

Stadsbyggnadsförvaltningen

	Beskrivning	Värdering			Förslagets påverkan på...	Påverkan					Betydande miljöpåverkan
		Mycket värdefull	Värdefull	Inte värdefull		Positiv	Neutral	Något negativ	Negativ	Mycket negativ	
EKOLOGI & NATUR											
Natur	Ingen skyddad natur enligt miljöbalken eller några kända höga naturvärden.										
Biotoper	Vegetationen består av en blandning av fruktträd, större buskage samt lövträd. Ett antal större träd finns direkt intill planområdet och något inom området.				Förslaget innebär mer yta för bebyggelse och minskning av vegetation och därmed minskad biologisk mångfald. Det är rekommenderat att bevara större träd och utveckla gröna lummiga trädgårdsmiljöer emellan bostäderna.						
Hotade & sällsynta arter	Inga kända inom planområdet										
Spridningskorridorer/gröna kilar	Området är inte en del av grön kil/spridningskorridor										
Biologisk produktion	Fruktträd finns på fastigheten				Förslaget innebär att fruktträd avverkas. Det är rekommenderat att ersätta dessa med nya fruktträd.						
MARK											
Markförhållanden (geologi)	Berg				Goda grundläggningsförhållanden.						
Översvämning/dagvatten	Vegetationen infiltrerar i nuläget dagvatten på fastigheten.				Förslaget innebär ökad andel hårdgjord yta. Hur dagvatten ska omhändertas utreds i planarbetet. Förslaget innebär att ny bebyggelse placeras på lägst +3 m.ö.h., vilket inte ska innebära risk för översvämning från stigande havsnivåer.		(x)	x			
VATTEN											
Grundvatten	Området ligger inte inom vattenskyddsområde.				Förslaget bedöms ej påverka grundvatten negativt.						
Ytvatten	Inget ytvatten inom planområdet, men ligger intill kustvattenförekomsten Sandemarsfjärden med fastställd miljö kvalitetsnorm som i nuläget bedöms ha måttlig ekologisk status och god kemisk status (exklusive kvicksilver). Enligt vattenmyndighetens riskbedömning finns det risk att god ekologisk ej uppnås till 2021.				Planåtgärder för dagvattenhantering utreds i planarbetet för att förslaget ej ska medföra ökad föroreningsbelastning på recipienten Sandemarsfjärden.		(x)	x			

Stadsbyggnadsförvaltningen Avrinning av dagvatten	Dagvatten infiltreras i vegetationen på fastigheten och rinner av mot recipienten Sandemarsfjärden.				Enligt Haninges dagvattenstrategi ska dagvattnet ska 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. En dagvattenutredning tas fram för att beräkna flöden (så som fastigheten används idag jämfört med hur flödet kommer se ut när det är exploaterat) samt utreda hur dagvattnet ska omhändertas och renas innan det leds vidare till recipienten.		(x)	x			
HÄLSA/SÄKERHET											
Förorenade områden	Inga kända förorenade områden inom planområdet, däremot finns en förorening från bensinstation i närheten av planområdet vid hotellbyggnaden. Beslut om sanering finns för objektet.				Ingen förorenad mark som bedöms påverka planområdet.						
Buffertzon/skyddsavstånd	Odinsvägen är klassad som sekundär transportled för farligt gods. En intilliggande tankstation ska enligt Länsstyrelsens rekommendation ha 50 m säkerhetsavstånd till bostadsbebyggelse.				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. För att reducera risken rekommenderas att det i detaljprojektering säkerställs boende i byggnader närmast Hamnplan kan utrymma huset bort från Odinsvägen och hamnplanen, det vill säga in mot gården. Vidare förutsätts att husen byggs i enlighet med Boverkets byggregler (BBR) och de brandkrav som där definieras. 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.			(x)	x		
KLIMAT/LUFT/LJUD											

