

Detaljplan för Dalarö Strand, Dalarö 2:132 m.fl.
Dalarö

PLANBESKRIVNING



ANTAGANDE

Normalt planförfarande

2016-07-15

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|----------------------------------|----|
| INLEDNING | 3 |
| FÖRUTSÄTTNINGAR..... | 7 |
| FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG | 11 |
| DETALJPLANENS KONSEKVENSER | 20 |
| DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE | 21 |
| UTREDNINGAR | 23 |
| ADMINISTRATIVA FRÅGOR..... | 23 |

INLEDNING

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Planbeskrivning
- Kvalitetsprogram
- Fastighetsförteckning

BAKGRUND

Hotellnäringen på Dalarö har en anrik historia men idag ser både behoven och möjligheterna annorlunda ut. Strand hotells ägare ser inte längre att det finns långsiktiga möjligheter att driva hotellet vidare och tecknade i september 2011 ett avtal med Veidekke Bostad AB om att utveckla fastigheten Dalarö 2:132 (nuvarande Strand hotell) för bostadsbebyggelse. Därefter ansökte och fick Veidekke ett positivt planbesked i syfte att pröva en ändring av gällande detaljplan för att möjliggöra bostadsändamål på platsen.

Kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag 2012-10-29 § 233 och under 2013 inleddes förarbeten till planen genom gåturer runt fastigheten i syfte att tidigt få fram synpunkter som skulle kunna vara viktiga för projektet. Synpunkterna fungerade också som underlag till de parallella arkitektuppdrag som sedan genomfördes på uppdrag av Veidekke. Det vinnande förslaget har sedan fungerat som underlag för framtagandet av detaljplanen.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att utveckla fastigheten Dalarö 2:132 för bostadsändamål med huvudsakligen flerbostadshus där inslag av lokaler för handel och andra verksamheter levandegör platsen och betonar dess offentliga karaktär mot hamnplanen och vattnet. Ny bebyggelse utvecklas utifrån områdets förutsättningar som riksintresse för kulturmiljövården. Höga krav på en välgestaltad miljö ska ställas utifrån platsens betydelsefulla och exponerade läge. Materialval, proportioner och detaljeringsnivå ska anknyta till den äldre bebyggelsekulturen på Dalarö medan materialens användning och detaljernas uttryck på ett respektfullt sätt tillåts spegla den tid som husen uppförs i.

Läge och areal

Planområdet är beläget intill hamnplanen och Hotellbryggan vid Odinsvägens slut på södra Dalarö. Huvudsakligen består planområdet av fastigheten Dalarö 2:132 där nuvarande Strand hotell är beläget men viss angränsande gatumark inom Dalarö 2:5 ingår också. Mellan

hotellfastigheten och vattnet går Dalarö strandväg som ligger inom planområdet. Här finns idag också Dalarö Hamncafé. Planområdet är cirka 4 650 kvadratmeter.



MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Dalarö 2:132 ägs av Nya Dalarö bostad AB. Veidekke Bostad AB har sedan september 2011 ett avtal om förvärv av fastigheten. Den angränsande gatumark som ingår i planområdet ägs av Haninge kommun.

PLANPROCESSEN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som reglerar markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, till exempel 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. Denna detaljplan bedrivs med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900.

Pilen nedan visar planprocessens olika skeden. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida (www.haninge.se).



INLEDANDE ARBETE

Som inledning på detaljplaneprocessen genomfördes ett dialogarbete i form av gåturer kring den aktuella platsen. Fyra gåturer arrangerades under mars 2013. Sammanlagt deltog 67 personer, 47 vuxna och 20 skolbarn i årskurs 5 på Dalarö skola. Metoden gåtur innebär att en grupp personer går en förutbestämd vandring och studerar miljön. I direkt anslutning till promenaden diskuterar deltagarna sina reflektioner och synpunkter gemensamt.

Sammanfattningsvis är Dalaröborna mycket angelägna om att bevara Dalarös karaktär och det finns en oro för att ny bebyggelse ska förändra samhället på ett negativt sätt. Husens skala och den dominerande sekelskifteskaraktären lyfts fram som viktig att ta hänsyn till. Flera gamla byggnader pekas också ut som särskilt viktiga att förhålla sig till och speciellt betonades den intilliggande klockstapel. Några lyfte fram hamnplanen eftersom det är en levande plats med lång tradition av att vara centralpunkten på Dalarö. Utsikten mot havet är mycket uppskattad och därför viktig att beakta vid planering av området. Ett tydligt önskemål var också att det ska vara möjligt för allmänheten att passera igenom den framtida bebyggelsen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2005-02-07 och reviderad 2012, är Dalarö samhälle beskrivet som i stort sett färdigutbyggt, men med tillägget att mindre kompletteringar kan tillkomma.

Ortsanalys Dalarö

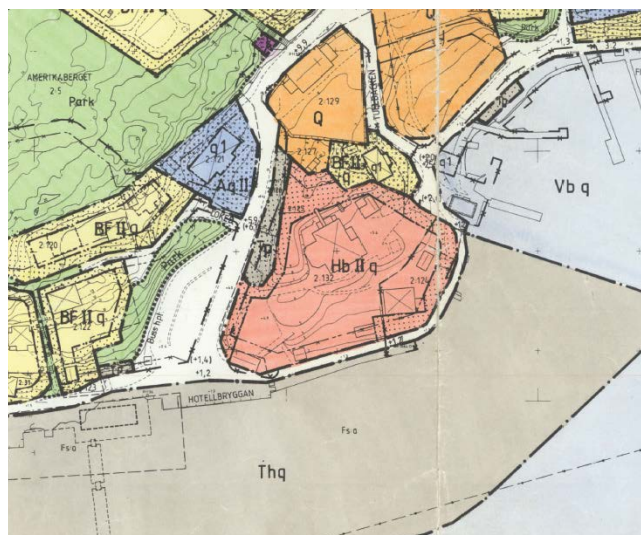
Som ett resultat av Dalarödialogen som engagerade många boende på Dalarö sammanställdes dokumentet *Ortsanalys Dalarö* som godkändes av kommunstyrelsen 2009. Enligt ortsanalysen finns en stark efterfrågan på bostäder i Dalarö samhälle. För att möta efterfrågan behövs ett mer differentierat bostadsutbud och i dokumentet rekommenderas att Dalarö ska tillåtas växa och fler

erbjudas möjlighet att bo kvar samt möjlighet att flytta till Dalarö. Detta kan möjliggöras genom att planera för ny bebyggelse, bland annat i form lägenhetsboende. Viktigt är dock att ny bebyggelse uppförs med omsorg och hänsyn till befintlig bebyggelse och kulturmiljö.

Hotellbryggan och Fiskarhamnen med närmast liggande bebyggelse lyfts fram som den huvudsakliga entrén till Dalarö från vattnet. Miljön kring Hotellbryggan beskrivs som en stökig plats som fyller sin funktion för färje- och annan nyttotrafik men som inte är särskilt tilltalande. Enligt analysen behöver området utvecklas för att skapa en välkomnande entré till Dalarö.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för planområdet är S 129, (Dalarö 8) del 1 fastställt i juni 1988 som gäller för en stor del av Dalarö. Användning inom hotellfastigheten är handel samt i vissa fall bostäder. Bebyggelsen är reglerad till högst två våningar. Vidare gäller q-bestämmelse om att kulturhistoriskt värdefulla byggnader så långt som möjligt ska bevaras och att ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till såväl befintlig bebyggelse på tomten som till omgivningens egenart.



