugningsbil.

Transporter med farligt gods

Detaljplanen berörs inte av transporter med farligt gods på Dalarövägen.

Djurhållning

Planeras inte.

Radon

Risken för förhöjd radonförekomst är normal inom planområdet. Vid nybyggnation eller tillbyggnad av bostadshus är det lämpligt att undersöka markens radonhalt och om den visar sig vara förhöjd bör radonsäker grundläggning användas.

Översvämning och skredrisk

För att undvika att bebyggelsen översvämmas till följd av tillfälliga översvämningar eller förhöjd havsnivå medges ingen ny bebyggelse i lägen som riskerar att översvämmas. I detaljplanen regleras lägsta grundläggningsnivå till 2,7 meter över nollplanet, för att klara förhöjd havsnivå. Inom de lågpunktområden som riskerar att översvämmas till följd av kraftig nederbörd reglerar plankartan att marken ej får förses med byggnad med hjälp av prickmark.

GEOTEKNIK

I samband med att den översiktliga systemhandlingen för vatten och spillvatten tagits fram har de geotekniska förutsättningarna bedömts. För vatten och spillvattenledningar kommer bergschakt krävas då jordlagren är tunna i stora delar av planområdet.

Ingen bebyggelse planeras på mark som inte tidigare är ianspråktagen. Alla tomter utom fyra är bebyggda sedan tidigare, och är mestadels lokaliserade till höjdpartier inom planområdet, där marken i stor utstäckning utgörs av berg i dagen eller grovkornigare jordarter. I och med att tomterna är bebyggda sedan tidigare bör de geotekniska förutsättningarna vara bekanta för respektive fastighetsägare.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vattenförsörjning

En översiktlig VA-utredning har gjort av Ramböll[9]. Denna omfattar planområdet, samt kommande utbyggnadsetapper (Etapp 2b Holmdalen, Etapp 3 Malmen, Kattvik och Tegelbruket samt Etapp 4 Smådalarö). Det föreslagna systemet dimensioneras för att klara att samtliga fastigheter på lång sikt ansluts.

Inom planområdet föreslås vattenledningar läggas i gatorna. En tryckstegringstation krävs eventuellt för att få rätt tryck i vattenledningarna som ska försörja Telegrafberget på andra sidan Vadviken med vatten. Denna föreslås placeras invid Strandvägen vid den södra badplatsen. Mark för tryckstegringsstationen planläggs med $\mathbf{E_2}$. Ett alternativ till denna lösning är att en ny vattenledning läggs via Edesövägen, och då krävs ingen tryckstegring inom planområdet. Mark reserveras dock för tryckstegringsstationen om den visar sig behövas.

För vattenförsörjningen krävs eventuellt också två sjöledningar över Vadviken. Den ena av dessa utgår från småbåtshamnen i Kolbotten, och förläggs tillsammans med spillvattenledningen som också utgår därifrån. Den andra utgår från naturområdet och båtklubben längst söderut i planområdet. På land och på mark avsedd för småbåtshamn planläggs u-områden för dessa ledningar. Ledningarna planeras att borras ner från land, under botten och sedan mynna ut på botten så långt ut att de inte påverkar småbåtshamnarna. Genom att borra ut ledningarna från strandkanten behöver heller inte eventuella förorenade sediment under båtklubbarna röras upp.

Släckvattenförsörjning sker enligt det s.k. alternativsystemet. Med placering av en ny brandpost centralt inom planområdet, exempelvis i korsningen Kattviksvägen/Kolbottenvägen, så blir längsta körsträcka från bostad till brandpost inom planområdet ca 1-1,3 km, vilket kräver ett vattenflöde på ca 12 l/s, enligt Södertörns Brandförsvarsförbunds dimensioneringskrav för alternativsystemet. Det är också möjligt att placera en s.k. vattenkiosk vid vattenverket. Maximalt uttag kan då sättas till åtminstone 30 l/s, vilket med alternativsystemet innebär att avståndet till brandpost kan sättas till närmare 4 km.

