

Detaljplan för Lyngsåsa, Dalarö 6:30 m.fl.
Dalarö

PLANBESKRIVNING



LAGA KRAFT HANDLING

Normalt planförfarande

2016-01-21

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG	13
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	25
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	28
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	31

INLEDNING

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Som underlag till detaljplanen finns följande handlingar:

- Kvalitetsprogram, Lyngsåsa, Dalarö daterad 2014-06-24
- Villa Lyngsåsa, antikvarisk förundersökning med konsekvensanalys daterad 2014-04-17
- PM Dagvatten daterad 2014-03-05
- Inventering av vattenmiljön vid Lyngsåsa, Dalarö daterad 2013-09-11
- PM Miljö daterad 2013-08-21
- Inventering av mark och landskap daterad 2011-02-15
- Antikvarisk förundersökning daterad 2011-02-14
- Trafikutredning för Baldersvägen Dalarö

BAKGRUND

De nuvarande ägarna, Dalaröudde fastighets AB, förvärvade planområdet 2006 av Frälsningsarmen som bedrev folkhögskola inom planområdet från slutet på 1950-talet fram till 2006. Dalaröudde Fastighets AB har genom att söka detaljplaneändring velat pröva möjligheten att omvandla befintlig huvudbyggnad för bostadsändamål samt bygga nya bostadshus. BTH Bostad driver projektet från fastighetsägarnas sida och ordnade inför detaljplanarbetet en arkitekttävling där de bjöd in tre arkitektkontor (White arkitekter, AIX arkitekter samt Engstrand och Speek arkitekter) att illustrera hur den framtida bebyggelsen skulle kunna se ut. BTH Bostad valde att låta AIX arbeta med samrådsförslaget. Efter samrådet valde BTH att byta arkitektkontor till Brunnberg och Forshed. De har arbetat med att ta fram nya idéer, som i mycket grundar sig på många av de synpunkter som inkom i samband med samrådet, inför granskningsförslaget.

Kommunstyrelsen beslutade 2012-02-20, § 52 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en detaljplan för Dalarö 6:30 m.fl.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att bygga bostäder i form av flerbostadshus, med beaktande av platsens och de befintliga byggnadernas kulturhistoriska värde. Planen syftar också till att bevara och skydda huvudbyggnaden Lyngsåsa samt Villa Kullen.

Planförslaget möjliggör bebyggelse av 13 flerbostadshus i max 3 våningar med ca 50 lägenheter. Utöver den nya bebyggelsen bevaras huvudbyggnaden Lyngsåsa samt Villa Kullen. För huvudbyggnaden Lyngsåsa finns möjlighet att omvandla byggnaden till flerbostadshus för 6-7 lägenheter. Bebyggelsestrukturen utformas med beaktande av befintlig terräng, värdefull vegetation och angränsande bebyggelse.

Läge och areal

Planområdet är beläget på Dalarö, ca 1 km öster om Dalarö centrum och ligger söder om Baldersvägen vid vattnet. Planområdet gränsar i nordost och sydväst till villabebyggelse, i norr mot Baldersvägen följt av villabebyggelse och i söder mot vattnet, Dalarö ström. Planområdet är ca 3 ha.



Översiktlig kartbild över planrådets lokalisering på Dalarö.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar fastigheterna Dalarö 6:18, 6:22, 6:23, 6:24, 6:25, 6:26, 6:29, 6:30, 6:33 och 6:37. Alla fastigheterna är privatägda. Delar av fastigheten Dalarö 2:5 ingår och ägs av kommunen.

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. Denna detaljplan bedrivs med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900.

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

detaljplanesamråd

granskning

antagande

laga kraft

genomförande

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2005-02-07 och reviderad 2012, är Dalarö samhälle beskrivet som i stort sett är färdigutbyggt, men mindre kompletteringar kan tillkomma. För ytterligare bebyggelse krävs planering för mer råvatten och utbyggnad av vattenverk och avloppsreningsverk.

Utvecklingsprogram

I ortsanalysen för Dalarö, vilket är ett underlag för den vidare utvecklingen av Dalarö godkänt i kommunstyrelsen juni 2009, är en av rekommendationerna att Dalarö ska växa och fler ska erbjudas möjlighet att bo kvar samt möjlighet att flytta till Dalarö, detta genom att planera för ny bebyggelse, bland annat i form lägenhetsboende. Viktigt är dock att ny bebyggelse sker med omsorg och hänsyn till befintlig bebyggelse och kulturmiljö.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Gällande detaljplan för planområdet är Dalarö 8 del 3 (S129) antagen 1987. Användning enligt gällande plan är: samlingslokaler och därmed samhörigt ändamål, vattenområde som inte får överbyggas och vattenområde som får byggas med mindre bryggor, båthus och dyl.

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.

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 omfattas av 4 kap 4§ miljöbalken – med begränsningar för fritidsbebyggelsen samt av 4 kap 2§ miljöbalken – turism och friluftsliv ska särskilt beaktas. Området omfattas av riksintresse för kulturmiljö - Dalarö – Jutholmen – Dalarö skans [AB 605] – A. Strategiskt belägen farledsmiljö utmed segelleden mot Stockholm från söder, av betydelse för försvaret och för kontroll av handel och sjöfart. (Skansmiljö, Militär miljö, Kust- och skärgårdsmiljö). B. Dalarö sommarnöjesmiljö utvecklad under 1800-talets slut ur den tidigare bebyggelsen. Uttryck för riksintresset:

A. Dalarö skans med en första befästning 1623 på Skansberget i Dalarö och den 1655 påbörjade och senare utvidgade skansen på Stockskäret. Till anläggningen hör också kommandantbostaden och begravningsplatsen för manskapet på norra delen av öarna Kycklingarna. Lämningarna av Dalehamn, där örlogsflottan ofta ankrade på 1600-talet; efter att Stora sjötullen inrättats 1636 utvecklades detta till det på lots- och tullverksamheten baserade Dalarö samhälle. Bebyggelsemönstret och bebyggelse i Dalarö samhälle, med kyrka, tullhus, små bostadshus och andra lämningar från det äldre samhället. Den täta bebyggelsen på Jutholmen, där lotsar och

fiskare bott sedan 1600-talet. Hamnanläggningar och bryggor som visar sjöfartens och fiskets betydelse.

B. Bebyggelsemönstret och bebyggelse i Dalarö samhälle med societetshus, hotell och sommarvillor som avspeglar den fashionabla sommarorten.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Dalarö är bland annat känt för sin tidiga historia som lotsamhälle men framförallt känt som en tidigt fashionabel sommar- och badort för stockholmare vid tiden då ångbåtstrafiken blev vanlig. Planområdet har varit bebyggd sedan mitten av 1800-talet och byggnader har rivits, förändrats och tillkommit sedan dess. Från slutet på 1950-talet fram till 2006 ägde och bedrev frälsningsarmén folkhögskola på Lyngsåsa.



Planområdets ungefärliga utbredning.

BEBYGGELSE

Fastigheten som huvudbyggnaden står på i dag har varit bebyggd åtminstone sedan mitten på 1800-talet då de första sommargästerna började komma till Dalarö. Utformningen av huvudbyggnaden så som den ser ut idag skedde i omgångar mellan åren 1926-38. Det var under denna period som även trädgården planterades om. Den lite sankare delen norr om bergskammen på fastigheten fylldes ut. Nere vid hamnen och stora bryggan höjdes marknivån med ungefär en och en halv meter. Kullen på tomtens östra udde byggdes på och fick husera ett ekotempel som sedan flyttades till norra kyrkogården. Nedfarten till huset flyttades österut, som tidigare låg där elevhemmet ligger idag.

Idag finns sex huvudbyggnader och ca nio komplementbyggnader inom planområdet. De olika byggnaderna är uppförda från ca 1866 till 1993. I en kulturhistorisk bebyggelseutredning för Dalarö från 1968 värderades Villa Kullen som omistlig. De två äldre trävillorna som ligger längs med Baldersvägen har miljömässiga, personhistoriska (bl.a. koppling till August Strindberg) och lokallistoriska värden. Den bebyggelsen bedömdes dock då inte vara typiska, bevarandevärda eller var för ombyggda. Efter inventeringen från 1968 har det tillkommit en byggnad för undervisning, musikhuset, vilken uppfördes 1993. Den senaste inventeringen som gjorts i samband med detaljplanarbetet värderar även huvudbyggnaden Lyngsåsa som bevarandevärd. Se antikvarisk förundersökning Lyngsåsa för mer information om befintlig bebyggelse, 2011-02-14. Ytterligare en antikvarisk förundersökning om Villa Lyngsåsa har tagits fram som beskriver

byggnaden. Se Villa Lyngsåsa, Dalarö, Haninge kommun, Antikvarisk förundersökning med konsekvensanalys, 2014-04-17, för mer information.



