

Planavdelningen, Anders Nordenskiöld  
Stadsbyggnadsförvaltningen  
Haninge kommun

## Antikvarisk konsekvensanalys

# Dalarö strand – gestaltungsförslag

---

### Granskade handlingar

*Dalarö strand – gestaltungsförslag Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB 2013-09-25*

### Sammanfattning av konsekvensanalys

Förslaget *Dalarö strand* bedöms sammantaget inte innebära betydande negativa konsekvenser för områdets kulturhistoriska värden utan bedöms i huvudsak vara anpassat till Dalarös värdefulla kulturlandskap. Det följer i stora drag de rekommendationer som ställdes upp i kulturmiljöutredningen 2013. Att ett nytt landmärke, Hamnmagasinet, tillförs är positivt, liksom särskiljandet av hamnstråket från bostadsbebyggelsen. Byggnadernas placering i topografin, dimensionering och gestaltning bedöms vara lämplig med hänsyn till omgivande bebyggelsemiljöer. För områdets läsbarhet och identitet är ett modernt formspråk i exempelvis fasaddetaljer positivt. Omsorgen om utförandet bedöms vara avgörande för slutresultatet.

Förslagets främsta riskfaktor bedöms vara de två byggnaderna mot Dalarö strandväg, på grund av deras storlek och exponerade läge. Om de byggs i föreslagen gestalt blir materialval och detaljomsorg särskilt viktigt för att anpassa volymerna till sin miljö.

### Bakgrund

Haninge kommun avser ändra gällande detaljplan för fastigheten Dalarö 2:132 och del av Dalarö 2:5, enligt begäran om planuppdrag PLAN.2011.53. Syftet är att skapa ett 30-tal nya bostäder i villalikhande flerbostadshus., till viss del lokaler samt en småbåtshamn. Under hösten 2013 genomfördes parallella arkitektuppdrag för att få fram utvecklingsförslag för området. Det vinnande förslaget, *Dalarö strand* av Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB, kommer att utgöra underlag för det fortsatta arbetet med ny detaljplan.

Våren 2013 tog AIX Arkitekter AB fram en *Kulturmiljöutredning Dalarö 2:132 och del av Dalarö 2:5*, på beställning av Haninge kommun. Utredningens syfte var att utgöra underlag för kommunen i det fortsatta planarbetet. Uppdraget var att beskriva, karaktärisera och kulturhistoriskt värdera området som helhet samt den befintliga bebyggelse som avsågs rivas. Utifrån de värden som identifierats utformades inom utredningen rekommendationer för ny bebyggelse. Bedömningarna i denna analys av gestaltungsförslaget *Dalarö strand* utgår från kulturmiljöanalysens värdebeskrivningar och rekommendationer. De återges här som bilaga 1 och 2.

Konsekvensanalysens syfte är att utreda hur förslaget påverkar kulturhistoriska värden i det aktuella området. Gestaltungsförslaget har i första hand bedömts utifrån områdets övergripande egenskaper som strukturer, volymer och samband. Även gestaltungsprinciper som detaljutformning, material och kulörer på bebyggelsen har granskats. För mer detaljerade beskrivningar av området och dess enskilda byggnader, dess historia och kulturhistoriska värden, hänvisas till ovan nämnda kulturmiljöutredning. Där finns även information om gällande lagskydd samt illustrationer i form av kartor, planer och fotografier.

### Det vinnande förslagets innehåll

Förslaget innebär att befintlig bebyggelse på Dalarö 2:132 rivs, fränsett ett förråd som flyttas till tomtens norra del. Den ersätts med ny bebyggelse bestående av elva byggnader i två respektive tre plan med vind, samt mindre komplementbebyggelse. Byggnaderna placeras fritt på tomten, till större del indragna från tomtgräns. Småskaliga gröna gårdsrum skapas inne i kvarteret. En huvudväg dras i knäckt sträckning från öster till väster genom området, i läge för nuvarande infarter. Bebyggelsen rymmer främst bostäder och delvis även lokaler för handel och servering.

Byggnaderna är redovisade med fasader i varierande material, artikulerade med verandor och vindsfönster, samt sadeltak. Som nytt landmärke finns Hamnmagasinet, en stor volym med sadeltak, faluröda träfasader och uppglasad gavel mot sjösidan. Längs kajen på Dalarö 2:5 är strandpromenaden bibehållen till sin sträckning och bredd, kompletterad med en avgränsande mur mot kvarteret och en stor sittbrygga i trä. Här tillkommer också en ny gästhamn. En terrass byggs invid Hamnmagasinet, avsedd att vara en social mötesplats för restaurang, café och dans.