Utsnitt från gällande plan S 129

Kommunala miljömål

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

RIKSINTRESSEN

Planområdet ligger i ett viktigt kust- och skärgårdslandskap med höga natur- och kulturvärden och ingår i riksintresse för både kulturmiljö och rörligt friluftsliv.

Kustområdena och skärgården i Stockholms län är i sin helhet riksintresse som ett av de mest värdefulla landskapen i landet och är skyddat av särskilda hushållningsbestämmelser genom 4 kap 4§ miljöbalken med *begränsningar för fritidsbebyggelsen* samt genom 4 kap 2§ miljöbalken om att *turism och friluftsliv särskilt ska beaktas*. Fritidsbebyggelse får komma till stånd endast i form av komplettering till befintlig bebyggelse. Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Planområdet omfattas av riksintresset för kulturmiljö; Dalarö – Jutholmen – Dalarö skans [AB 605] som består av två delar.

- A. Strategiskt belägen farledsmiljö utmed segelleden mot Stockholm från söder, av betydelse för försvaret och för kontroll av handel och sjöfart. Utryck för detta är bland annat Dalarö skans vars första befästning uppfördes 1623. Lots- och tullverksamheten som dominerade Dalarö äldre samhälle från 1600-talet och framåt. Här utgör

bebyggelsemönster och bebyggelse med kyrka, tullhus och små bostadshus viktiga uttryck. Den täta bebyggelsen på Jutholmen, där lotsar och fiskare bott sedan 1600-talet samt hamnanläggningar och bryggor som visar sjöfartens och fiskets betydelse är också uttryck för riksintresset.

- B. Dalarö sommarnöjesmiljö utvecklades under 1800-talets slut ur den tidigare bebyggelsen. Uttryck för detta är bland annat bebyggelsemönstret och bebyggelse i Dalarö samhälle med societetshus, hotell och sommarvillor som avspeglar den fashionabla sommarorten.

Planområdet ligger inom kärnområdet för riksintressets uttryck som 1600-talssamhälle nära Dalarö kyrka och tullhuset som är utpekade som värdebärare. Även det andra motivet för riksintresset, Dalarö sommarnöjesmiljö från det sena 1800-talet, finns starkt representerat på platsen inte minst genom den långa hotellverksamheten.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Dalarö har en gammal historia och finns som plats omnämnt i dokumentation från 1200-talet. Utvecklingen av samhället tog fart när tull- och lotsverksamheten placerades här under 1600-talet. Under denna tid fick Dalarö även en militär betydelse när Dalarö skans uppfördes strax söder om ön. Samhället genomgick sedan ytterligare en expansiv period under andra hälften av 1800-talet, då som fashionabel bad- och kurort där bland annat kända författare och konstnärer tillbringade somrarna. Det blev under denna period också enklare att ta sig hit då ångbåtstrafiken regelbundet började trafikera Stockholm-Dalarö.

Idag har Dalarö cirka 1 800 invånare men mångdubbelt fler under sommarmånaderna, vilket ger samhället en speciell prägel med stora skiftningar mellan sommar- och vintersäsong. Som besöksmål når samhället inte riktigt upp till det sena 1800-talets popularitet och förutsättningarna att bedriva hotellverksamhet är idag kraftigt förändrad. Däremot har Dalarö alltmer utvecklats till en populär bostadsort med fler permanentboende och stor efterfrågan på bostäder.

BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Planområdet har ett strategiskt och exponerat läge vid Odinsvägens slut precis intill färjeläget och flera av Dalarös viktigaste kulturhistoriska byggnader, bland annat kyrkan, klockstapeln och Tullhuset. Platsen är en knutpunkt och det första som möter besökare som anländer från sjövägen. Nuvarande bebyggelse på hotellfastigheten är hierarkiskt uppbyggd med de större husen, i första hand huvudbyggnaden, på områdets högre delar i norr medan husen i söder mot vattnet är låga och långsträckta. Bebyggelsestrukturen på Dalarö är brokig och småskalig och domineras av stora sommarvillor uppförda från senare delen av 1800-talet och framåt.

KULTURMILJÖ

Som underlag till detaljplanen har en kulturmiljöutredning tagits fram för att analysera platsen och bedöma den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska värden. Byggnadsbeståndet inom planområdet har bedömts genom en kulturhistorisk värdeanalys där Riksantikvarieämbetets kriterier använts.

Hotellverksamheten

Värdshusverksamhet har funnits på Dalarö alltsedan 1600-talet och har länge varit lokaliserad till södra delen av ön. Från andra delen av 1800-talet fram till 1965 låg *Dalarö hotell* väster om nuvarande Strand hotell, där hamnplanen nu breder ut sig.

År 1907 uppfördes en stor privatvilla på platsen för nuvarande Strand hotell. Det var en högrest trävilla med brant sadeltak uppfört i nationalromantisk stil. 1913 såldes villan och den blev då en del av hotellverksamheten under namnet klubbhuset, senare vinterhotellet. Dalarö hotells huvudbyggnad kallades sommarhotellet.



Dalarö hotell, huvudbyggnad och annex



Strand hotells huvudbyggnad tidigt 1900-tal (Dalarö Hembygdsförening)

På 1950-talet minskade intresset för Dalarö som semesterort och hotellet fick problem med sin överlevnad. 1965 revs huvudbyggnaden tillsammans med annexet och några intilliggande hus för att ge plats åt ökad biltrafik. Vinterhotellet/Strand hotell har sedan dess drivits vidare med undantag för några år på 1990-talet då verksamheten låg nere. Efter en brand på 1980-talet har hotelletbyggnaden idag en helt annan skepnad än det nationalromantiska huset det uppfördes som.

Bebyggelsen idag

Inom planområdet finns två äldre byggnader, hotellets huvudbyggnad och ett samtida uthus/förråd. Huvudbyggnaden är så kraftigt förändrad att dess ursprungliga form inte går att utläsa. Det byggnadshistoriska värdet som finns kvar sitter i den grund och stomme som är bevarad. Förrådet har trots omfattande förändringar vissa bevarade nationalromantiska drag och som samtida komplement till huvudbyggnaden har den därmed ett byggnadshistoriskt värde. Övrig bebyggelse är sentida och saknar värden av kulturhistorisk betydelse.

Bedömning

Den bedömning som görs i kulturmiljöutredningen är att befintlig bebyggelse inom planområdet inte kan tillskrivas några betydande kulturhistoriska värden. Den är i huvudsak tillkommen under senare tid och utan en egen arkitektonisk agenda. Bebyggelsen anses därmed kunna ersättas av nya byggnader om dessa ges en utformning och volym som är lämplig för platsen och som beaktar de kulturhistoriska aspekterna. Förrådet bör om möjligt bevaras.