Ortofoto över befintlig bebyggelse idag.

KULTURMILJÖ

Huvudbyggnaden, Åkerlundska villan, har ett miljöskapande värde i området. Den är placerad på en höjd som en solitär i området med utblick över Jungfrufjärden. Villan är synlig från sjösidan och en viktig del av Dalarös front mot vattnet. Med sin storlek och utformning avviker den från kringliggande småskaliga träbebyggelse. Parken och miljön är samkomponerad med Huvudbyggnaden. Villa Kullen som är en egen fastighet är fysiskt avgränsad mot parken via staket och vegetation. Villa Kullen hör snarare ihop med bebyggelsen väster om fastigheten.

Personalbostad (nr 5) är den byggnad som till synes saknar tillhörighet. Den samspelar med gatumiljön och bebyggelsemönstret i stort, men inte med huvudbyggnaden och parken. Personalbostad (nr 6) ligger dold bakom en klippa och vegetation vilket gör att sambandet till parken och huvudbyggnaden är svag. Den hör snarare samman med bebyggelsen öster om fastigheten. Se Antikvarisk förundersökning, 2011-02-14 och Villa Lyngåsa, Dalarö, Haninge kommun, Antikvarisk förundersökning med konsekvensanalys, 2014-04-17, för mer information.

Dalarö villor

Den traditionella Dalarövillan har ofta en tydlig sockel utförd med puts eller natursten. Typiskt för Dalarövillan är också att de är utförda med fasader av träpanel, både stående och liggande, indelade med horisontella bearbetade trälistor. Fasaderna är vanligtvis avfärgade med täckande färg och då i tre olika kulörer – en kulör på fasad, en annan kulör på foder och en tredje på bågar. Vidare har den traditionella Dalarövillan fönstren med spröjs som är placerade symmetrisk i fasad. Den traditionella takvinkeln är ca 38 grader och materialet utfört med rött lertegel eller falsad slät plåt.

Fornlämningar

Inom området finns ett utpekade fornlämningsområde för obetydliga rester av stenmur från ev. fästning/skans, RAA 42:1.

NATUR OCH LANDSKAPSBILD

Planområdet sluttar från Baldersvägen mot syd-sydost från omkring 10 meter ner till omkring 4 meter (ca 10 %) på fastighetens lägsta område varpå en bergrygg, med en höjd upp till 10 meter, ligger parallellt skyddande närmast havet med skarpare sluttning ner mot vattnet.

Planområdet består till största delen av park med bl.a. fruktträd och allé, berg i dagen och buskage samt delvis hårdgjorda ytor. Se inventering av mark och landskap, 2011-02-15, för mer information.

REKREATION

Värdefull miljö för rekreation finns främst i området söder om planområdet i form av vatten och skärgård. Närmaste rekreativområde på land ligger ca 1 km från planområdet i Schweizerdalen med bland annat Dalarös idrottsplats. Närmaste lekplats utanför planområdet finns på skolan i centrala Dalarö ca 1 km från planområdet, samt vid askfatsberget drygt 1 km från planområdet.

SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Ingen befintlig offentlig eller kommersiell service finns inom planområdet. Det närmaste serviceutbudet finns i Dalarö centrum, ca 1 km från planområdet, med dagligvaruhandel, vårdcentral, skola och service. Sommartid finns lite mer service i form av små butiker och restauranger. Det större kommersiella serviceutbudet och större arbetsplatser finns i ca 2 mil från Dalarö, i Handen, Jordbro och Västerhaninge.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelnät

Gång- och cykeltrafik sker i blandtrafik på Baldersvägen.

Kollektivtrafik

Idag finns två busslinjer som trafikerar Dalarö, varav en direktbuss till Gullmarsplan och en som trafikerar Dalarö-Handen. Det finns idag två busshållplatser (Smådalarövägen samt Dalarövägen) som trafikeras av båda linjerna och ligger drygt 400 m fågelvägen från planområdet. Linjen till Gullmarsplan trafikeras under högtrafik på vardagar. Den andra linjen har halvtimmetrafik.

Gatunät

Direkt norr om planområdet ligger Baldersvägen varifrån angöring till planområdet sker.

Parkering

Parkering inom planområdet sker idag på de egna fastigheterna.

VATTENOMRÅDEN

Inom planområdet och i direkt anslutning till den södra och sydöstra delen av planen ligger Dalarö ström. Inom planområdet har större delen av strandlinjen ianspråktagits och bebyggts med bryggor och en mindre byggnad som båthus/redskapsbod.

MILJÖKVALITETSNORM FÖR LUFT OCH VATTEN

Enligt luftvårdsförbundet ligger Dalarö och Lyngsåsa långt ifrån gränsvärden för luftföroreningar.

Miljö kvalitetsnormen för ytvatten anger att Dalarö ström/Jungfrufjärden ska uppnå god ekologisk status till år 2021, som idag har måttlig ekologisk status. De har en tidsfrist till 2021 på grund av att det är tekniskt omöjligt att uppnå målen tidigare på grund av övergödning. Detta innebär att ingen försämring får ske, tvärtom måste förbättring ske genom minskning av tillförda föroreningar och näringsämnen. Den kemiska statusen exklusive kvicksilver ska vara fortsatt god till 2015. Det finns ingen grundvattenförekomst inom planområdet. Närmaste grundvattenförekomst ligger norr om planområdet på andra sidan bergsryggen och norr om Dalarö kanal, som inte berör planområdet, vid Schweizerdalen och heter SE656069-164909.

STRANDSKYDD

Strandskyddets syften är att långsiktigt trygga invånarnas förutsättningar för att få allemansrättslig tillgång till strand samt bevara goda livsvillkor för djur och växtlivet på land och i vatten. Inom all kvartersmark inom planområdet är strandskyddet upphävt i tidigare planläggning. I och med planläggning av området återinträder strandskyddet 100 m från strandkanten. Strandskydd råder även 100 m ut i vattnet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

Det ska ha funnits en handelsträdgård på fastigheten Dalarö 6:30 (Bonniers handelsträdgård) som lades ner mellan 1940-1950. Under sommaren 2013 gjordes en översiktlig markmiljö-inventering där spår av DDT och dess nedbrytningsprodukt DDE påträffades. De uppmätta halterna ligger betydligt under riktvärdena och uppgår som högst till 1 % av riktvärdet. Resultaten indikerar att

bekämpningsmedel kan ha använts men att detta troligen skett i en begränsad omfattning. Provtagningen har utförts som en översiktlig provtagning men då den koncentrerats till de områden där det föreligger högst sannolikhet för att bekämpningsmedel använts anses risken för att bekämpningsmedelhalterna ska vara högre i andra delar av området som mycket små. Slutsatserna är att de halter av bekämpningsmedel som påträffats är mycket låga och bedöms inte utgöra någon risk för människors hälsa eller miljön och har således ingen betydelse vid eventuell bebyggelse. Inga åtgärder, mot de mycket låga halterna som påträffades i samlingsproven växthus och bostad, anses nödvändiga. För mer information se Lyngsåsa Markmiljö, 2013-08-21.

Buller

Planområdet ligger intill Baldersvägen som idag har flöden på ca 400 fordon/dygn.

Inom närområdet finns inga störande verksamheter som kräver skyddsavstånd eller andra bullerdämpande åtgärder.

Stigande vattennivåer/landhöjning

Havsvattenståndet beror på många olika faktorer, globala och lokala. De internationella sammanställningar och bedömningar ligger på en övre gräns med 1 meter för hur mycket havsytans nivå kan komma att stiga under perioden 1990 – 2100. Utifrån den nivån har sedan lokala nivåer för Stockholms län beräknats. Fram till 2200 antas att havet stiger 2 meter. Förändring i medelvattenstånd 1990-2200 i Haninge, förutsatt den antagna globala havsnivåhöjningen och landhöjningen är som idag, skulle innebära med en absolut landhöjning på 0,48 cm/år en medelvattenståndshöjning fram till 2100 på + 50 cm och en medelvattenståndshöjning fram till 2200 på +100 cm. Sammantaget ger detta en förväntad möjlig höjning av vattennivån på 2,5-3 meter.