## Konsekvensanalys av föreslagna åtgärder

Sammantaget bedöms förslaget *Dalarö strand* inte medföra några betydande negativa konsekvenser för planområdets kulturvärden eller för det värdefulla kulturlandskap som Dalarö utgör. Det följer i stora drag de rekommendationer som ställdes upp i kulturmiljöutredningen 2013. Väl genomfört bedöms det kunna vara ett tillskott med egna kvaliteter, som förhåller sig självständigt och samtidigt respektfullt gentemot Dalarös befintliga kulturmiljöer. Denna bedömning förutsätter att planarbetets fortsatta genomförande håller minst den ambitionsnivå som programmet redovisar, i såväl de stora strukturerna som de små detaljerna. Förändrade ambitioner vad gäller exempelvis placeringen av husen och byggnadernas material skulle kunna innebära en annan bedömning.

1. **Landskapsbild** Förslaget uppvisar en storleksmässigt jämnare bebyggelse än den befintliga. Detta kan innebära viss negativ påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla landskapsbilden.

Befintlig bebyggelse är hierarkiskt uppbyggd med låghus i kvarterets lägre delar mot vattnet och större volymer på höjden i norr. Det förstärker befintliga höjdskillnader och ger kvarteret en central kärna. Förslaget visar att den högsta byggnaden planeras på platsen för nuvarande hotellbyggnad och att merparten av de största volymerna i övrigt placeras i tomtgräns mot hamnplan och strandpromenad. Här identifieras en risk att den naturliga topografin planas ut, vilket påverkar vyn från sjösidan.

2. **Gestaltning** Förslaget uppvisar till stora drag en traditionell bebyggelsestruktur med en samtida detaljutformning. Det bedöms inte påverka Dalarös kulturhistoriskt värdefulla miljö negativt, då den inte dominerar eller förändrar de större strukturerna och inte heller är historiskt vilseledande.

Det vinnande förslaget tolkas som att materialval, proportioner och detaljeringsnivå anknyter till en äldre byggnadskultur, medan materialens användning och detaljernas uttryck speglar den tid husen uppförs i. Ambitionen med ett respektfullt förhållningssätt mot omgivningen i kombination med ett modernt formspråk är positiv för områdets läsbarhet och kan med fördel utvecklas ytterligare.

3. **Landmärke** Hotellbyggnaden som landmärke ersätts av en stor volym vid hamnplanen, "Hamnmagasinet". Det innebär ur ett perspektiv att en tidigare bebyggelsestruktur återtas, ur ett annat att kvartetet förlorar nuvarande landmärke som är del av bilden av Dalarö som historiskt sommarnöje.

Kvarteret har de senaste hundra åren haft en dominant volym i dess högre del. Det är utmärkande bland en idag i huvudsak mer småskalig villabebyggelse, vittar om sommarnöjet Dalarö och bidrar till att markera sjöporten till Dalarö. De nya förslaget innebär en förändrad struktur med tyngdpunkten flyttad från höjden till hamnplanen. Hotellens huvudbyggnad Sommarhotellet låg vid hamnplanen från 1800-talets slut fram till 1960-talet, vilket ger förslagens plan en historisk förankring.

4. **Ny bebyggelse** Den föreslagna bebyggelsen bedöms möjlig att uppföra i Dalarös befintliga bebyggelsemiljö. Den fria placeringen och de nätta volymerna är positiv. Ur kulturmiljöhänseende är förslagens mest kritiska punkt de två byggnaderna med fasader mot Dalarö strandväg. Väl genomförda bedöms de emellertid vara möjliga utan negativ påverkan på Dalarös kulturmiljö.

Byggnaderna mot strandvägen bedöms vara stora i ett exponerat läge i Dalarös kulturlandskap. De bedöms komma dominera vyn från sjösidan tillsammans med Hamnmagasinet. Om byggnaderna uppförs i nuvarande skala, är materialval och detaljutformning av stor vikt för att göra volymerna till ett positivt inslag i miljön.

5. **Befintlig bebyggelse** Förslaget innebär att den befintliga bebyggelsen inom planområdet rivs, fränsett Förrådet som tycks vara flyttat till tomtens norra del närmast klockstapeln. Att förrådet bevaras är positivt. Att kvarterets övriga byggnader rivs bedöms inte innebära några betydande negativa konsekvenser för området kulturhistoriska värden.

Förrådet pekades i kulturmiljöutredningen ut som den enda bevarandevärda av fastighetens byggnader, främst genom ett byggnadshistoriskt värde. Det kan bidra till att synliggöra platsens historia och med ett tidsdjup till den kommande, i övrigt helt samtida bebyggelsen.

6. **Vägar och grönytor** Att ett östvästligt huvudstråk bevaras bedöms vara positivt för förståelsen av områdets historiska struktur. Planerade gångstråk bedöms passa in i Dalarös småskaliga bebyggelsestruktur och ökar allmänhetens tillträde in i kvarteret.