Alla vägar planläggs som **u**-område för att säkerställa att ledningsrätt kan tillskapas.

Spillvattenförsörjning

Terrängen i området kan beskrivas som mycket kuperad och bergig och ett spillvattensystem med självfallsledningar skulle kräva omfattande schakter. Därför föreslås ett LTA-system byggas ut, vilket innebär att varje fastighet får sin egen pumpstation och därmed krävs inte

[9] Ramböll, 2016-07-05. Dalarö etapp 2-3 samt Smådalarö - Översiktlig VA-utredning.

självfallsledningar. Fördelen med tryckledningar som dessa är att de kan följa terrängen vilket innebär att schaktningen blir av mindre omfattning.

En kommunal pumpstation behöver placeras inom planområdet för att ledningsnätet ska fungera. Två alternativa placeringar av pumpstationen finns planlagda, men endast en av dessa kommer att behövas. Den ena föreslagna placeringen är väster om Kattviksvägen, nära korsningen med Kolbottenvägen. Den andra är längs Kolbottenvägen, i korsningen cirka 200 meter norr om korsningen med Strandvägen. Fördelen med den senare placeringen är en betydligt genare ledningsdragning, eftersom att ledningen från pumpstation till reningsverk oavsett pumpstationens placering måste gå via Kolbottens båtklubb, för att ledningen ska få en fungerande höjdprofil. Exakt sträckning i vattnet behöver utredas närmare, och i vattnet har därför inget u-område planlagts, däremot föreslås sådana på land och på mark planlagd som småbåtshamn. Ledningen planeras att borras från land och mynna ut på botten utanför bryggor och andra anläggningar i vattnet, så att båtklubbsverksamheten inte påverkas.

Mark avsedd för pumpstation planläggs med $\mathbf{E_1}$. Ett krav vid lokalisering av pumpstationen är att den placeras tillräckligt lågt, vilket utesluter många andra placeringar inom planområdet.

Exempel på pumpstation i Haninge.

Dagvattenhantering

Det kommunala verksamhetsområdet innefattar inte dagvattenhantering. På kvartersmark bör dagvatten omhändertas lokalt, där detta är möjligt. De öppna diken och vägtrummor som idag finns bevaras. För dessa ansvarar huvudsakligen väghållaren. Inom planområdet finns naturliga lågpunkter som är viktiga för dagvattenhanteringen. Dels utgör de en naturlig rening, dels kan de fungera som översvämningsytor vid kraftig nederbörd. De flesta av dessa ytor ligger inom naturmark. På kvartersmark öster om korsningen Kolbottenvägen/Strandvägen, inom delar av fastigheterna Kolbotten 6:38, Kolbotten 6:37 och Vadviken 1:51 finns dock ett område som är viktigt för dagvattenhanteringen. Området är markerat med prickmark för att undvika att bebyggelse placeras där och markens höjd får inte ändras och marken får inte heller hårdgöras. Detta regleras med planbestämmelsen $\mathbf{n_1}$, samt med den generella administrativa bestämmelse som kräver marklov för sprängning, schakt och fyllnad. Inom fastigheterna Kolbotten 6:48 och Vadviken 1:52 finns mark som utgör översvämningsytor som också är ritad som prickmark i plankartan.

Avfall

Ingen ny återvinningsstation planeras.

DETALJPLANENS KONSEKVENSER

BEHOVSBEDÖMNING - MILJÖKONSEKVENSER

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

Behovsbedömningen är en utredning som ger svar på om detaljplanen genomförande medför 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.

Aktuell detaljplan riskerar att medföra negativ påverkan främst för områdets naturvärden, eventuella hotade/skyddade arter samt negativ miljöpåverkan på grund av låg 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 vattenkvalitén och möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormen för Vadviken och vattenförekomsten Gränöfjärden.