Radon

Området ligger inte inom högriskområde för markradon, men lokala variationer kan förekomma.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Planområdets terräng är typisk för innerskärgården med brantare bergspartier mot vattnet. Området består främst av morän och hållmorän.

I anslutning till bygglov och byggsamråd ska projektören ta fram detaljerade geotekniska data och uppgifter om eventuell radonförekomst inför val av grundläggnings- och byggnadsätt.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dricksvatten och spillvatten (från bad, disk, tvätt och toalett)

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. Planerad detaljpanelläggning av omvandlingsområden medför behov av utbyggnad av avloppsreningsverk inom en tioårsperiod. VA-ledningar finns inom området. Inom planområdet finns även en avloppspumpstation. Sedan några år tillbaka är denna försedd med UV-ljusanelläggning för att reducera/ta bort eventuell lukt. Inga kända problem finns gällande lukt från pumpstationen.

Dagvatten

Recipient för planområdet är Dalarö ström (östersjön). Kommunens dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2005-04-04, är vägledande när det gäller dagvattenhanteringen. I den 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.

Avfall

Krav på källsortering av hushållssopor gäller enligt kommunens avfallsplan, som antogs av kommunfullmäktige i november 2011. Avfallsplanen har för avsikt att avfallshanteringen ska utvecklas till att bli så enkel och bekväm som möjligt för den som producerar avfall. Återvinningsstation finns idag vid Smådalarövägen, öster om kanalbron knappt 300 meter fågelvägen från planområdet. Närmaste återvinningscentral, där man kan lämna grovsopor m.m. finns på Dalarövägen vid Sandemars Gods ungefär fyra kilometer från planområdet.

El, tele och bredband

El- och telenät finns utbyggt till planområdet.

FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

Den nya bebyggelsen fogas in i den befintliga trädgårds- och parkmiljöns olika element som allén, de stora träden, bergsklackarna och hammilmiljön. Detta för att anamma den tidigare bebyggelsen i området med fristående villor byggda fritt på sina tomter och för att skapa en variation i utformningen av gaturummen. Det stora parkrummet och bergsryggen i söder mot havet lämnas orörda bl.a. för att Åkerlundska villan ska få fritt utrymme och framträda tydligt.

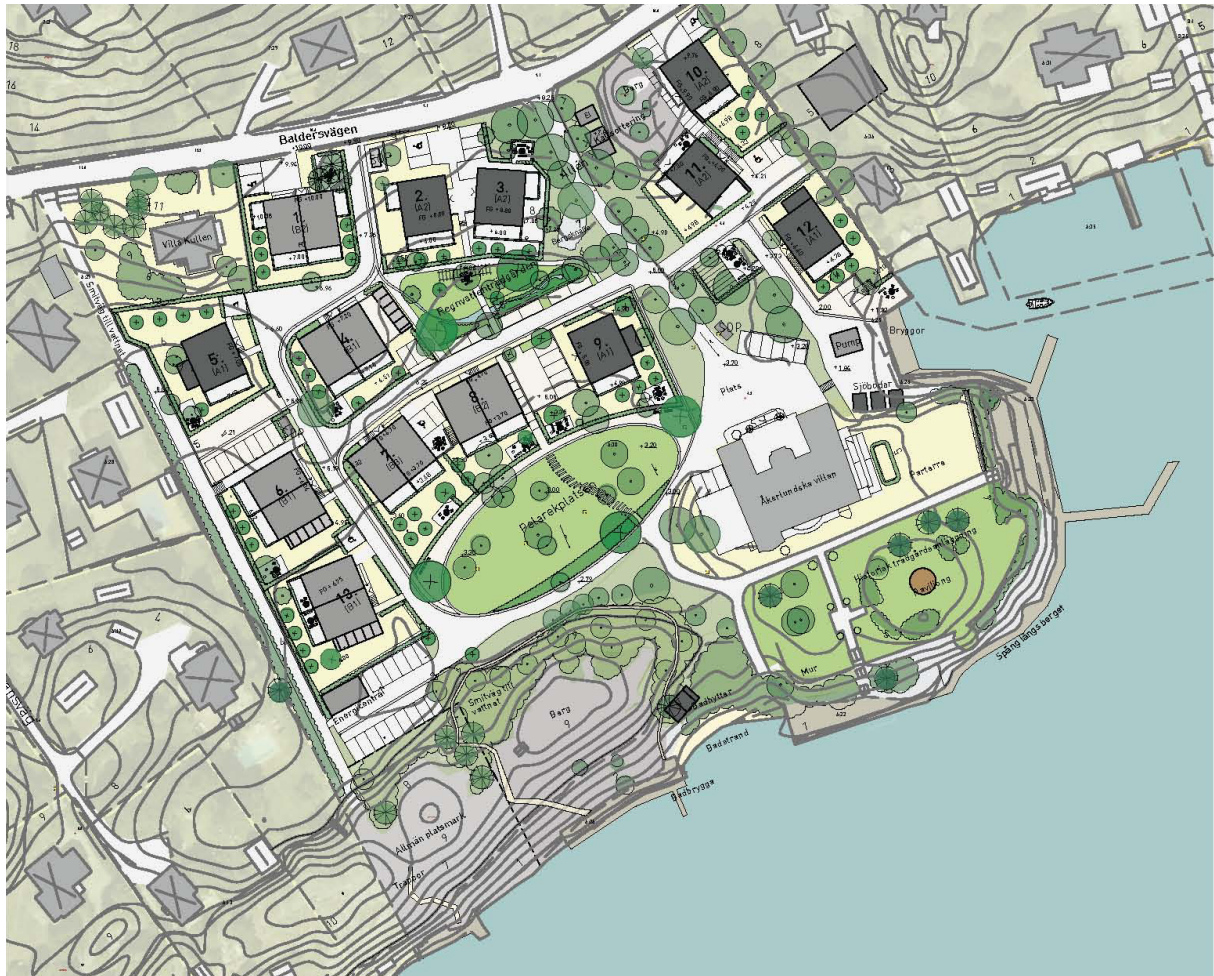


Illustration som visar hur bebyggelsen på Lyngsåsa skulle kunna se ut.

KVARTERSMARK

Ny bebyggelse

Mellan Baldersvägen och den öppna parken vid huvudbyggnaden planläggs för en serie bostadshus på egna trädgårdar. Husen innehåller tre våningsplan med bostäder där den tredje våningen antingen är en takvåning eller en suterrängvåning. De nya husen anpassas till den befintliga miljön utmed Baldersvägen och den karakteristiska stenvallen behålls. Huvudbyggnaden, Åkerlundska villan, och Villa Kullen bevaras.



Illustrationsplan som visar en utifrån planförslaget möjlig struktur och disposition av bebyggelse.

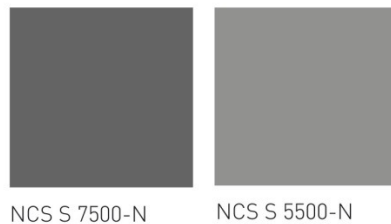
Flerbostadshus (planbestämmelser: II (v₁), III, f₁, taklutning 27-38 grader, nockhöjd +16.6 – +19.9)

Inom planområdet får flerbostadshus uppföras i högst tre våningar till en angiven högsta nockhöjd (+16.6 – +19.9) meter över nollplanet (RH 2000). I dessa angivna nockhöjder finns en marginal på ca tre decimeter för att klara eventuella extra tjocka träbjälklag. Här kan även noteras att höjdsystemet sedan samrådsförslaget är ändrat vilket innebär att +1 meter i det tidigare höjdsystemet (RH00) nu motsvarar +1.5 meter (RH 2000). Marken närmast Baldersvägen som sluttar mer ner mot parken, lämpar sig för suterrängvåning för en bättre anpassning till terrängen. Fasader ska utföras i träpanel och målas med täckande oljefärg i ljus kulör, se bild med

fasadfärger nedan, som harmonierar med omgivande bebyggelse. Taket ska utföras som sadeltak med falsad slät plåt i grå kulör, se bild med takfärger nedan.



Bilden visar föreslagna fasadfärger som ges olika styrka genom blandning med vitt.



Bilden visar föreslagna takfärger.

