



Detaljplan för Dalarö Strand, Dalarö 2:132
Dalarö

BEHOVSBEDÖMNING



Del 1: SAMMANFATTNING AV BEHOVSBEDÖMNING

Projektet:

Syftet med detaljplanen är att ändra gällande detaljplans bestämmelser om handelsändamål för att möjliggöra bostäder i större omfattning än vad idag är tillåtet. Gällande detaljplan medger en maxbyggnation av bostäder om 50% på den aktuella fastigheten.

Platsen:

Fastigheten är belägen på södra Dalarö, intill färjeläget med trafik mot Ornö. Nedanför fastigheten mot vattnet löper Dalarö strandväg. Nordväst om planområdet passerar Odinsvägen, huvudleden på Dalarö. Detaljplaneområdet är 4305 kvm, det vill säga 0,4305 ha. Hotellbryggan



och fiskehamnen i områdets direkta närhet är den huvudsakliga entrén till Dalarö för båtresenärer.

Området är av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Idag består bebyggelsen på fastigheten av en större byggnad för hotellverksamhet samt mindre komplementbyggnader. Vegetationen består av en blandning av fruktträd, större buskage samt lövträd. Ett antal större träd finns direkt intill planområdet och något inom området. Vegetationen infiltrerar i nuläget dagvatten på fastigheten.

Kustvattenförekomsten Sandemarsfjärden är recipient för dagvatten. Sandemarsfjärden har fastställd miljö kvalitetsnorm och bedöms i nuläget ha måttlig ekologisk status och god kemisk status (exklusive kvicksilver). Enligt vattenmyndighetens riskbedömning finns det risk att god ekologisk ej uppnås till 2021.

En markförorening från en tankstation i närheten av planområdet vid hotellbryggan förekommer. Beslut om sanering finns för objektet. Odinsvägen är klassad som sekundär transportled för farligt gods. Den närliggande tankstationen ska enligt Länsstyrelsens rekommendation ha 50 m som säkerhetsavstånd till bostadsbebyggelse.

Utsläpp av växthusgaser kommer framförallt från biltrafik. Trafiken på Dalaröbron är säsongsberoende och varierar mellan drygt 2000 och 3500 fordon per dygn. Av dessa bedöms knappt 900 fordon per dygn köra ner till hamnen under högsäsong. Busshållplats finns vid hotellbryggan. Bussarna till och från Handen går som tätast i 30-minuterstrafik. Buss går även till och från Gullmarsplan i rusningstrafik. Cykelväg till Dalarö saknas. Butiker finns i närområdet. Skola finns ca 500 m från planområdet. Hamnverksamheten avger buller från färjetrafiken med lastning och lossning av fordon. Småbåts- och fritidsbåthamn kan alstra buller från ett antal olika källor så som båtmotorer och master som slår i vinden.

Områdets terräng är typisk för innerskärgården med branta bergspartier mot vattnet och bitvis flackare moränområden med berg. Klockstapeln och hotellbyggnaden på fastigheten kan ses som landmärken. Kulturmiljön i omgivningarna har upplevelsevärden och höga bevarandevärden. Från planområdet finns utblickar mot vatten, skärgårdsöar och bryggor. Strandpromenaden intill planområdet är ett populärt rörelsestråk. Fiskarhamnen och tullhusparken populära rekreativmiljöer i närområdet.

Påverkan:

Förslaget innebär förtätning med ca 35 bostäder vilket innebär minskad vegetation. Enligt förslaget skapas nya grönytor mellan husen.

För att säkerställa god kvalitet avseende kulturmiljö har en kulturmiljöutredning, en konsekvensanalys och ett kvalitetsprogram tagits fram. Kvalitetsprogrammet tar utgångspunkt i Dalarös småskaliga och brokiga planmönster. Enligt konsekvensanalysen bedöms förslaget Dalarö strand inte medföra några betydande negativa konsekvenser för planområdets kulturvärden eller för det värdefulla kulturlandskap som Dalarö utgör. Väl genomfört bedöms förslaget kunna vara ett tillskott med egna kvaliteter, som förhåller sig självständigt och samtidigt respektfullt gentemot Dalarös befintliga kulturmiljöer.



Förtätningen medför ökad andel hårdgjorda ytor. Enligt Haninges dagvattenstrategi ska dagvattnet i första hand omhändertas lokalt på egen tomtmark, i andra hand ska vattenflödet utjämnas och fördröjas innan avledning till recipient. Förorenat dagvatten ska renas före infiltration eller utsläpp till vattendrag. Hur dagvatten ska omhändertas utreds i planarbetet för att planen ej ska medföra ökad föroreningsbelastning på recipienten Sandemarsfjärden. Förslaget innebär att ny bebyggelse placeras på lägst +3 m.ö.h., vilket inte ska innebära risk för översvämning från stigande havsnivåer.

Markföroreningen vid tankstationen bedöms inte påverka planområdet. En riskutredning har identifierat följande risker: Olycka med transporter av brandfarlig vätska och gaser på Odinsvägen/Hamnplanen samt olycka i samband med verksamheten vid tankningsstationen. Riskerna från transporter bedöms ha liten sannolikhet, men konsekvenserna vid olycka bedöms som stora (brandfarlig vätska) respektive lindriga (gas). Avståndet mellan tänkt bebyggelse och tankstation är 45 m. Riskreducerande åtgärder har föreslagits i riskutredningen. Bedömningen i riskutredningen är att platsen är lämplig för ändamålet givet att det säkerställs att boende i hus med fasad mot Odinsvägen/Hamnplan kan utrymma bort från vägen.

En trafikutredning visar att biltrafiken förväntas öka något med tillkommande bostäder, därmed ökar utsläppen av växthusgaser. Bussarna går som tätast i 30-minuterstrafik vilket gör att fler sannolikt väljer att resa med bil för att få ett mer flexibelt resval. Avsaknad av cykelväg och problem med trafiksäkerhet missgynnar gång- och cykeltrafikanter, exempelvis barn som ska till och från skolan. Utförda vägtrafikbullerberäkningar visar att riktvärdet om högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad klaras för de planerade bostadshusen. Inom planområdet finns ytor med maximala ljudnivåer under 70 dB(A) där uteplatser kan placeras. Buller från hamnverksamheten klassas som externt industribuller och krav på åtgärder faller på verksamhetsutövaren.

Hotellet kommer rivas, men enligt förslaget uppförs ett hamnmagasin vilket blir en ny mötesplats. Ett gångstråk skapas genom området vilket är av betydelse för allmänhetens tillgång till området. Med fler bostäder begränsas tillgängligheten till delar av området för allmänheten, men platsen kring klockstapeln och tillgången till omkringliggande rekreativa miljöer påverkas inte negativt.

Motiverat ställningstagande:

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Förslaget bedöms innebära negativa konsekvenser gällande utsläpp av växthusgaser. Riktvärden för buller bedöms klaras enligt bullerutredning. Åtgärder för risk och dagvatten utreds i planarbetet. Förslaget bedöms förhålla sig väl till kulturmiljön. Sammantaget bedöms förslaget ej medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning ej behöver tas fram.

Planåtgärder* för att begränsa projektets miljöpåverkan:

- En viss andel av marken ska vara planterbar med tillräckligt jorddjup för plantering av buskar och möjliggöra fördröjning av dagvatten.
- Fastslagen planstruktur samt utformningsbestämmelser medför en bebyggelse som är väl anpassad till platsens kulturhistoriska värden.



Haninge
kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen

Behovsbedömningen är utförd av:

Miljöplanerare, planarkitekt och kommunekolog.

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