Det befintliga östvästliga huvudstråket genom området bibehålls och förtydligas. Ett liknande stråk återfinns i kartmaterialet alltsedan 1800-talets andra hälft, med varierande läge, storlek och funktion. Från huvudstråket löper i förslaget två offentliga gångstråk ner till Dalarö strandväg och ett norrut till klockstapeln på höjden, bitvis försedda med trappor.

7. **Hamn och strandpromenad** Dalarö strandväg är i förslaget tydligt avgränsad från bebyggelsekvarteret med en mur. Detta är ur ett kulturhistoriskt perspektiv positivt för att bibehålla strandpromenadens allmänna gatukaraktär.

Kajområdets rustikt funktionella och naturnära gestaltning bedömdes i kulturmiljöutredningen ha bevarandevärda miljöskapande värden. För att värna dessa bör materialvalen göras med omsorg och en naturlig enkelhet eftersträvas, bland annat i gradänger, pirar och murar.

8. **Offentliga rum** I kvarterets sydvästra del planeras en terrass, Hamnterrassen, i anslutning till Hamnmagasinet. Den anknyter till kvarterets historiska funktion som offentlig mötesplats, och kan fungera som forna tiders hotellveranda sommartid. Detta bedöms vara positivt för kulturmiljön och anknyter till riksintresseområde B. Dalarö som sommarnöjesmiljö.
9. **Siktlinjer** I förslaget omtalas "Havsglimtar" som karaktäriserande för Dalarö. Förslagets placering och dimensionering av husvolymerna tar delvis fasta på detta. Höga volymer i tomtens sjönära lägen bedöms dock minska sikten från kvarterets inre delar.

Dalarös karaktäristiska bebyggelsestruktur med små volymer, i huvudsak villor placerade i en mot havet sluttande topografi, utgör en helhet med ett högt kulturhistoriskt värde som även ny bebyggelse bör inordnas i. I huvudsak bedöms förslaget göra detta.



Lina Karlsson  
Byggnadsantikvarie



Johan Engström  
Byggnadsantikvarie

## BILAGA 1

### Rekommendationer för ny bebyggelse

Följande text är hämtad ur kulturmiljöutredning, AIX Arkitekter 2013:

*Inom det föreslagna planområdet planeras 25-30 bostäder i flerbostadshus av villakarakter. Även viss handel ska beredas plats i området. Avsikten är att nuvarande bebyggelse rivs. Planeringen bör utföras under stor medvetenhet om och med hänsyn till områdets bärande karaktärsdrag och kulturhistoriska värden, bland annat med hänsyn till riksintresset Dalarö - Jutholmen - Dalarö skans och till landskapsbilden sedd från sjösidan.*

*Här ges allmänna rekommendationer till hur denna bebyggelse kan utformas på platsen. Mer detaljerade rekommendationer kan formuleras först i förhållande till ett planförslag.*

#### Riksintresset

*Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården och flera av värdebärarna i riksintressets ena motiv finns på angränsande tomter. Det är därför av stor vikt att ny bebyggelse utformas på ett sätt som inte är till nackdel för riksintresset eller försvårar förståelsen av detta. Det innebär att nya byggnader genom volymer och detaljutformning inte dominera området, utan förhåller sig respektfull till den historiska miljö de uppförs i. Det innebär även att de bör uppföras med en utformning som inte är historiskt vilseledande, det vill säga att de även bör spegla den tid de uppförs i.*

*Det andra motivet för riksintresset, Dalarö som sommarnöjesmiljö, är även det relevant att beakta. Hotellanläggningen som länge besuttit planområdet tillhör uttrycken för riksintresset. Det faktum att platsen har en lång historia som mötesplats med allmän prägel bör tas tillvara vid planeringen av området. Markytorna mellanbyggnaderna bör om möjligt ges park- alternativt villaträdgårdslänkande egenskaper. Någon form av offentlig lokal dit allmänheten har tillträde, exempelvis en restaurang, kan med fördel placeras i en byggnad i tomtens norra, höglänta del.*

#### Kajområdet

*Kajen bör behålla en lågmäld, rustik utformning och en eventuell småbåtshamn bör liksom bebyggelsen utformas med hänsyn till utpekade kulturvärden och Dalarös karaktäristiska landskapsbild.*

#### Bebyggelsestruktur

*Nuvarande bebyggelse har en hierarkisk bebyggelsestruktur anpassad till områdets topografi. De större husen, i första hand huvudbyggnaden, finns på områdets högre delar i norr medan låg komplementbebyggelse slingrar sig fram i de låga södra delarna. Tillkommande bebyggelse bör gestaltas utifrån liknande principer. Exempelvis kan en byggnad möjligen ges samma planform som villan från 1907, grunden till nuvarande hotellbyggnad.*