Förråd till flerbostadshusen (planbestämmelser: I, f₂)

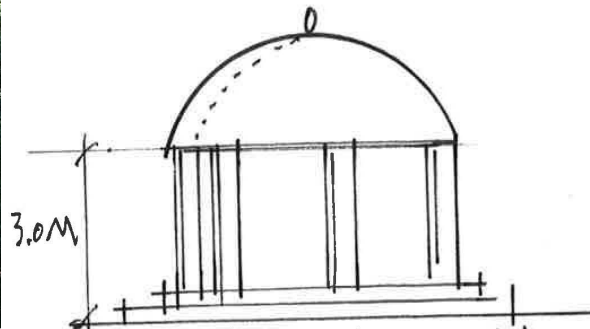
Intill tre av flerbostadshusen finns möjlighet att uppföra en förrådsbyggnad som sitter ihop med huvudbyggnaden och kommer fungera som balkong/terrass för de som bor på mellanvåningen. Denna byggnadsdel får uppföras i högst en våning där byggnadshöjden inte får överstiga 3 meter. Fasader ska precis som huvudbyggnaderna utföras i träpanel och målas med täckande oljefärg i ljus kulör, se bild ovan, som harmonierar med omgivande bebyggelse.

Komplementbyggnader (planbestämmelser: korsmark och E₂)

Komplementbyggnader, bestämmelser som gäller för korsmark, och pumpstationska ska utföras i träpanel och målas med täckande oljefärg ljus kulör, se bilden ovan, eller slamfärg i traditionell falurött som harmonierar med omgivande bebyggelse. Den traditionella faluröda slamfärgen har historiskt sett ofta använts för komplementbyggnader på Dalarö, t.ex. magasin, sjöbodas och båthus. Komplementbyggnader får uppföras i högst en våning med högsta byggnadshöjd 3 meter. Taket ska utföras som sadeltak med falsad slät plåt i grå kulör eller i rött lertegel. Takvinkeln ska vara mellan 27 – 38 grader.

Paviljong (planbestämmelser: paviljong, f₃)

I trädgården på kullen framför huvudbyggnaden, Åkerlundska villan, på tomtens östra sida stod ett ekotempel med granitpelare och koppartak. Templet står numera vid Erik Åkerlunds grav på Norra kyrkogården i Stockholm. På denna plats finns möjlighet att uppföra en ny paviljong lika den ursprungliga, se bild och illustration nedan för utformningsprinciper. Byggnadshöjden för paviljongen får inte överstiga tre meter.



Bilden visar templet som numera står på Norra kyrkogården och skissen visar paviljongens utformningsprinciper.

Kulturmiljö och landskapsbild

Planförslaget innebär en utveckling av den befintliga bebyggelsen som finns inom planområdet idag. Planområdet har varit privatägd och bebyggd minst sedan mitten på 1800-talet. Sedan dess har platsen förändrats med bebyggelse, markfyllnad och vegetation. Den nya bebyggelsen innebär att tomterna fogas in i den befintliga trädgårds- och parkmiljöns olika element som allén, de stora träderna, bergsklackarna och hammilmiljön. Detta för att anamma den tidigare bebyggelsen i området med fristående villor byggda fritt på sina tomter och för att skapa en variation i utformningen av gaturummen. Det stora parkrummet och bergsryggen i söder mot havet lämnas orörda bl.a. för att Åkerlundska villan ska få fritt utrymme och framträda tydligt. Den möjliga användningen av vattenområdet, VB och WV är en precisering av nu gällande detaljplan. Förslaget bedöms inte att påtagligt skada riksintresset för kulturmiljövård.

Bevarad bebyggelse (planbestämmelser: k_1 , q_1 , q_2 , a_1)

För villa Kullen och huvudbyggnaden, Åkerlundska villan, gäller rivningsförbud genom planbestämmelse q_1 respektive q_2 då byggnaderna bedömts besitta stora obestridliga kulturhistoriska värden.

Villa Kullen

Villa Kullen är uppförd 1889 i tidstypisk träarkitektur med liggande panel och dekorativa lövsågerier. Huset har verandor, bevarade fönster och lertegeltak. Villan har en välbevarad exteriör, ett lokalthistoriskt och ett miljöskapande värde. Villa Kullen har i flera antikvariska- och kulturmiljöinventeringar klassats som en omistlig byggnad.



Villa Kullen sett från Baldersvägen och från sydväst.

Byggnaden och dess komplementbyggnad har försetts med skyddsbestämmelsen q_2 , och får därför inte rivas. Värdefulla och karaktäristiska detaljer som ska bevaras, planbestämmelse q_2 , är fönsternas form, material, indelning och proportioner samt lövsågerier och verandor. Befintlig taklutning och takmaterial, rött lertegel, samt fasadmateriel, liggande träpanel, ska bevaras liksom befintlig färgsättning, i täckande linoljefärg. Fasaden får målas i orginalkulörer vilka kan skrapas fram i samarbete med Stockholms länsmuseum. Fasaden ska då ges en tredelad färgsättning med en kulör på fasaden, en på karmar och foder samt en tredje på fönsterbågar. Underhåll ska ske med ursprungliga material såsom linoljefärg och lertegel.

För Villa Kullen gäller utökad lovplikt, planbestämmelse a_1 , för utvändig ändring/underhåll som t.ex. omfärgning av fasadbeklädnad, byte av taktäckningsmaterial, samt för alla eventuella tillbyggnader och komplementbyggnader. Det undantag från lovplikten som finns för en- och tvåbostadshus gäller inte för byggnader på denna fastighet.

Huvudbyggnad, Åkerlundska villan

Huvudbyggnaden byggdes i tre omgångar under åren 1926-1938. Byggnaden är uppförd i en blandstil med drag av nationalromantik, 20-talsklassicism och barock. Utsmyckningen är sparsam och det arkitektoniska uttrycket ligger främst i volymerna och i fönstersättningen (småspröjsade) med stora fönsterpartier och burspråk. Till detta kommer granitpelare som accentuerar vissa fasadpartier. Fasaderna är spritputsade, taket är plåtklätt (ursprungligen enkupigt glaserat tegel) och vid balkonger och altaner förekommer framförallt smidesräckan. Socklarna består av råkylade kvaderblock av röd och grå granit. Tre av byggnadens fasader har betonats; entréfasaden med sin terrass och markerade entré, den östra fasaden med franska fönster och en balkong uppbyggen av granitpelare samt den södra fasaden med burspråk och utskjutande balkong. Den västra fasaden har ett enklare utförande med oregelbunden fönstersättning.



Huvudbyggnaden sett från söder och sydost.

Interiören är förvånansvärt välbevarad med tanke på det hårda slitaget byggnaden måste ha varit utsatt för under tiden som folkhögskola. Planlösningen på entréplan är i stora drag ursprunglig och i de flesta rum finns bevarade golv, snickerier, fönster, trycken m.m. Även öppna spisar, trappor och räcken finns bevarade. Bäst bevarat är biblioteket som har kvar sina väggfasta hyllor med överstycke i intarsia. Övervåningen har genomgått hårdare ombyggnader men där det Åkerlundska sovrummet är bäst bevarat med bevarade snickerier.

De stora miljöskapande och kulturhistoriska värdena är att det är en välbevarad och anslående helhetsmiljö där tomt, byggnad och rum har utformats medvetet och påkostat.

Byggnaden har försetts med skyddsbestämmelsen q_1 , och får därför inte rivas. Värdefulla och karakteristiska detaljer som ska bevaras, planbestämmelse q_1 , är byggnadens volym som helhet, socklar av natursten (råkilade kvaderblock av röd/grå granit), spritputsfasader (kalkavfärgade i gråvit kulör), tak med falsad plåt i skivtäckning (ursprungligen enkupigt glaserat tegel), entrépartier med pelare i granit, entréport, fönstersättning, ursprungliga spröjsade fönster, fönsterdörrar, fönsterkarmar, balkonger, altaner och räcken av smidesjärn.

Andra viktiga karaktärsdrag, planbestämmelse k_1 , för byggnaden som ska vara vägledande vid invändig ändring eller underhåll är; rumsvolymer (speciellt på entréplan), fast inredning med hyllor i bibliotek, intarsiaarbeten i matsal och bibliotek, öppna spisar med eldstadsplan, parkettgolv och andra äldre trägolv, takfönster i vindfång, överljusfönster med skeppsmotiv i hallen, tak med cirkelrund öppning på bottenvåningen, tak med oval öppning på övervåningen, övriga undertak med listverk i representativa rum, fresk över öppna spisen i hallen, glasmålningar i hallen.

För ytterligare vägledning när det gäller huvudbyggnaden och dess värdefulla byggnadsdelar se Villa Lyngsåsa, Dalarö, Haninge kommun, Antikvarisk förundersökning med konsekvensanalys, 2014-04-17.