Stadsbyggnadsförvaltningen	CO2 - utsläpp	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.				Med tillkommande bostäder ökar sannolikt biltrafiken och utsläppen av växthusgaser. Trafiken till och från hotellet försvinner dock, enligt genomförd trafikutredning förväntas trafiken öka något. Bussarna går som tätast i 30-minuterstrafik vilket gör att fler sannolikt väljer att resa med bil för att få ett mer flexibelt resval.							
Lokalklimat (ljus/temp/vind)		Utsatt för väder och vind				Med tillkommande bebyggelse kan de inre områdena av fastigheten förväntas bli mer vindskyddade.							
Luftkvalitet/luft rörelser		Området bedöms inte ha problem med dålig luftkvalitet i nuläget.				Med tillkommande bostäder ökar sannolikt biltrafiken, påverkan på luftkvaliteten bedöms dock som marginell.							
Tysta/ostörda zoner		Området kan inte räknas som en tyst zon men är lugnare under vinterhalvåret.				Planen antas inte medföra negativa konsekvenser.							
Buller		Planområdet ligger intill Odinsvägen som enligt en trafikutredning under högsäsong (juli månad) trafikeras med knappt 900 motorfordon per dygn. 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.				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. Med eventuella åtgärder så som gummifog vid ramp samt möjlighet till kraftförsörjning från land bedöms risken för störning som liten. Hamnverksamheten är starkt säsongsberoende och kulminerar under sommarmånaderna. För att minska risken för störningar från fritidsbåtshamnen kan ordningsregler behövas, speciellt bör oljud/buller nattetid beaktas.							
(STADS-)LANDSKAP													
Landmärken		Klockstapeln, kyrkan och tullhuset i planområdets närhet samt den befintliga hotellbyggnaden inom planområdet kan ses som landmärken.				Hotellbyggnaden kommer att rivas, ett hamnmagasin planeras. Förslaget bidrar till att vyn över landmärkena från vattnet till viss mån försämras.							
Upplevelsevärden		Kulturmiljön i omgivningarna, klockstapeln, strandpromenaden, se även utblickar.				Planen påverkar inte upplevelsevärden							
Utblickar		Utblickar mot vatten och skärgårdsöar samt bryggor och strandpromenad.				Ny bebyggelse tomtens sjönära lägen bedöms minska sikten från kvarterets inre delar. I viss utsträckning kommer utblickar från tillkommande offentligt stråk vara möjliga.							

Stadsbyggnadsförvaltningen Struktur	Områdets terräng är typisk för innerskärgården med branta bergspartier mot vattnet och bitvis flackare moränområden med berg.				Tillkommande bostäder anpassas efter terrängen. Rumsligheten förändras med tillkommande bostäder och anpassas enligt förslaget till bebyggelsekaraktären på Dalarö.						
KULTURMILJÖ											
Byggnader	Området är av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (Naturresurslagen 2 kap. 6 §) Idag består bebyggelsen på fastigheten av en större byggnad för hotellverksamhet samt mindre komplementbyggnader.				Den befintliga bebyggelsen inom planområdet tillskrivs inte några betydande kulturhistoriska värden. 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 planrådets 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.						
Fornlämningar	Inga kända fornlämningar finns inom området.										
SOCIALA VÄRDEN											
Mötesplats & Rörelsestråk	Strand hotell bedöms inte uppfylla behovet av en vardagskrog enligt Ortsanalysen för Dalarö (2009). Hotellbryggan och fiskehamnen i områdets direkta närhet är den huvudsakliga entrén till Dalarö för båtresenärer. Strandpromenaden intill planområdet är ett populärt rörelsestråk.				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.						
Tryggt	Dalarö anses vara en trygg ort generellt. Trafiksäkerhetsproblem finns på Odinsvägen intill planområdet. Kvällstid kan platsen upplevas som ödslig och otrygg.				Med fler boende i området kan upplevelsen av trygghet förbättras, framförallt vintertid.						
Rekreativ miljö	Dalarö är ett populärt besöksmål. Platsen kring klockstapeln, kyrkan och tullhuset är fina miljöer med utblickar ner mot vattnet. Intill planområdet är strandpromenaden, fiskarhamnen och tullhusparken populära rekreativmiljöer.				Med fler bostäder begränsas tillgängligheten till delar av området för allmänheten, men platsen kring klockstapeln och tillgången till omkringliggande rekreativa miljöer påverkas inte negativt. Ett gångstråk skapas genom området.						
LÄGE											

<p>Stadsbyggnadsförvaltningen</p> <p>Tillgänglighet</p>	<p>Busshållplats finns vid hotellbyggnaden. 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.</p>				<p>Kollektivtrafik och service finns i planområdets närhet. Dock är turtätheten relativt gles. Avsaknad av cykelväg och problem med trafiksäkerhet missgynnar gång- och cykeltrafikanter, exempelvis barn som ska till och från skolan.</p>						
<p>Förtätning</p>	<p>Enligt Översiktsplanen kan cirka 30 bostäder i småhus byggas ut på Dalarö. Enligt ortsanalys för Dalarö (2009) finns en stark efterfrågan på bostäder på Dalarö. Lägenhetsboende saknas idag nästan helt på Dalarö.</p>				<p>Förslaget innebär förtätning med ca 35 bostäder, att lägenhetsboende tillkommer bedöms som positivt.</p>						

(X) - situation med planåtgärd
X - situation utan planåtgärd