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

SOCIALA KONSEKVENSER

Planen kommer möjligen på kort sikt innebära en större demografisk spridning inom planområdet, eftersom de större byggrätterna möjliggör bostäder mer lämpade för barnfamiljer eller större hushåll. Upplåtelseformen för bostäderna kommer dock fortsatt endast att vara äganderätt, vilket försämrar förutsättningarna för ökad socioekonomisk spridning. Detaljplanen planlägger flera ytor för gemensamma anläggningar såsom båtklubb och bastu, vilket kan bidra till social samhörighet och uppmuntrar föreningsliv.

Konsekvenser för barn och unga

Inga särskilda platser planläggs för barn och unga. Inte heller något övergripande gång- och cykelnät. Detta har inte funnits tidigare. Emellertid är en trolig konsekvens av planens genomförande att fler barnfamiljer bosätter sig i området, vilket gör att det kommer bli fler barn och unga som rör sig i området. Bristen på platser som är särskild avsedda för dessa eller särskilda gång- och cykelvägar kan i så fall bli ett större problem än vad det varit hittills.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

För varje fastighet som ansluts till kommunalt vatten och spillvatten debiteras en anslutningsavgift. Anslutning till kommunalt vatten och spillvatten bedöms å andra sidan öka fastighetens marknadsvärde.

I dag begränsas byggrätten inom merparten av tomterna till 70 kvadratmeter för huvudbyggnad. Detaljplanen innebär att dessa fastigheter kommer att få en avsevärt mycket större byggrätt, vilket kommer att höja marknadsvärdet på fastigheterna.

En större andel helårsboende kan medföra ökad trafik på vägarna och därmed öka underhållskostnaderna för vägarna.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Enligt PBL 2010:900 ska detaljplanens fastighetskonsekvenser för alla fastigheter inom planområdet redovisas. Detta sker utförligt i en bilaga till planbeskrivningen, ”Bilaga 1, Fastighetskonsekvenser”.

Gemensamma konsekvenser för alla fastigheter inom planområdet är att de bland annat kommer att omfattas av följande bestämmelser:

- Placering
  Ny bebyggelse ska placeras på en plats där sprängning, schaktning och fyllning kan minimeras. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.
  Lägsta grundläggningsnivå för alla byggnader utom bastu, sjöbod och byggnader avsedda för båtklubb är 2,7 meter över nollplanet.
- Utformning
  Val av hustyp ska utgå ifrån tomtens naturliga beskaffenhet och byggnader ska utformas med hänsyn till befintlig terräng. Byggnader ska utformas i enlighet med detaljplanenekartans bestämmelser. Fasader på huvudbyggnader och komplementbyggnader ska vara av trä.
- Mark och vegetation
  Fällning av ekar och tallar med en omkrets större än 0,95 meter på en höjd av 1,3 meter samt sprängning, schakt- och fyllningsarbeten medges endast av de skäl som anges på plankartan och kräver marklov.

Huvuddelen av alla fastigheter avsedda för bostadsändamål ges en byggrätt (**e_1**) som medger ett tvåvåningshus med 120 kvadratmeter byggandsarea eller ett enplanshus med 180 kvadratmeter byggandsarea, samt sammanlagt 50 kvadratmeter komplementbyggander fördelat på max 3 byggnader. Dessutom regleras minsta fastighetsarea (**d_1, d_2, d_3**) för alla bostadsfastigheter så att styckning inte medges.

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: 7 november – 20 december 2016
Granskning: kvartal 2 2017
Stadsbyggnadsnämndens antagande: kvartal 3 2017.
Preliminär byggstart: 2018
Preliminär byggtid: 3 år.
Förskjuten genomförandetid: 3 år.