Landskap, mark och vegetation

Planförslaget innebär att gator och bebyggelse anpassas till terrängen och parken sparas och utvecklas. Uteplatser och trädgårdar kring flerbostadshusen kan med fördel avgränsas med buskar, planteringar, mindre staket eller stödmurar för att upplevelsen av de gemensamma ytorna ska bli tydlig.

Lindallén

Lindallén är skyddad genom ett generellt biotopskydd enligt 7 kap Miljöbalken. Men för att särskilt påvisa dess värde har även en planbestämmelse, q_4 , införts om att Lindallén ska vidmakthållas genom ersättningsplantering av träd med minsta samomfång på 20 cm. Träden får endast ersättas om de är så sjuka att de inte går att rädda. Träden ska i så fall ersättas med träd för träd, (det vill säga lika många träd som där finns idag).

Huvudbyggnadens trädgårdsanläggning

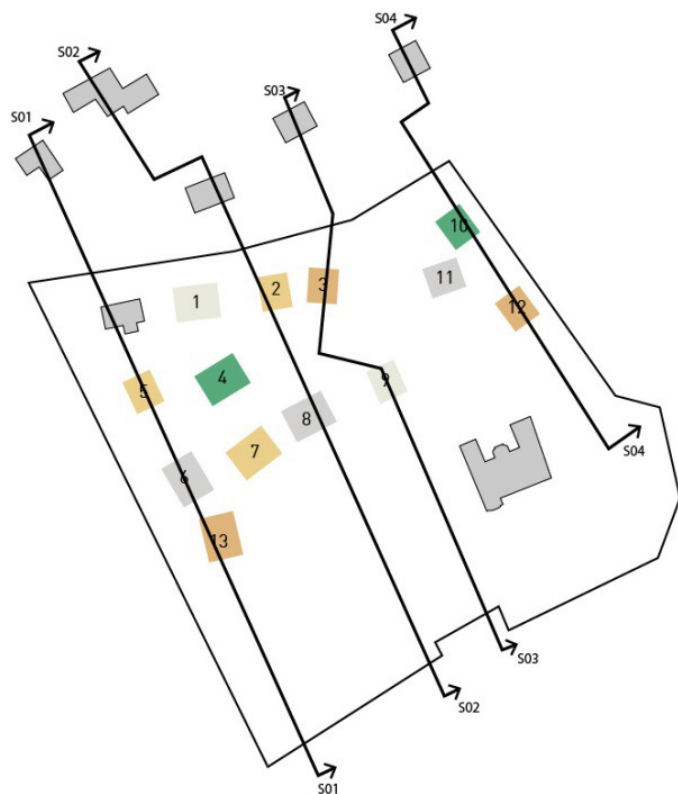
Trädgårdsanläggningen kring huvudbyggnaden, Åkerlundska villan, har bedömts ha ett arkitektoniskt värde genom väl gestaltade trädgårdsrum och samband mellan huvudbyggnad och omgivande skärgårdslandskap. Trädgården är formell men med naturromantiska inslag. I trädgårdsanläggningen finns murar, terrasser och trappor av granit som kontrasterar mot skärgårdsnaturen med klippor och tallar. En mittaxel med formklippta buxbomsklot leder från huvudbyggnaden och fortsätter via några trappor ner till en betongbrygga och en inhägnad badplats med sandstrand. Trädgårdsanläggningen ska vidmakthållas enligt planbestämmelse (q_3). Trädgårdens huvuddrag, men även de flesta detaljer och växter ska bevaras.

Värdefulla och karakteristiska detaljer för trädgården, planbestämmelse q₃, som inte får förvanskas är de ursprungliga växterna, vilka inventeras under en hel säsong, balansen mellan den formella trädgården och den vilda skärgårdsnaturen, murar, terrasser och original-armaturen från 1920-talet.

Trädgården kan förslagsvis utvecklas med inspiration från Ritning till trädgårdsanläggning, som finns i Arkitektur- och designcentrums arkiv.

Terränganpassning

För att ta till vara på det sluttande läget från Baldersvägen ner mot parken och sjön med naturen nära in på samt närheten till vattnet, är markanpassningen viktig. Några av husen är suterränghus för att till så stor utsträckning som möjligt, använda markens naturliga höjder och för att inte skapa för skarpa nivåskillnader. På de ställen där marken faller undan trappas och sluttas marken för att murarna ska hållas under en meter. Anpassningen till marklandskapet är viktig. I övrigt tas nivåskillnaden upp med låga stödmurar i natursten mellan tomterna eller mot de gemensamma ytorna, grönområdena och gator. I detaljplanen gäller bestämmelsen att: byggnader ska anpassas till befintlig terräng. Höjdskillnader ska tas upp med mjuka slänter och/eller terrassering med stödmur i natursten. Stödmur får inte överstiga 1 meter. Befintlig mark och vegetation ska bevaras i största möjliga utsträckning.



Schematisk plan över sektionerna.



Friluftsliv, lek och rekreation

Hela planområdet ligger i en vacker parkmiljö med rekreativa förutsättningar. För de boende inom planområdet finns tillgång till park och vattenmiljöer att vistas i. Det finns möjlighet att anlägga lekplats på kvartersmark.

Barnperspektiv

Varje tomt samt parkmiljön tillgodoser behovet av närlek och utevistelse. För bollspel och andra mer utrymmeskrävande aktiviteter hänvisas till ytor utanför planområdet.

Tillgänglighet inom planområdet

Tillgängligheten regleras av gällande lagstiftning. Allmänt gäller kommunens handikappspolitiska program, daterat 2002-03-25. God tillgänglighet ska finnas mellan bostädernas entréer och målpunkter inom planområdet. Sparad park och vegetation görs mer tillgänglig genom anlagda stigar. I övrigt gäller Boverkets byggregler (BBR) med olika krav på tillgänglighet och andra byggkrav.

Gator, gång- och cykeltrafik

Infart till planområdet sker från Baldersvägen, huvudinfarten där Lindallén finns idag samt en ny lite väster om allén. För Villa Kullen sker infart också direkt från Baldersvägen. För angränsning till flerbostadshusen är tanken att en slinga anläggs från allén mot väster som sedan går upp mot Baldersvägen igen. Denna gata utformas så att sopbilen kan köra runt. Till huvudbyggnaden kommer man fortsättningsvis också via allén. Gångstigar anläggs för promenader i området.

Parkering

Parkering sker inom planområdet. För boendeparkering tillämpas parkeringsnormen 1.0 bilplats/hushåll för flerbostadshus och 1.75 enbostadshus. Utöver detta behövs gästparkering som enligt gällande kommunala riktlinjer uppgår till 18% av boendeparkering för flerbostadshus

respektive 16% av boendeparkering för enfamiljshus. Generellt finns ett antal parkeringsplatser vid flerbostadshusen, framförallt för de som har det lite svårare att ta sig fram. I den sydvästra delen av planområdet är tänkt för gästparkering samt fler parkeringsplats med ca 15 platser för de som inte kan ha en bil precis vid husen. Till huvudbyggnaden finns också möjlighet att parkera i nära anslutning till huset.

ALLMÄN PLATS

Natur

I den västra delen av planområdet införs allmänplatsmark i form av planbestämmelsen NATUR. Området ska fungera som ett släpp längs med den västra delen av planområdet ner mot den västra delen av bergsryggen i söder, som också ingår i naturområdet, ner mot vattnet. Området införs för att allmänheten ska få tillgång till denna del av området och främst tillgänglighet att kunna njuta av utsikt och naturlandskapet vid vattnet och möjligheten att kunna ta sig ett dopp i fjärden. Denna typ av släpp finns på flera ställen runt Dalarö tätort och har fungerat som brandgator ner mot vattnet. Stigen kommer att vara enkel och miljön kommer att hållas så naturlig som möjligt.

VATTENOMRÅDEN

I planförslagets sydöstra del finns möjlighet att anlägga bryggor för småbåtar med plats för ungefär 10-15 småbåtar (WV). I den södra delen av planområdet finns möjlighet att anlägga badbryggor (VB). Dessa möjligheter kan komma att räknas som vattenverksamhet enligt 11 kap. Miljöbalken, och kräver då en anmälan eller tillstånd. Vidare bedöms dock djupet vara tillräckligt stort nära land för att planerade båt- och badbryggor kan anläggas utan behov av muddring. Se vidare i inventering av vattenmiljön vid Lyngsåsa, Dalraö, 2013-09-11. Att anlägga bryggor kräver dock strandskyddsdispens, som söks hos kommunen. Se vidare text om strandskydd nedan. Övrigt vattenområde (W) ska vara öppet och tillgängligt för sjötrafik, bad och fiske m.m.