*Dalarö domineras av villabebyggelse i trä, vilket ger en låg och småskalig silhuett. Ett bostadsområde i exponerat läge med flera jämnstora hus av betydligt större volym än en villa, är inte lämpligt i denna del av Dalarö.*

#### Befintlig bebyggelse

*Den befintliga bebyggelsen inom planområdet kan inte tillskrivas några betydande kulturhistoriska värden. I huvudsak är den tillkommen i senare tid och utan en egen arkitektonisk agenda. Den kan ersättas av en ny bebyggelse med en utformning och volym som är lämplig på platsen och som beaktat de kulturhistoriska aspekterna.*

*Förrådet bör om möjligt bevaras inom planområdet. Även om en äldre byggnad inte har ett stort individuellt bevarandevärde kan den vara mycket värdefull i ett till merparten nyare bebyggelseområde. Den kan bidra med historisk förankring och till förståelsen av områdets framväxt.*

**Ny bebyggelse**

*Vid utformningen av de nya byggnaderna bör Dalarös befintliga bebyggelse utgöra referens. Vissa material, vilka kan betraktas som främmande i 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.*

*I många fall ligger skillnaden mellan en god och en mindre god anpassning i det finstilla. Därför är omsorgen om detaljerna mycket viktig. 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.*

## BILAGA 2

### Beskrivning och karaktärisering av programområdet

Följande text är hämtad ur kulturmiljöutredning, AIX Arkitekter 2013:

*Dalarö 2:132 och den del av Dalarö 2:5 som omfattas av denna utredning har ett exponerat läge. Hotellbryggan intill planområdet utgör porten till Dalarö från sjösidan. Dalarö 2:132 är en kuperad fastighet, vilket ytterligare förstärker dess synlighet främst från sjösidan. Tomten är bergig och jordlagret tunt.*

*Den del av Dalarö 2:5 som utretts här ligger som en krans runt 2:132. Den omfattar i första hand en småbåtshamn och en kajsträcka. Mellan fastigheterna finns Dalarö 2:124 (den s.k. Spegels udde). Här löper också Dalarö strandväg som är del av det kommunala vägnätet, och som delvis omfattas av Dalarö 2:5. Kajens och hamnens låga funktionella gestalt samspelar med Dalarös traditionella trähusbebyggelse, placerad i ett landskap som brant reser sig från havet.*

*Byggnadsbeståndet på Dalarö 2:132 har ett tydligt arkitektoniskt samband som delar med olika funktioner i samma anläggning. Anläggningens olika volymer hålls samman av en enhetlig fasadkulör, en hierarkisk storleksstruktur och orienteringen kring huvudbyggnaden.*

*Byggnaderna bidrar till främst det sena 1900-talets och tidiga 2000-talets berättelse om Strand hotell. Samtidigt vittnar dagens anläggning också om den mycket långa gästgivar- och hotellverksamhet som i olika former funnits i denna del av orten, troligtvis redan från 1600-talets mitt och med säkerhet från andra hälften av 1800-talet.*

### Kulturhistorisk värdering och identifiering av värdebärande komponenter

Följande text är hämtad ur kulturmiljöutredning, AIX Arkitekter 2013:

*Denna del av Dalarö är det första som möter besökare som anländer sjövägen. Fastigheternas karaktäristiska skärgårdstopografi är som helhet värdefull. De utgör del av ett historiskt landskap som sannolikt togs i anspråk delvis på grund av just dessa egenskaper. Bebyggelsens värden ligger i en traditionell anpassning till denna topografi, där de större huvudbyggnaderna är placerade på tomtens inre högre delar, medan husen i söder mot vattnet är låga och långsträckta.*

*Planområdet finns i kärnområdet för det ena uttrycket för riksintresset, Dalarös 1600-talssamhälle. Kyrkan och tullhuset, utpekade som värdebärare i riksintresset, finns på de närmaste grannfastigheterna. Även det andra motivet för riksintresset, Dalarös sommarnöjesmiljö från det sena 1800-talet, finns starkt representerat i planområdet. I riksintressemotiveringen pekas societetshus, hotell och sommarvillor ut som värdebärare.*

*Bebyggelsens variationer i storlek och fria placering är av samhällshistoriskt värde. Den visar på den hotellverksamhet som frånsett kortare avbrott funnits här det senaste århundradet. Det speglar sommarorten Dalarö som växte fram från 1800-talets mitt, med den tidigare omfattande hotellanläggningen vid porten till ön.*

*Kajens och hamnens rättframma, funktionella gestaltning är synnerligen passande som förgrund till Dalarö samhälle, präglad av traditionell trähusbebyggelse i ett kuperat landskap. Denna anspråkslösa, materialnära utformning har bevarandevärda miljöskapande värden.*