Rekommendation

Kulturmiljöutredningen lyfter också fram aspekter som behöver beaktas när den nya bebyggelsen utformas. Det handlar exempelvis om att Dalarös befintliga bebyggelse bör utgöra referens och att material främmande för skärgårdsmiljön, bör undvikas. Exempelvis är tegel, trots tullhuset, ej lämpligt. Detsamma gäller plåt i fasader samt alla former av imiterande material. Trä och puts kan med fördel användas. Byggnaderna bör ha sadeltak, gärna av olika varianter och lutning. Platsen bör tillföras god arkitektur i kvalitativa, rättframma material. Den bör spegla sin egen tid samtidigt som den tar utgångspunkt i platsens historia och omgivning. Omsorgen om detaljerna är mycket viktig.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

NATUR OCH LANDSKAPSBILD

Planområdet ligger i en karaktäristisk skärgårdsmiljö och terrängen är typisk för innerskärgården med branta bergspartier mot vattnet och bitvis flackare moränområden. Vegetationen består av en blandning av fruktträd, större buskage samt lövträd. Ett par större träd finns direkt intill planområdet, en äldre björk växer inom hotellfastigheten.

REKREATION

Värdefulla miljöer för rekreation finns i form av stora vatten och skärgårdsområden runt omkring Dalarö. Intill själva planområdet finns fina promenadmiljöer med många utblickar mot vattnet, exempelvis, strandpromenaden, fiskarhamnen och tullhusparken är populära vistelsemiljöer sommartid. Dalarös idrottsplats ligger i Schweizerdalen ca 1,5 km från planområdet och vid Askfatshamnen finns idrottshall och även en lekplats. Lekmöjligheter finns även på Dalarö skola ca 500 m från planområdet.

SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Serviceutbudet på Dalarö ligger till stor del koncentrerat längs Odinsvägen och intill Dalarö torg. Här finns bland annat dagligvaruhandel, vårdcentral och skola, sommartid finns ett betydligt större utbud med flera säsongöppna restauranger och butiker. Inom och precis intill planområdet finns förutom Strand hotell, Dalarö hamncafé och bensinmacken med servicebutik som båda är öppna året runt. Ett bredare serviceutbud finns i centrala Haninge cirka två mil från planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelnät

På Dalarö samsas huvudsakligen de olika trafikslagen om samma ytor och separata gång- och cykelbanor saknas till stor del. Längs Odinsvägen kan detta upplevas som ett trafiksäkerhetsproblem eftersom biltrafiken periodvis är tät under sommarsäsongen. Norr om Dalarö torg ska Trafikverket anlägga en gångbana längs med Odinsvägen.

Kollektivtrafik

Intill planområdet, vid hamnplanen, finns en busshållplats som utgör ändhållplats för linjerna 839 och 869. Linje 839 avgår mot Handenterminalen med cirka två avgångar per timme under morgonen och en avgång per timme övrig tid. Linje 869 är en direktbuss mot Gullmarsplan under rusningstrafik.

Bilfärjan mot Ornö har på vardagmorgnar och eftermiddagar avgångar varje timme. Därutöver trafikerar även Waxholmsbolaget Hotellbryggan med turer mot bland annat Ornö och Tyresö.

Gatunät

Odinsvägen intill planområdet är Dalarös huvudgata och tillhör det statliga vägnätet som primär länsväg (väg 227). En stor del av trafiken på Odinsvägen ska till eller från färjeläget och trafikflödena varierar stort över året. Under sommaren beräknas trafikmängderna vid färjeläget uppgå till cirka 830 fordon per dygn (ÅDT). Intill planområdet ligger Hotellbryggan som är en allmän brygga för tillfällig angöring, lastning och lossning. Trafiksituationen vid hamnplanen är speciell, särskilt sommartid då bilar och lastbilar som väntar på att åka ombord på färjan måste samsas med busstrafik, fotgängare och cyklister om det begränsade utrymmet. Det råder också en

otydlighet kring vilka ytor som är avsedda för fotgängare respektive fordonstrafik på platsen. I dagsläget saknas gångbana utmed hamnplanens östra sida och fotgängare tvingas promenera i vägbanan eller den befintliga slänten.

Parkering

Inom hotellfastigheten finns idag cirka 23 uppställningsplatser för bil. Utöver detta finns cirka 12 parkeringsplatser på allmän mark utmed Odinsvägens östra sida samt 4 platser direkt väster om hamnplanen.

VATTENOMRÅDEN

Planområdet gränsar till kustvattenförekomsten Sandemarsfjärden med fastställd miljö kvalitetsnorm som i nuläget bedöms ha måttlig ekologisk status och god kemisk status (exklusive kvicksilver).

STRANDSKYDD

Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga invånarnas förutsättningar för att få allmän tillgång till strand och vatten samt bevara goda livsvillkor för djur och växtliv på land och i vatten. Inom planområdet är strandskyddet sedan tidigare upphävt men i och med planläggningen återinträder det för området. Avsikten är dock att åter upphäva skyddet för området.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

Inga kända indikationer om förorenad mark finns för planområdet

Buller

I området förekommer buller som främst kan härledas till väg- och färjetrafik på och kring hamnplanen. Under sommartid kan den ökade sjöfarten innebära visst buller från vattnet.

Risk

Planområdet är beläget intill Odinsvägen (väg 227) som är klassificerad som sekundärled för farligt gods. På vägen förekommer transporter av drivmedel till bensinstationen på Dalarö, Dalarö Skärgårdsservice AB Preem med tankning för både bilar och båtar.

Radon

Planområdet ligger inte inom område med förhöjd risk för markradon.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är kuperat och sluttar relativt brant ned mot vattnet från cirka + 10 till cirka + 2 meter över havet. Jordmånen i området består av sandig morän och jordlagret är tunt med berg i dagen i den högre delen. Delar av planområdet är sannolikt utfyllt när tidigare bebyggelse uppförts. Dagvattnet infiltreras idag på tomtmark. Någon geoteknisk utredning har inte genomförts under planarbetet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningsnät

Planområdet ligger inom kommunens VA-verksamhetsområde för vatten-, spill- och dagvattenhantering. Vattenförsörjningen tryggas av produktionen vid grundvattenverket i Schweizerdalen/Dalarö och leveranser från Haninges centrala system. Avloppsreningsverket, som anlades i början på 90-talet, har god kapacitet. Ledningar för vatten, spillavlopp och dagvatten finns intill planområdet.

Dagvatten

Kommunens dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2010-11-15, är vägledande för dagvattenhanteringen. I strategin anges bland annat att den naturliga vattenbalansen ska bevaras, översvämningar undvikas, föroreningar av dagvatten förhindras. Förorenat dagvatten ska renas samt att dagvattnet utnyttjas för att skapa vackra vattenmiljöer. Generellt gäller att dagvatten i första hand ska tas om hand på den egna fastigheten. I andra hand ska fördröjning ske på tomtmark innan avledning sker till det allmänna nätet.

Avfallshantering

Krav på källsortering av hushållssopor gäller enligt kommunens avfallsplan, antagen av kommunfullmäktige i november 2011. Återvinningsstation finns idag vid Smådalarövägen, mellan kanalbron och sjöräddningen cirka en kilometer från planområdet. Återvinningscentral, för bland annat grovsopor finns vid Sandemar ungefär fem kilometer från planområdet.

FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

Målsättningen med detaljplanen är att tillvarata platsens mycket speciella förutsättningar och tillföra nytt liv till en av Dalarös viktigaste fastigheter. Hotellnäringen har en lång och stolt historia på Dalarö men förutsättningarna att bedriva småskalig hotellverksamhet är sedan länge



förändrad. Planförslaget innebär att hotellets huvudbyggnad och övrig bebyggelse på Dalarö 2:132 rivs och ersätts med ny bostadsbebyggelse som ger platsen nytt liv. En viktig del av förslaget är de publika lokaler som aktiverar platsen och förstärker dess karaktär av knutpunkt på Dalarö. Varken hotellverksamheten eller den bebyggelse som finns på platsen idag visar längre upp den stolthet som den en gång gjort.

Utgångspunkten i planförslaget är Dalarös småskaliga och brokiga planmönster där olika volymer ger en struktur med intima och varierade rum som bildas mellan husen. Precis som i den befintliga strukturen på Dalarö ska det här vara möjligt att röra sig längs med allmänna trappor och smala gränder. Gränser mellan offentligt och privat avgränsas av staket och häckar. I hörnet mot Hamnplanen och Dalarö strandväg skapas en offentlig terrass för uteserveringar med fin utblick över vattnet och livet i hamnen.

Den nya bebyggelsen grupperas i tre mindre kvarter som avgränsas av allmänna stråk. Byggnadernas volym och skala är hämtade från omgivningen och ambitionen är att den tillkommande bebyggelsen ska underordna sig den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Detta sker genom att den nya bebyggelsegruppen inlemmas i Dalarös särpräglade planmönster samtidigt som utformningen sker med tydliga referenser till den arkitektoniska karaktären i området.

KVARTERSMARK

Ny bebyggelse

Den nya bostadsbebyggelsen omfattar omkring 35 bostäder fördelade på elva byggnader med varierande storlek, form och placering. Byggnadernas volym och skala är hämtade från omgivningen och placeringen är varierad för att passa i den befintliga strukturen. Utstickande glasverandor ger variation och refererar till byggnadstraditionen på Dalarö. Delar av området underbyggs med ett garage. Byggnaderna är huvudsakligen orienterade så att de lite större volymerna vänder sig ut mot omgivande platser och stråk medan de mindre en- eller tvåbostadshusen ligger inne i kvarteret. Den högsta volymen placeras däremot relativt högt, ungefär i den nuvarande hotellbyggnadens läge vilket refererar till den befintliga hierarkiska strukturen och hotellets tidigare högsta form. Eftersom terrängen sluttar kraftigt ned mot vattnet utformas flera byggnader som suterränghus med som mest fyra våningsplan mot sjösidan. I regleringen av antalet våningar (**IV**) inräknas vinds- och suterrängvåning.

Mot hamnplanen vänder sig ett rött hamnmagasin som med en lite modernare utformning tillåts skilja ut sig något mot övrig bebyggelse för att kunna möta den hårda trafikmiljön på ett bra sätt. Med sin blandning av lokaler och bostäder tillför magasinet liv året runt. Gavelfasaden mot vattnet förses med ett lekfullt och öppningsbart raster av trä som fungerar som sol- och insynsskydd. Kvällstid lyser fasaden som en lykta ut mot vattnet.



Två byggnader placerade på en upphöjd terrass möter Dalarö strandväg och kajen nedanför. Terrassen ligger på privat kvartersmark men den västra delen blir allmänt tillgänglig med (**x-bestämmelse**) och skapar en slags platsbildning i bästa läge. Platsen refererar till den terrass som en gång tillhörde Dalarö hotell innan det revs för att ge plats åt hamnplanen på 1960-talet. Här finns också krav på publika lokaler i bottenvåningen (**BC**) och terrassen är tänkt att kunna nyttjas

för uteservering till lokalerna. Skalan är här tre våningar mot vattnet med vinds- och suterrängvåning inräknad.

Ovanför byggnaderna mot vattnet placeras fem mindre byggnader i två plan vilka kan utformas som en eller tvåbostadshus. Högst upp på tomten placeras i enlighet med den lokala byggnadstraditionen den högsta byggnaden med fyra våningsplan inklusive vinds- och suterrängvåning.

Vy från vattnet



På plankartan redovisas gränsen mellan två typer av kvartersmark **B** respektive **BC** samt allmän platsmark (**GATA** respektive **GÅNG & CYKEL**) med linjen användningsgräns. För olika delar av kvartersmarken gäller varierande egenskapsbestämmelser, gränsen mellan områden med olika egenskapsbestämmelser utgörs av en egenskapsgräns.

RIKTLINJER FÖR GESTALTNING

Planområdet ligger inom kärnområdet för riksintressets uttryck och vid utformningen av mark och bebyggelse ska Dalarös befintliga bebyggelsemiljö utgöra referens. Den kulturhistoriska miljön sätter en övergripande ram för projektet vilket ställer krav på att skala, proportioner och material är väl anpassade till omgivningen. Samtidigt behövs också en samtida tolkning av Dalarös byggnadstradition för att ge karaktär åt platsen och inte verka historiskt vilseledande.

Såväl riksintresset för kulturmiljövården och det exponerade läget ställer höga krav på att det nya gestaltas väl och utförs med hög ambitionsnivå och kvalitet avseende såväl detaljer som helhet. En övergripande **q**-bestämmelse finns för att tydliggöra att riksintresset och omgivande kulturmiljövården ställer särskilda krav på kvalitet, gestaltning och utförande. I detta ligger ett övergripande krav på hänsyn till omgivningens kulturmiljövården. Avsikten är att materialval, proportioner och detaljeringsnivå ska anknyta till den äldre bebyggelsekulturen medan materialens användning och detaljernas uttryck på ett respektfullt sätt tillåtas spegla den tid husen uppförs i. I många fall ligger skillnaden mellan en god och en mindre god anpassning i det finstilta. Därför är omsorgen om detaljerna mycket viktig. Flera **f**-bestämmelser finns för att reglera specifika utformningsaspekter.

Den nya bebyggelsegruppen behöver utformas med variation för att smälta in i den brokiga strukturen och undvika att det nya upplevs som en samlad enklav. Det lekfulla och lustfyllda är något som präglar många av Dalarös sommarvillor och som på väl valda platser kan lyftas fram även i det här projektet. Det föreslagna rastret på magasinsbyggnadens gavel är ett exempel på det.

Principer för områdets gestaltning:

- Tidlös tolkning av byggnadstraditionen på Dalarö.
- Platsens läge kräver särskild omsorg om detaljer och hög kvalitet på utförandet.
- Bearbetade fasader i trä i kulörer typiska för Dalarö
- Särskild omsorg ska ägnas åt fasadernas proportioner.
- Sadeltak med huvudsakligen 38 graders takvinkel.
- Lertegel och falsad plåt varieras som takmaterial.
- Balkonger får inte dominera fasaderna men tillåts där det tillför något till gestaltningen
- Markbehandling, murar och staket väljs för att passa Dalarös karaktär.

Fasader tak och balkonger

Bebyggelsen på Dalarö domineras helt av en träarkitektur där fasaderna ofta är utförda med stor omsorg om detaljer. Fasaderna inom planområdet ska genomgående utföras med träpanel. Huvudsakligen används stående panel som bearbetas med omsorgsfulla avslut och detaljer. Val av panel varieras på ett lekfullt sätt inom ramen för vad som passar i den kulturhistoriska miljön. Panelen målas med täckande färg och val av färgtyp ska ske med hänsyn till traditionen där linoljefärg varit dominerande. Ett likvärdigt uttryck ska eftersträvas. Själva färgsättningen ska ske med utgångspunkt i den färgskala som är typisk för Dalarö. Följande kulörer är vanliga i den befintliga bebyggelsen.