MILJÖKVALITETSNORM FÖR LUFT OCH VATTEN

Enligt luftvårdsförbundet ligger Dalarö och Lyngsåsa långt ifrån gränsvärden för luftföroreningar och planförslaget innebär inte en sådan ökning av trafik att miljökvalitetsnormen för luft kommer överskridas.

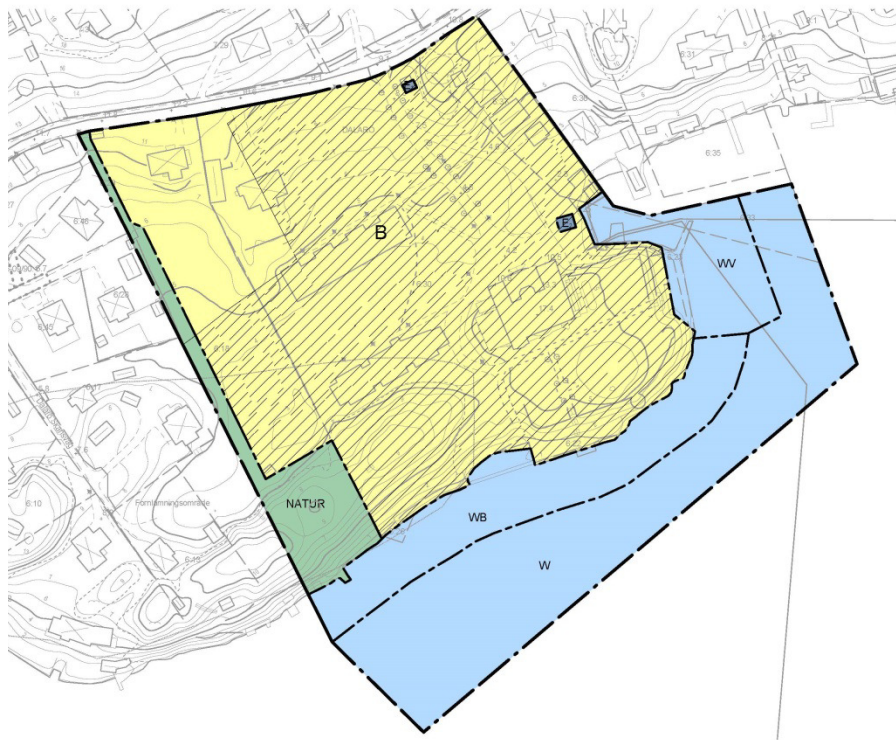
Inte heller påverkan på vatten bedöms vara sådan att miljökvalitetsnormen kommer att påverkas negativt. De åtgärder och verksamheter som planeras påverkar inte övergödningssproblematiken. Planområdet kommer att kopplas på det kommunala VA-nätet. Planområdet ligger i direkt anslutning till slutrecipient Jungfrufjärden. Det finns därmed inga nedströms användare som påverkas av höga flöden. I och med detta kan det vara viktigare att fokusera på åtgärder som leder till rening av dagvattnet snarare än fördröjning, se vidare beskrivning av dagvattenhantering under rubrik teknisk försörjning och dagvatten nedan samt PM Dagvatten, 2014-03-05.

STRANDSKYDD

För att upphäva strandskydd krävs särskilda skäl. Kommunen har för avsikt att endast upphäva strandskyddet på privata bostadsfastigheter (kvartersmark) på land dvs. ytor med beteckningen B. På området med beteckningen NATUR kommer strandskyddet att återinföras vilket innebär en ökad tillgänglighet för allmänhetens tillgång till kustområdet. Kommunen uppger följande skäl för att upphäva strandskyddet för kvartersmarken inom planområdet:

- Att området sedan lång tid tillbaka är privatiserad och ianspråktagen för privat boende med byggnader, brygganläggningar och komplementbyggnader varför aktuellt område bedöms sakna betydelse för det rörliga friluftslivets behov och förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområdet har inte förändrats, utan snarare förbättrats.

På plankartan finns en bestämmelse om att strandskyddet ska upphävas. Bilden nedan visar vilket område kommunen avser att upphäva.



Strandskyddet föreslås ligga kvar i vattenområdena. Inom planområdet finns båt- och badbryggor men om nya bryggor ska uppföras krävs att dispens från strandskyddet ges. För att ge dispens från strandskydd krävs att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften, se MB kap 7 § 13. Fastighetsägaren måste då komma in med en enskild ansökan om dispens från strandskyddet för sitt vattenområde, till kommunen.

HÄLSA OCH SÄKERHET

PCB-inventering

En PCB-inventering bör göras för de hus som är uppförda mellan 1956-1973 innan de rivs. PCB var vanligt förekommande i fogmassor m.m. under den perioden. Om PCB påträffas ska detta anmälas till Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund i god tid innan sanering påbörjas.

Stigande havsnivåer

För att ytterligare minska risken för skador på ny bebyggelse införs planbestämmelse om källarlösa hus för byggnader i de lägre delarna av planområdet. Byggnaderna ska dessutom utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +3 meter (RH 2000) inte skadar byggnaden.

Buller

Dagens trafikmängd är ca 400 fordon/dygn. Enligt Trafikutredning för Baldersvägen, Dalarö, skulle en fördubbling av trafikmängden innebära att ljudnivån som beräknas med hjälp av nordisk beräkningsmodell till 55 dBA, 5 meter från vägbanans mitt vid antagande att marken är plan och mjuk. Den ekvivalenta ljudnivån påverkas främst av trafikmängden och hastigheten. En fördubbling av trafikmängden resulterar i en ökning på 3 dB. Den fördubblingen uppfattas dock som en knapp skillnad för det mänskliga örat. Ca 35 meter från vägmitt uppgår den maximala ljudnivån till 70 dBA med samma antaganden som tidigare samt att inga byggnader utgör skydd som kan dämpa ljudet. Planförslaget bedöms dock generera en trafikökning på ca 250 fordonsrörelser/dygn. Vilket innebär att bostäderna närmast Baldersvägen klarar riktvärdena för ekvivalent ljudnivå. Med hänvisning till maximal ljudnivå ska uteplatser anläggas mot söder för bebyggelsen närmast Baldersvägen.

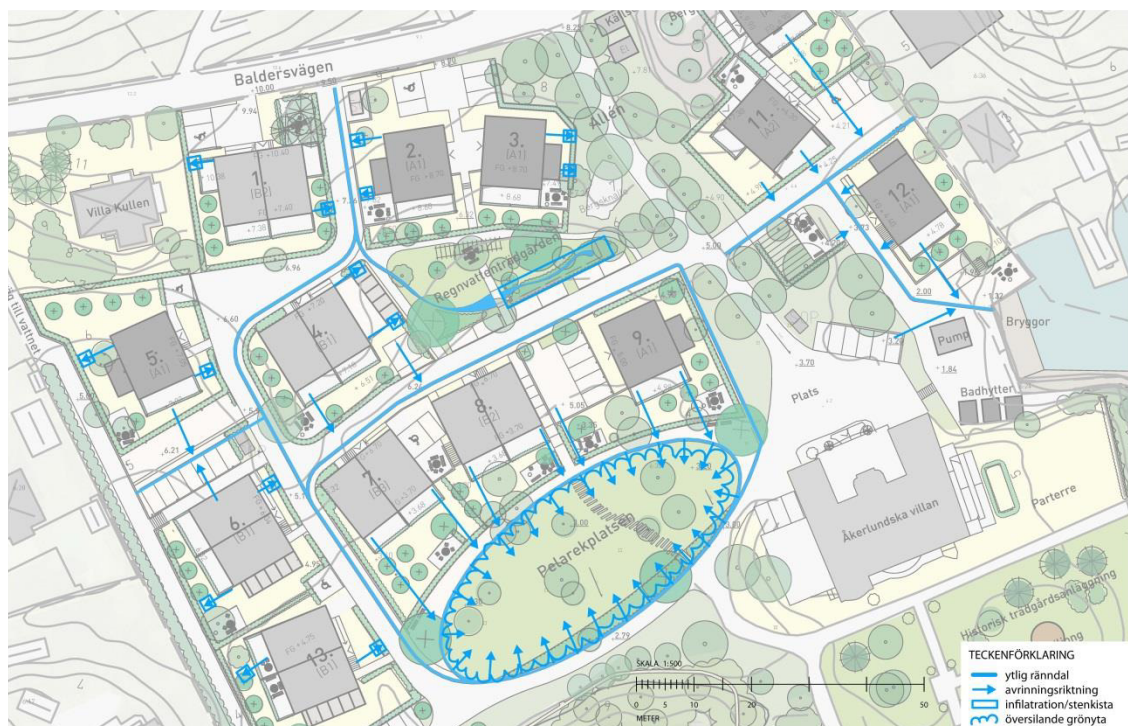
TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dricksvatten och spillvatten (från bad, disk, tvätt och toalett)

Vattenförsörjning och spillavloppshantering sker genom anslutning till befintliga ledningar. Skulle åtgärder mot lukt för pumpstationen behövas, vidtas åtgärder mot detta.