Genomförandetid

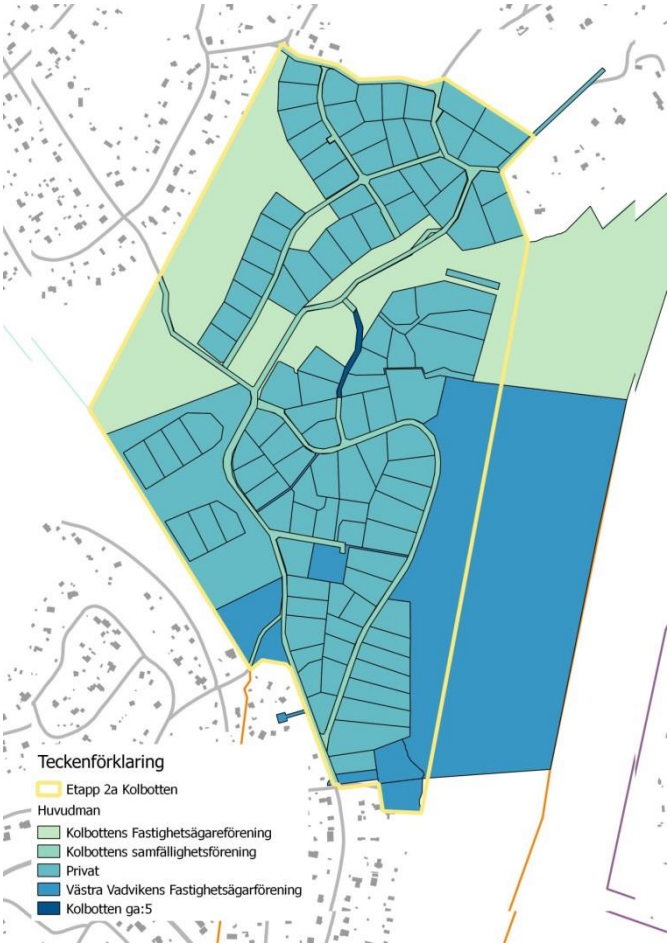
För allmän platsmark (GATA, GÅNG, GC-VÄG, NATUR), kvartersmark för teknisk anläggning (E_1, E_2), mark som omfattas av egenskapsbestämmelse u samt vattenområde börjar genomförandetiden gälla direkt efter det att detaljplanen vinner laga kraft och gäller sedan i 13 år. För övrig kvartersmark börjar genomförandetiden gälla 3 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och gäller sedan i 10 år. 3 års förskjuten genomförandetid bedöms behövas eftersom att vattendom kommer att behöva sökas för den planerade sjöledningen, vilket kan ta tid.

Bygglov innan genomförandetiden börjat gälla

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning



Huvudmannaskap för allmän platsmark
Merparten av det vägnät som är planlagt som allmän plats ingår i Kolbotten ga:2. För denna är Vadvikens samfällighetsförening huvudman. En kort sträcka av Strandvägen ingår istället i Kolbotten ga:5. För denna sträcka är de deltagande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen huvudman.

För naturmarken är markägaren huvudman. Naturmarken i norra delen planområdet ingår i Kolbotten 6:1 som ägs av Kolbottens fastighetsägarförening. I södra delen av planområdet ingår naturmarken i Kolbotten 6:3 som ägs av en privat fastighetsägare samt i Vadviken 1:1 som ägs av Västra Vadvikens fastighetsägarförening.

Argumenten för att ha enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark är följande:

- Inom planområdet har enskilda huvudmän ansvarat för allmän plats sedan området byggdes ut. Under planprocessen har dialog förts med de olika föreningar som är huvudmän för allmän plats inom planområdet, och de är angelägna om att fortsatt behålla huvudmannaskapet, eftersom de anser att nuvarande ansvarsfördelning fungerar bra.
- Den samfällighet (Kolbotten ga:2), i vilken merparten av planområdets vägnät ingår, sträcker sig även utanför planområdet, både söderut ner till Dalarövägen, som Trafikverket är huvudman för, och norrut vidare upp mot Malmen, Kattvik och

Tegelbruket. Det finns därför skäl att behålla enskilt huvudmannaskap för att behålla en enhetlig förvaltning av vägnätet i hela området.

Huvudmannaskap för kvartersmark
Inom kvartersmark är respektive fastighetsägare huvudman.

Huvudmannaskap för vatten, spillvatten och dagvatten
Haninge kommun kommer att vara huvudman för vatten- och spillvattennätet men inte för dagvatten. För dagvatten från allmän plats ansvarar huvudmannen för den allmänna platsen. För dagvatten på kvartersmark är respektive fastighetsägare huvudman.