Falu rödfärg finns också men då oftast på uthus och bruksbyggnader. I förslaget målas byggnaden närmast hamnplanen med ljus falurödfärg. Kromoxidgrön som är mörkare än de gröna kulörerna ovan är vanlig till detaljer i den befintliga miljön. Inför den slutgiltiga färgsättningen ska provmålning ske i samråd med kommunens bygglövsavdelning.

Tak utförs som sadeltak med huvudsakligen 38 graders takvinkel vilket ofta finns på traditionell bebyggelse. Byggnaderna mot vattnet ges lite plattare tak för att sänka dess höjd och skapa viss variation i området. Som takmaterial väljs band- eller skivtäckt falsad plåt eller äkta lertegelpannor.

Balkonger är ovanliga på Dalarö men nätta och anpassade kan de tillföra något samtidigt som de skapar en hög boendekvalitet. I begränsad utsträckning möjliggörs balkonger, viktigt är att de inte ska tillåtas dominera uttrycket. Utgångspunkten är att de ska tillföra något till gestaltningen och på ett respektfullt sätt förhålla sig till kulturmiljön. Balkongräcken utförs i trä och målas i kulörer typiska för Dalarö.

Kvalitetsprogram

Ytterligare beskrivning av gestaltningsprinciper, materialval och olika byggnadsdetaljers utformning finns i till detaljplanen hörande kvalitetsprogram.

TILLGÄNGLIGHET

Planområdet är kraftigt kuperat och det är därför inte möjligt att göra alla delar av området fullt tillgängliga. Bostäder, lokaler och gårdsmiljöer ska dock utföras tillgängliga enligt gällande regelverk.

FASTIGHETSSTRUKTUR

Den nya bebyggelsen avses att bli en bostadsrättsförening inom en och samma fastighet.

GATOR OCH TORG

Gång- och cykelnät

En ny möjlighet skapas att röra sig genom kvarteret på kvartersmark (x-område) vilket historiskt sett varit möjligt och framförts som ett tydligt önskemål från det tidiga dialogarbetet. Den passage som skapas genom kvarteret behövs också för att lösa tillgängligheten till delar av bebyggelsen samt för att klara sophanteringens på ett lämpligt sätt. Stråket är däremot inte avsett för allmän körtrafik och har därför lagts på kvartersmark. En ny gångbana planeras utmed hamnplanen längs hamnmagasinet västra långsida vilket ökar tillgängligheten för gående och förbättrar trafiksäkerheten i området. Från hamnplanen finns entréer till både verksamheter och garage. Gångbanan ansluter i söder till en terrass med möjlighet till uteservering sommartid.

Parkering

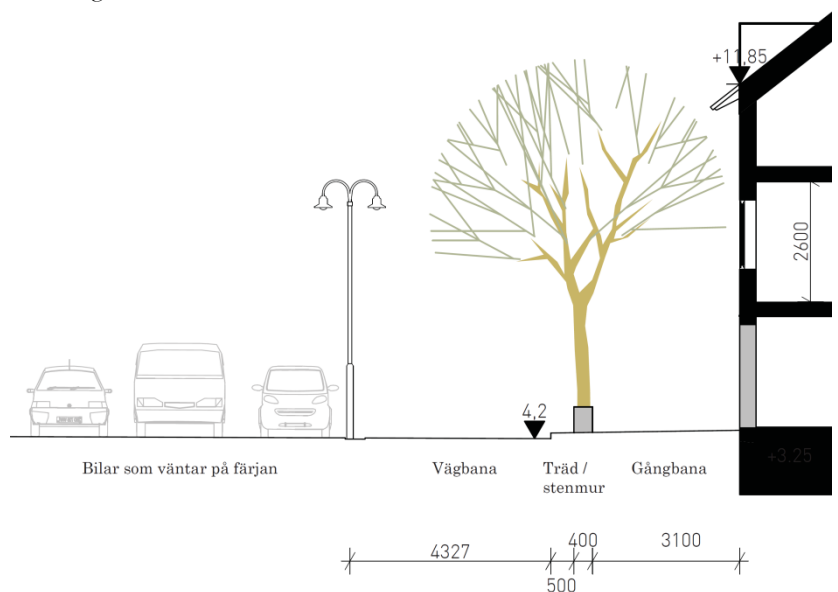
För de nya bostäder som planeras är parkeringsnormen satt till 1,1 parkering per lägenhet. Bostadsparkering löses huvudsakligen i ett garage under delar av bebyggelsen med infart från hamnplanen. Garaget får sammantaget 41 platser och kan delas av i två delar där den största är till för de boende men några platser skulle kunna nyttjas för kvarterets verksamheter. Ungefär sex platser planeras även som ytparkeringar inom kvarteret. Behovet av parkering för verksamheter är beroende av omfattning och typ av verksamhet som kommer att bedrivas i de nya lokalerna. De 16 allmänna parkeringsplatser som finns intill hamnplanen berörs inte av projektet.

Trafik

Trafikalstringen för planförslagets bebyggelse har beräknats med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg. I beräkningarna tas hänsyn till de lokala förutsättningarna för gång och cykel samt utbud av kollektivtrafik. Hotellverksamhetens trafikgenerering har dragits av eftersom den försvinner när bostäderna uppförs. Projektet förväntas därmed generera ett nettotillskott av 82 fordonsrörelser per dygn.

Entrén till garaget, som inrymmer knappt 90 % av det totala antalet boendeparkeringsplatser inom planområdet, är vänt mot Odinsvägen och det är därför rimligt att anta att huvuddelen av den tillkommande trafiken belastar Odinsvägen. Trafiken till och från ytparkeringarna inom fastigheten kör dock in via Tullbacken och ut vid Odinsvägen eftersom den genomgående gatan är tänkt att vara enkelriktad. Nyttotrafiken och besökare till verksamhetslokalerna antas uteslutande nyttja Odinsvägen då den erbjuder bättre framkomlighet än Tullbacken. Nettotillskottet av trafik

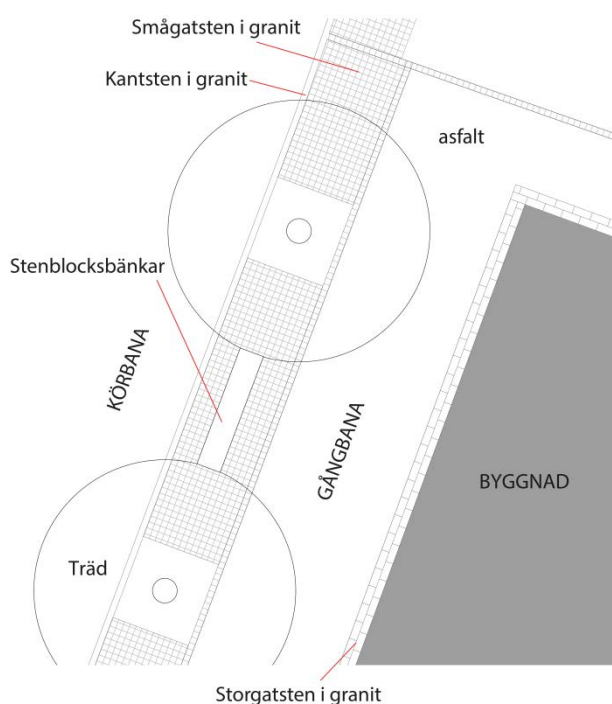
Sektion genom del av hamnplanen mot norr. Planerad magasinsbyggnad till höger.