Dagvatten

Haninge kommuns dagvattenstrategi ska vara vägledande när det gäller dagvattenhanteringen. För att minimera risken för föroreningar får takbeklädnader med oskyddade ytor av koppar och zink inte användas utomhus. Dagvatten som genereras vid nederbörd förväntas ha låga halter av föroreningar. Dagvatten från hårdgjorda ytor, gator och parkeringsplatser, samlas i rännalar. Dessa mynnar ut på tre olika ställen inom planområdet. Dels i en trädgård i den nora delen av planområdet, i det låglänta parkområdet i den södra delen precis norr om bergsryggen samt vid brygganläggningen i viken. I den norra trädgården infiltrerar vattnet med hjälp av en stenkista i anslutning till fuktplanteringar och i det låglänta parkområdet översilar dagvattnet grönyterna. Här planeras även för bräddning av dagvatten som leds till utloppet i viken. Takvatten från de flesta husen leds ner i mindre stenkistor på tomterna. Takvatten från husen direkt norr om det låglänta parkområdet leds via rännalar till parkområdet där det översilar grönytan. Dagvatten från den östra delen av planområdet leds ner i viken vid båtbyggarna. Det kan eventuellt behöva kompletteras med någon dagvattenbrunn i rännalssystemet. De två grönyterna förses med planbestämmelsen dagvattenpark. För ytterligare information och beräkningar angående dagvattnet se PM Dagvatten, 2014-03-05.



Illustrationsbild över dagvattenhanteringen.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske miljömässigt och transporteffektivt. Inom planområdet kommer olika system att finnas med gemensamma anläggningar för flerbostadshusen och för huvudbyggnaden, Åkerlundska villan. På plankartan har de bestämmelsen sopkärl (som får grävas ner) respektive korsmark för källsortering. Se illustrationskartan (på plankartan eller tidigare i detta dokument) för lokalisering. För villa Kullen sker återvinning som för övriga friliggande villafastigheter på Dalarö. Därutöver hänvisas till återvinningsstationen vid Smådalarövägen, öster om kanalbron, samt återvinningscentralen, på Dalarövägen vid Sandemars Gods.

El, tele och bredband

El- och telenät finns utbyggt i området men eventuell flytt av ledningar kan behövas vid exploatering.

Planområdet är tänkt att försörjas med bergvärme vilket anläggs i den sydvästra delen av planområdet i byggnaden som illustrerats som energicentral på illustrationskartan (se illustrationskartan på plankartan). Borrning av bergvärme är en anmälningspliktig åtgärd.

Fjärrvärme finns inte utbyggt till Dalarö. Fjärrvärme, men även andra miljövänliga energikällor så som sol- och bergvärme är att rekommendera som uppvärmningskälla. Anmälningsplikt gäller för borrning av bergvärme. Anmälan görs till Södertörns miljö- & hälsoskyddsförbund.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

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 normalt förfarande.

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.

Samråd om behovsbedömningen skedde med Länsstyrelsen i juni 2012. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att detaljplanens genomförande inte medför en betydande miljöpåverkan. Förhållanden på plats, projektets påverkan på omgivningen och det som kan påverka planens lämplighet, får behandlas inom ramen för planarbetet.

Nedan följer en sammanfattning av behovsbedömningen. Behovsbedömningen i sin helhet finns i ett separat dokument. Planens genomförande bedöms inte ha någon betydande påverkan på:

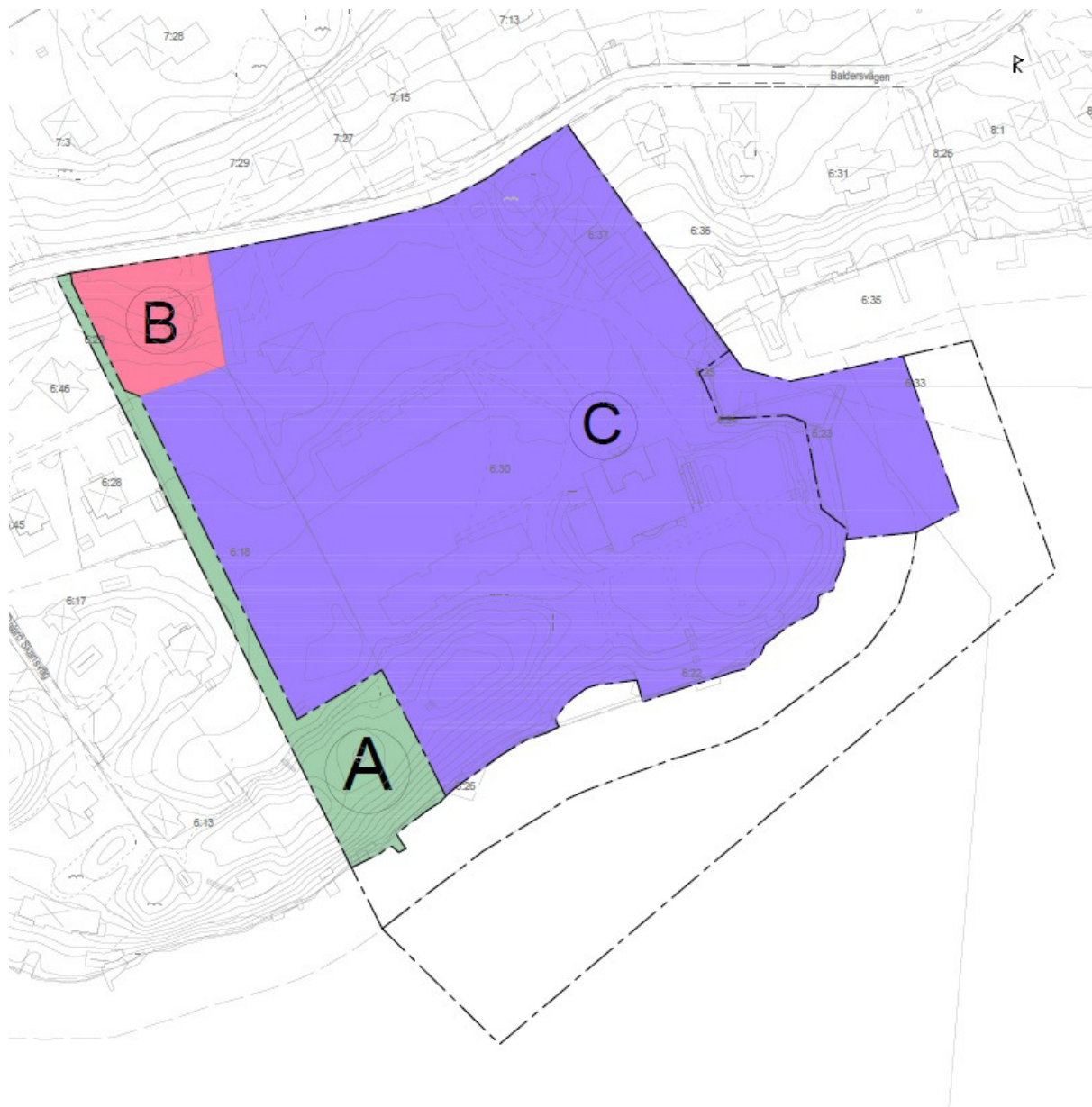
- den totala effekten på miljön med avseende på mark, luft och klimat, vatten, vegetation och djurliv vilket bedömts som liten för att planen fysiskt omfattar ett mindre område och till stor del är ianspråktaget sedan tidigare.
- att vissa befintliga gröna ytor inom planområdet tas i anspråk för bebyggelse men samtidigt kommer delar som varit ianspråktagna att bli grönytor.
- risker avseende störande verksamhet men kan innebära en ökning av trafik. Planen bedöms dock inte innebära störningar i form av utsläpp eller medföra andra risker relaterat till hälsa och säkerhet.
- miljö kvalitetsnormer eller miljömål (lokala, regionala och nationella).
- på stränderna inom planområdet då marken redan är ianspråktagen och strandskyddet föreslås ligga kvar i vattnet.