Huvudmannen för vatten och spillvatten är ansvarig för att ledningar för vatten och spillvatten byggs ut i området samt ansvarar för framtida drift och underhåll. Huvudmannen debiterar abonnenterna för anläggningsavgifter samt brukningsavgifter. De enskilda LTA-pumpenheterna på fastighetsägarnas tomtmark ingår i kommunens huvudmannaskap. Fastighetsägaren ansvarar dock för själva enhetens installation och elförsörjning.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Inom planområdet kommer kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten upprättas. 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.

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 miljön inte 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.

Vattendom kommer att krävas vid läggande av ledning i vatten. Detta berör de planerade sjöledningarna för vatten och avlopp.

Dagvattenhantering

Huvudmannen för dagvattenhanteringen ansvarar för att underhålla och bygga ut eventuella anläggningar som krävs för att lösa dagvattenhanteringen. På allmän plats handlar det primärt om att säkerställa att vägtrummor hålls fria från skräp som kan blockera vattenflödet. Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för att lösa nödvändig avvattning av sin mark. Det är viktigt att eventuella åtgärder inte orsakar problem på någon annans fastighet. Dagvattensituationen inom planområdet har analyserats med utgångspunkt i den höjdsättning av

mark som råder i nuläget. För att undvika problem är det viktigt att undvika att ändra på höjdsättningen i så hög grad som möjligt, och för detta ansvarar alla fastighetsägare.

Energi och övriga ledningar

Vattenfall är huvudman för elnätet inom planområdet. Detaljplanens genomförande kräver inga ändringar av elledningsnätet. Respektive ledningsägare 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 markägare till mark där vatten- och spillvattenledningar anläggs. Markägare utgörs huvudsakligen av Kolbotten fastighetsägarförening, Västra Vadviken fastighetsägarförening samt samfälligheterna Kolbotten S:5 och S:9. Kommunen träffar också överenskommelse med de olika huvudmännen för vägarna, Kolbotten ga:2 och Kolbotten ga:5. Kommunen kommer att betala ersättning till samfälligheterna och fastighetsägarna för rättigheten att anlägga ledningarna. För att kommunen ska få ett starkt juridiskt skydd för ledningarna kommer ledningsrätt att sökas hos den kommunala lantmäterimyndigheten i Haninge kommun.

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

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

Fastighetsbildning

Detaljplanen ger inte förutsättningar för några nya fastigheter inom kvartersmark.

Allmänna underjordiska ledningar (u-områden)

Dessa u-områden behövs främst för att anlägga underjordiska VA-ledningar. För att tillförsäkra sig rätten om att få dra fram och vid behov underhålla VA-ledningar inom dessa markområden 21 avser kommunen att träffa överenskommelse med de berörda fastighetsägarna om inrättande av ledningsrätt. Kommunen ansökan sedan om inrättande av ledningsrätt hos Lantmäteriet, som prövar och beslutar i frågan enligt ledningsrättslagen (1973:1144) vid en lantmäteriförrättning. En beslutad ledningsrätt gäller för all framtid, även mot ny ägare till fastigheten. I förrättningen beslutas om tillträde för anläggande av ledningar, ersättning för upplåtelsen samt vilka befogenheter som ledningsrättshavaren erhåller, till exempel tillträde till ledningen för underhålls- och reparationsarbeten.

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 brukningsavgift (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 det kommunala vatten- och spillvattennätet.

Bygglov

Vid ansökan om bygglov tas en vid aktuell tid gällande taxebaserad avgift ut som beror på vad ansökan avser. I bygglovsavgiften ingår plankostnaden för alla fastigheter inom planområdet. 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.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Fredrik Sundberg, planarkitekt
Åke Svensson, VA-ingenjör
Camilla Kostamo, VA-ingenjör
Maria Almeida Vänman, byggnadsinspektör
Anna Seffel, miljöplanerare