En ny gångbana samt påkörningsskydd i form av en stenmur och träd anläggs, körbanan däremellan skevas om för att förbättra risksituationen (se nedan).

på Odinsvägen bedöms bli 97 fordon per dygn medan Tullbacken beräknas få en faktisk nettominusning av trafiken med cirka 15 fordon per dygn.

Principutformning av gångbanan intill hamnplanen



In- och utkörande fordon från garaget måste korsa den nya gångbanan utmed hamnmagasinet, vilket kan innebära konflikter med fotgängare. Genom att gångbanan förses med kantsten mot hamnplanen blir det dock tydligt att fotgängare har företräde framför korsande biltrafik. Då hastigheterna dessutom är låga bedöms inte några allvarliga trafiksäkerhetsrisker föreligga. Viktigt är dock att säkerställa att sikten är god för utkörande fordon.

Hamnplanens trafikytor påverkas huvudsakligen inte av detaljplanen förutom en mindre del i planens sydvästra hörn som övergår från köryta till gångbana när gångbanan anläggs. Körbanan intill planområdet kommer dock även fortsättningsvis vara drygt fyra meter bred. För att förbättra risksituationen anläggs ett påkörningsskydd i form av stenblock i granit, se vidare under risk nedan.

Gestaltning av allmänna ytor

Detaljplanens allmänna platsmark består av den tillkommande gångbanan, Dalarö strandväg samt ytan nedanför den planerade terrassen där hamnplan och strandpromenad möts. Området präglas idag helt av den hårda trafikmiljö som hamnplanen utgörs av samtidigt som detta kanske är Dalarös mest publika plats. I detaljplanen föreslås därför en förändring av ytorna intill byggnationen för att tillvarata platsens förutsättningar som allmän mötesplats. Möjligheten att förändra hela hamnplanen har bedömts som liten på grund av trafiksituationen och behovet av uppställningsplatser för fordon som väntar på färjan. Avsikten är istället att skapa välbearbetade gångstråk och vistelseytor runt om för att tillgängliggöra platsen och mjukar upp trafikmiljön. En ny välgestaltad gångbana med stenblocksänkningar och träd skapas enligt principutformningen ovan. Dalarö strandväg och kajen nedanför rustas upp med nya sittmöjligheter, belysning och ny beläggning.

Kajen nedanför Dalarö strandväg ska i samband med projektet rustas upp för att bättre tillvarata platsens publika läge och möjliggöra att den nyttjas som vistelseyta och offentlig miljö för både Dalaröbor och besökare som kommer från så väl sjösidan som land. Stora delar av strandlinjen på Dalarö är privat men här finns möjlighet att skapa en attraktiv målpunkt mot vattnet där den offentliga miljön och de publika lokalerna i den nya bebyggelsen samspelar. Kajen ska även i framtiden fungera för angöring från sjösidan men bör frigöras för tillfällig angöring.

STRANDSKYDD

Strandskyddet återinträder vid planläggning om inget annat beslutas. För att upphäva strandskydd krävs särskilda skäl enligt Miljöbalken 7 kap 18 c §. Kommunen har här för avsikt att upphäva strandskyddet inom hela planområdet av följande skäl:

- Kvarterismarken inom planområdet har sedan lång tid tillbaka varit privat och ianspråktagen för hotellverksamhet. Som gäst på hotellet har det varit möjligt att besöka fastigheten men någon allemansrättslig tillgång till platsen har inte funnits.
- Mellan fastigheten och vattnet ligger Dalarö strandväg som har varit allmänt tillgänglig i form av allmän plats och kommer fortsätta vara så i den nya planen. Området för exploatering är därmed väl avskilt från strandlinjen som fortsätter vara allmänt tillgänglig.

Utifrån ovanstående bedöms området sakna betydelse för strandskyddets syften. Att ta området i anspråk enligt planförslaget bedöms också väga tyngre än strandskyddsintresset. En förändring med den nya detaljplanen är även att det skapar en ökad tillgänglighet till kvarterismarken genom de x-områden som avser att möjliggöra allmän passage genom fastigheten Dalarö 2:132. Detta innebär att fler möjligheter för allmänheten att röra sig inom planområdet och ner till vattnet skapas. På plankartan finns en bestämmelse om att strandskyddet upphävs inom planområdet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

I området förekommer buller som kan härledas till väg- och färjetrafik på och kring hamnplanen. En bullerutredning har tagits fram för att bedöma ljudnivåer och risken för störningar. Utförda bullerberäkningar avseende vägtrafik visar att planerade bostadshus klarar riktvärdet för ekvivalent ljudnivå om högst 55 dB(A) vid fasad. Möjligheten att skapa uteplatser som uppfyller riktvärdet för maximal ljudnivå är mycket goda inom planområdet. Bebyggelsen närmast hamnplanen utsätts för relativt höga maximalnivåer vilket behöver beaktas vid dimensionering av fasad- och fönsterisolering när byggnaderna projekteras.

Buller från färjetrafiken alstras främst vid färjans angöring samt vid lastning och lossning av fordon då olika slammerljud riskerar att uppstå. En specifik bullerkälla uppstår då fordon kör över färjans ramp. Ljud från färjetrafiken faller under regelverket för externt industribuller där följande riktvärden ska tillämpas:

| | Ekvivalent ljudnivå i dBA | | | Högsta ljudnivå i dBA läge "FAST" |
|--|---------------------------|---|---------------|-----------------------------------|
| | Dag kl 06-18 | Kväll kl 18-22 samt söndag och helgdag kl 06-18 | Natt Kl 22-06 | Momentana ljud nattetid kl 22-07 |
| Utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler | 50 dBA | 45 dBA | 40 dBA | 55 dBA |

En bullermätning har genomförts för att bedöma om planområdet riskerar att utsättas för nivåer över gällande riktvärden. Utifrån mätningen konstateras att riktvärdena inte överskrider för planerad bebyggelse.

Risk

Planområdet är beläget intill Odinsvägen (väg 227) som är klassificerad som sekundärled för farligt gods. På vägen förekommer transporter av drivmedel till bensinstationen på Dalarö, Dalarö Skärgårdsservice AB Preem med tankning för både bilar och båtar. Såväl Odinsvägen som bensinstationen ligger inom de skyddsavstånd som brukar tillämpas vid planering av ny bebyggelse. I de fall där uppsatta skyddsavstånd inte kan appliceras, eller avsteg från riktlinjerna behöver göras, ska en analys genomföras för att bedöma om situationen ändå är acceptabel. Den utredning som tagits fram har identifierat tre riskscenarier.

1. En olycka med tankbil där tanken går sönder och brandfarlig vätska rinner ut. Om fordonet även fattar eld riskerar en pölbrand att uppstå. Givet topografin skulle den brandfarliga vätskan rinna ner mot kajen och samlas där marken planar ut, även om mycket skulle fortsätta ner i havet. Eftersom kajplanen består av en hårdgjord yta skulle pölen inte bli djup. Givet låga hastigheter minskar risken avsevärt. Sammantaget bedöms sannolikheten som liten men konsekvenserna som stora.
2. En olycka med transport av gas. De gaser som transporteras är gasolflaskor, försedda med säkerhetsventil. Det scenario som kan uppstå är en olycka där transporten fattar eld samt att en eller flera säkerhetsventiler fallerar vilket leder till en explosion. Givet det extremt begränsade antalet transporter samt händelsekedjans komplexitet bedöms sannolikheten som liten. Konsekvenserna bedöms som begränsade.
3. En tankningsstation innebär alltid en viss riskexponering mot omgivningen. Den aktuella tankningsverksamheten är starkt säsongsbetonad och ur riskhänseende är det en relativt begränsad mängd brandfarlig vätska som hanteras. En stor del utgörs av diesel, vilket är mindre brandfarligt än bensin. Givet storleken på tankningsstationen görs bedömningen att Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps rekommenderade skyddsavstånd på 25 meter går att applicera och bedömningen blir då att risknivån är acceptabel tack vare uppfyllt säkerhetsavstånd. Tankstationen ligger ca 45 meter från närmast planerad byggnad.

Transporterna med brandfarlig vätska på Odinsvägen (scenario 1) utgör den största riskkällan för planområdet och har därför studerats mer ingående än övriga scenarier. För att ett utsläpp ska ske krävs en olycka med stort krockvåld vilket utifrån känd olycksstatistik, antalet transporter samt skyltad hastighet är mycket osannolikt på platsen. En olycka riskerar samtidigt att få stora konsekvenser för planområdet och följande säkerhetshöjande åtgärder ska därför vidtas intill hamnplanen:

1. En fyra meter bred gångbana utförs mellan bebyggelsen och körbanan.
2. Gångbanan ska luta med minst 1,5 % från fasad mot körbana.
3. Påkörningsskydd placeras längs med körbanan för att undvika att byggnad blir påkörd.
4. Utrymning ska kunna ske bort från hamnplanen på närmaste byggnad.
5. Närmaste byggnad utförs i betong med fasadbeklädnad av trä
6. Fönster på närmaste byggnad utförs med brandklass EI30.
7. Friskluftsintag tillåts inte placeras mot hamnplanen.

Åtgärd 1-3 minskar risken för att en allvarlig olycka ska drabba planerad bebyggelse genom att vätskespridning vid utsläpp samt eventuell brandhård lokaliseras en bit från närmast belägna byggnader. Övriga åtgärder ökar säkerheten inne i berörda byggnader. En konsekvensanalys har genomförts som visar att strålningsintensiteten från en brand på platsen innebär fara för personer som befinner sig utomhus intill olycksplatsen. Branden utgör däremot ingen direkt fara för

personer som befinner sig i planerad bebyggelse. Personer som befinner sig på hamnplanen eller inom planområdet bedöms ha goda möjligheter att sätta sig i säkerhet vid allvarlig olycka. Sammantaget bedöms, med planerade åtgärder, utsattheten för planerad bebyggelse och personer som vistas inom planområdet ligga väl inom ramen för vad som normalt är samhällets acceptanskriterier avseende olyckor av detta slag.

Brand

Insattstiden, vilket är den tid det tar för Räddningstjänsten att komma till en olycksplats är ungefär 25 minuter för Dalarö. Den lokala brandstationen på Dalarö har beredskap sommartid, övrig tid finns endast ett lokalt brandvårn som rycker in om de har möjlighet. Med anledning av den relativt långa insattstiden behöver utrymning kunna ske utan brandförsvarets medverkan samtidigt som byggnadernas tekniska brandskydd kan behöva utföras med högre säkerhet än i tätort. Bebyggelsens täta placering samt valet av träfasader gör att vissa fasader kommer behöva utföras i högre brandskyddsklass och till exempel brandskyddas genom brandskyddsmålning.

Stigande havsnivåer

Till följd av klimatförändringarna ökar risken för översvämningar längs kusten. För att minimera risken för skador på ny bebyggelse införs planbestämmelse om lägsta grundläggningsnivå till +2,7 meter över nollplanet (RH 2000). Vid detaljprojektering behöver det därmed beaktas att byggnaderna ska grundläggas och i övrigt utföras så att de klarar översvämmande vatten upp till +2,7 meter över nollplanet utan att ta skada.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

De geotekniska förhållandena bedöms över lag som goda för grundläggning av föreslagna bebyggelse tack vare ett generellt sett tunt jordlager bestående av sandig morän samt närheten till berg. De exakta förhållandena inom planområdet är dock inte kända och kommer behöva studeras inför detaljprojektering. Viktigt att belysa är bland annat marksituationen närmast Dalarö strandväg där fastigheten kan vara utfylld.



SGU, Översiktlig jordartskarta
(röd färg; berg, blå färg; sandig morän)

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för att belysa hur dagvattensituationen påverkas av byggnationen och vilka åtgärder som behöver vidtas för att uppfylla kommunens dagvattenstrategi. Flödesberäkningarna i rapporten visar att flödet ökar efter exploatering och att det krävs åtgärder för fördröjning inom planområdet. Exploateringen bedöms dock inte medföra någon generellt ökad föroreningsbelastning till recipienten, främst tack vare att parkering kommer ske i garage utan utlopp till recipienten. Eftersom området blir relativt tätbebyggt samtidigt som det delvis underbyggs med garage är utrymmena för infiltration små. Då de geotekniska förhållandena inte heller är helt kända är det svårbedömt hur mycket vatten som skulle kunna infiltreras.

Planområdet tillhör ett avrinningsområde som är cirka 7000 kvadratmeter stort vilket delats in i fyra mindre delavrinningsområden med delvis olika rekommendationer och föreslagna åtgärder. Generellt ska vatten från tak ledas till växtbäddar på bostadsgårdarna för att i största möjliga mån omhänderta vattnet så att det fördröjs och om möjligt infiltreras. Därefter avleds överskottet i första hand ytligt via rännor för att därefter ledas ner i brunnar och ledningar med utlopp i recipienten. Viktigt blir att detaljstudera höjdsättningen så att det inte skapas instängda områden och så att vattnet kan rinna undan ytligt. Gångytorna förses med genomsläpplig beläggning som exempelvis stenhjul, grus eller stenbeläggning med mellanrum. Den befintliga dagvattenledningen i Odinsvägen med utlopp i hamnen bedöms i dagsläget ha vissa kapacitetsproblem och anslutning från planområdet kan därför vara olämplig ifall inte åtgärder vidtas. Delavrinningsområdet närmast hamnplanen föreslås däremot anslutas till ledningen.



Ledningsnät

Ledningsnät för vatten, spillavlopp, dagvatten, el och tele finns intill planområdet.

Avfall

Ett gemensamt sophus för områdets avfall och källsortering föreslås på norra sidan av den nya gårdsgata som skapas genom kvarteret. Därutöver hänvisas till befintlig återvinningsstation efter kanalbron samt återvinningscentralen intill Dalarövägen vid Sandemar.

DETALJPLANENS KONSEKVENSER

BEHOVSBEDÖMNING - MILJÖKONSEKVENSER

Enligt Miljöbalken 6 kap 11 § ska kommunen alltid bedöma om en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om det bedöms finnas risk för betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av detaljplanen genomföras.

Den samlade bedömningen är att planens genomförande inte medför att miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte heller leda till negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon sådan betydande miljöpåverkan att en fullständig miljöbedömning av detaljplanen behöver göras.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Här sammanfattas de konsekvenser detaljplanen innebär för de ingående fastigheterna, Dalarö 2:132 som ägs av Nya Dalarö bostad AB samt del av Dalarö 2:5 som ägs av Haninge kommun. Fastigheten Dalarö 2:5 utgörs inom planområdet främst av Dalarö Strandväg men här ligger

också restaurangverksamheten Dalarö Hamncafé som arrenderar mark av kommunen. Fastigheten belastas också av en rättighet till förmån för Östra Hässelmara ga:1. Servitutet säkerställer utrymme för Ornöfärjans samfällighetsförening. En mindre del av Dalarö 2:132 utgörs idag av vägområde för Odinsvägen.

De byggrätter som detaljplanen medger skapas inom fastigheten Dalarö 2:132. Huvudsakligen förutsätts Dalarö 2:132 finnas kvar men med en något förändrad utbredning efter genomförandet av planen. Några nya fastigheter bedöms inte behöva bildas då bostäderna är tänkta att upplåtas med bostadsrätt i en och samma bostadsrättsförening. Ett par mindre förändringar av fastigheten Dalarö 2:132 behöver däremot genomföras för att anpassa fastighetsituationen till den nya detaljplanen. Översiktligt skulle en sådan fastighetsreglering innebära följande:

- Dalarö Hamncafés nuvarande område (124,5 kvadratmeter) samt en smal remsa längs Dalarö Strandväg (10 kvadratmeter) överförs från Dalarö 2:5 till Dalarö 2:132
- Den del av Dalarö 2:132 som utgörs av Odinsvägens körbana och ligger utanför planområdet, (33,5 kvadratmeter) samt den del av Dalarö 2:132 som planläggs som gångbana på allmän plats (171,5 kvadratmeter) överförs till Dalarö 2:5.

Rättigheten till förmån för Östra Hässelmara ga:1 bedöms inte påverkas av planförslaget.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen 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: | mars-april 2015 |
| Granskning: | kvartal 1 2016 |
| Antagande: | kvartal 3-4 2016 |

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter beslut om antagande om planen inte överklagas. När detaljplanen vunnit laga kraft har den fått rättslig verkan och kan därmed börja tillämpas, det är då möjligt att söka bygglov i enlighet med den.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och påbörjas då detaljplanen vunnit laga kraft.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Kommunen kommer vara huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik

Trafikverket är huvudman för Odinsvägen, Hotellbryggan och hamnplanen intill planområdet. Kommunen ansvarar för Dalarö strandväg och Tullbacken. Inga nya allmänna gator anläggs inom detaljplaneområdet. Ombyggnadsåtgärder kommer däremot genomföras på Odinsvägen samt Dalarö strandväg intill projektet. Exploatören ansvarar för att bygga ut planerad gårdsgata genom kvarteret och ansluta den till Odinsvägen och Tullbacken i enlighet med Trafikverkets och kommunens riktlinjer. Gårdsgatan ska vara öppen för allmän gång- och cykeltrafik.

Vatten och avlopp

Planområdet ansluts till det allmänna vatten- och spillvattennätet vid av kommunen angiven anslutningspunkt. Dagvatten avleds efter fördröjning och rening inom kvartersmark till ledning/recipient.

Övriga ledningar

Vid utbyggnad inom detaljplaneområdet krävs samordning med övriga ledningsdragande verk, såsom el-, tele- och fibernätsägare. Eventuell flytt av befintliga ledningar utförs efter överenskommelse med respektive ledningsägare och eventuella kostnader erläggs av exploatören.

Tekniska utredningar

I anslutning till bygglov och byggsamråd ska exploatören vid behov ta fram detaljerade geotekniska data inför val av grundläggnings- och byggnadssätt.

Byggetablering

Utbyggnaden ska ske miljömässigt med källsortering av bygg- och rivningsmaterial. Vegetation som ska bevaras ska inhägnas och skyddas så att den inte kommer till skada under byggtid. Nödvändiga åtgärder för att förhindra förorening av dagvatten ska vidtas och redovisas till kommunens miljötillsyn sex veckor innan byggnation påbörjas. Naturvårdsverkets råd om buller från byggarbetsplatser (f.n. NFS 2004:15) ska följas. Sprängningsarbeten fordrar tillstånd och ska planeras med särskild omsorg till omkringliggande kulturhistorisk bebyggelse. Trafiken på hamnplanen behöver kunna fortgå som normalt under byggtiden och byggnationen måste planeras så att trafiksituationen på hamnplanen inte påverkas sommartid då belastningen är hög.

AVTAL

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan exploatören och Haninge kommun. Avtalet tecknas för att reglera bland annat marköverföringar, samt ersättnings och kostnadsansvar kopplat till exploateringen. Avtalet kommer även att beröra hur utbyggnaden ska genomföras. Till avtalet kopplas även det under planarbetet upprättade kvalitetsprogrammet, som är styrande för områdets gestaltning och funktion. Eftersom Odinsvägens körbana närmast planområdet behöver byggas om ska ett genomförandeavtal tecknas mellan Haninge kommun och Trafikverket angående ombyggnaden. Ett föravtal ska tecknas innan planen antas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheter

Planområdet består av fastigheten Dalarö 2:132 som ägs av Nya Dalarö bostad AB samt del av Dalarö 2:5 som ägs av Haninge kommun.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning i enlighet med detaljplanen kommer att kunna ske när planen vunnit laga kraft. Eventuella utloppsledning för dagvatten från kvartersmarken över allmän platsmark behöver klargöras med servitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Alla kostnader som uppkommer till följd av åtgärder på kvartersmark belastar exploatören. Kostnaderna för upprustning av allmänna ytor intill planområdet kommer regleras i avtal mellan kommunen och exploatören.

UTREDNINGAR

Följande utredningar och underlag finns framtagna under och inför arbetet med detaljplanen:

- Kulturmiljöutredning, AIX 2013-03-28
- Sammanställning gåturer, Arkitekturanalys sthlm AB 2013-04-26
- Antikvarisk konsekvensanalys, AIX 2014-01-08
- Riskutredning, Ramböll 2014-05-28, samt kompletterande lämplighetsbedömning 2015-12-15
- Bullerutredning, Ramböll 2014-06-04, samt kompletterande ljudmätning 2015-12-16
- Trafikutredning, Ramböll 2014-11-25, samt PM Trafikmängder, Ramböll 2014-06-15
- Dagvattenutredning, Sweco 2015-01-28

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år och påbörjas efter det att planen vunnit laga kraft. Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Medverkande tjänstemän vid Haninge kommun har huvudsakligen varit:

| | |
|---------------------|-----------------------|
| Anders Nordenskiöld | Planarkitekt |
| Andreas Paulsson | Stadsarkitekt |
| Kaj Brantemark | Exploateringsingenjör |
| Catharina Claesson | Anläggningsingenjör |
| Camilla Kostamo | VA-ingenjör |

Övriga medverkande:

| | |
|-------------------|------------------------------------|
| Stefan Jonsson | Veidekke Bostad |
| Mathias Holmqvist | Veidekke Bostad |
| Emma Lund | Brunnberg & Forshed arkitektkontor |
| Marianne Ocklind | Brunnberg & Forshed arkitektkontor |