Den samlade bedömningen är att planens genomförande inte medför att miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

I tabellen nedan redovisas de fastighetsbildningar som planen medför och illustreras i kartan på nästa sida.

Beskrivning	Fastighet	Förändring markanvändning privat till allmän o vice versa	Kommentar
Fastighetsreglering allmän plats	Hela Dalarö 6:29 samt del av Dalarö 6:18 överförs till Dalarö 7:1	Privat mark övergår till allmän plats	Område A på kartan
Fastighetsbildning, Villabostad	Troligen sker fastighetsbildningen genom överföring av mark från Dalarö 6:18 till Dalarö 6:30	Privat mark	Område B på kartan
Fastighetsbildning Flerbostadshus (Kallas vidare ”exploateringsfastighet” som en samlad benämning av ett flertal enskilda fastigheter som alla ägs av exploatören)	Exploateringsfastigheten består av Dalarö 6:18(del av), Dalarö 6:22, 6:23, 6:25, 6:26, 6:30; 6:33, 6:37. Fastighetsindelningen för exploateringsfastigheten bestäms inte i detaljplanen.	Exploateringsfastigheten utgör privat mark. Marken kan vara indelad i ett flertal fastigheter som i sin tur kan ägas av exempelvis olika bostadsrättsföreningar. Del av vattenområde (WV) kan komma att överlätas eller upplåtas från Dalarö 2:5 till exploaterings-fastigheten (kommunalt vattenområde upplåts till privat).	Område C på kartan
Ledningsrätt Intrång på enskilda fastigheter av allmänna underjordiska ledningar (u-område), område för pumpstation (E ₂ -område)	Rättighet till förmån för Haninge kommun belastar exploateringsfastigheten.	Rättighetsupplåtelse för allmänna anläggningar inom privat mark, dock ingen förändring i äganderätten till marken.	Inom Område C, (u och E ₂ -områden i plankartan)
Gemensamma anläggningar Då enskilda fastigheter gemensamt behöver nyttja enskild väg etc.	Inom exploateringsfastigheten kan det, beroende på om och hur den avstyckas, krävas inrättande av gemensamhetsanläggningar för exempelvis kvartersgator, grönytor, dagvattenhantering, värmeanläggningar etc.	Kommande gemensamhetsanläggningar kommer att ägas och förvaltas gemensamt av, de fastigheter som bildas utifrån exploateringsfastigheten. Förvaltningen sköts av praktiska skäl troligen genom en samfällighetsförening.	



Illustrationen visar en möjlig fastighetsbildning som detaljplanen medför.

SJÖSÄNKNINGSFÖRETAG OCH TORRLÄGGNINGSFÖRETAG

Inga markavvattningsföretag finns inom eller i angränsning av planområdet.

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:	oktober/november 2012
Granskning:	juni 2014
Stadsbyggnadsnämndens antagande:	höst 2014
Kommunfullmäktiges antagande	höst/vinter 2014
Preliminär tidigaste byggstart,	2015
Preliminär byggtid	3år

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Kommunen kommer vara huvudman för den allmänna platsmarken inom detaljplanen. Denna benämns med NATUR på plankartan och omfattar ”område A” på kartan på föregående sida.

Huvudmannaskap för kvartersmark

Exploatören är ägare till all kvartersmark inom detaljplaneområdet och tillika huvudman för utbyggnaden inom kvartersmarken. Kvartersmarken kommer troligen att bli indelad i ett flertal fastigheter som kommer att ha behov av gemensamma anläggningar, såsom vägar, grönytor, parkering, belysning etc. Finns behov av gemensamma anläggningar inrättas gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen för utbyggnad, drift och underhåll av dessa. För effektiv förvaltning av sådana gemensamhetsanläggningar bör en samfällighetsförening bildas.

Ledningshavare inom planområdet ansvarar för sina utbyggnads- och underhållsarbeten.

Nödvändiga åtgärder för flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik

Inga nya kommunala gator anläggs inom detaljplaneområdet. Allmän plats (Natur) kommer endast vara tillgänglig för gångtrafik. Exploatören ansvarar för att bygga ut erforderliga gator inom kvartersmarken. Kvartersgator ansluter mot den kommunala gatan Baldersvägen.

Vatten och avlopp

Samtliga fastigheter ska anslutas till det allmänna vatten- och spillvattennätet vid av kommunen angiven anslutningspunkt. Dagvatten avleds efter fördröjning och viss rening inom kvartersmark till ledning/recipient.

I dagsläget finns kommunala vatten- och avloppsledningar samt en pumpstation inom detaljplaneområdet. Dessa kommer i vissa sträckningar behöva flyttas för att möjliggöra den tillkommande bostadsbebyggelsen. Arbeten med flytt av vatten- och spillvattenledningar kommer även att beröra en kortare sträcka i Baldersvägen. Dessa ledningar ska flyttas till i plankartan utpekade u-områden och den befintliga pumpstationen finns inom område märkt med E₂.

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 erlaggs av exploitören. Inom planområdet finns en elanläggning med planbestämmelse E₁, transformatorstation.

Tekniska utredningar

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

Byggetablering

Utbyggnaden ska ske miljömässigt med källsortering av bygg- och rivningsmaterial m.m. Vegetation och parkmark 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. Eventuella sprängningsarbeten ska planeras, utföras med särskild omsorg och fordrar tillstånd.

Vattenområden

Inom WB-områden ger detaljplanen möjlighet till att överbygga vattenområdet med brygga. Inom WV-området möjliggörs för småbåtsbryggor. Där finns möjlighet att anlägga bryggor för ca 10-15 småbåtar. Observera att strandskyddsdispens ska sökas hos kommunen vid byggnation av bryggor. Se tidigare rubrik om strandskydd.

AVTAL

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas mellan exploitören och Haninge kommun. Avtalet kommer att reglera bland annat marköverföringar mellan exploitören och kommunen, rättighetsupplåtelser för exempelvis ledningar samt ersättnings och kostnadsansvar kopplat till genomförandet av exploateringen. Avtalet kommer även att beröra hur utbyggnaden ska genomföras. Till avtalet kopplas även det i detaljplanearbetet upprättade kvalitetsprogrammet, som är styrande för områdets gestaltning och funktion.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna: Dalarö 6:18, 6:22, 6:23, 6:24, 6:25, 6:26, 6:29: 6:30: 6:33 och 6:37. Alla fastigheterna ägs av exploitören. Delar av fastigheten Dalarö 2:5 ingår i form av vattenområde och ägs av Haninge kommun.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning inom detaljplan kommer att kunna ske när detaljplanen har vunnit laga kraft. Fastighetsbildning såsom avstyckning, fastighetsreglering, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Stockholms län. Exploatören ansöker om och bekostar nödvändig fastighetsbildning inom kvarteretsmarken. Fastighetsstrukturen inom kvarteretsmarken fastställs inte i detaljplanen, utan exploatören har frihet att själv styra över indelningen.

Ledningsägare har möjlighet att, för sina ledningar, träffa avtalsmässiga överenskommelser med markägaren alternativt ansöka om inrättande av ledningsrätt hos lantmäterimyndigheten i Stockholms län.

Gemensamhetsanläggningar

För gemensamma anläggningar som ska betjäna de fastigheter som avses bildas inom planområdet, ska gemensamhetsanläggning(-ar) enligt anläggningslagen inrättas. Gemensamhetsanläggning kan exempelvis omfatta vägar, grönytor, parkering, belysning etc. Vid en anläggningsförrättning som handläggs av lantmäterimyndigheten i Stockholms län bestäms gemensamhetsanläggningens omfattning, deltagande fastigheter samt andelstal för drift och underhåll. I samband med denna bör även en samfällighetsförening bildas för förvaltningen av dessa gemensamhetsanläggningar.

Förvärv/upplåtelse av vattenområde

Del av de vattenområden som ingår i planen tillhör Dalarö 2:5 och ägs idag av Haninge kommun. I tidigare nämnt exploateringsavtal kommer förutsättningarna för överlåtelse och/eller upplåtelse av vattenområden att överenskommas.

Rättsverkan

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den utgör en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Exploatören, tillika fastighetsägaren, svarar för alla exploateringskostnader inom hela planområdet. I exploateringskostnaderna ingår även kostnaden för iordningställande av allmän platsmark och omläggning av kommunens VA-ledningar enligt kommunens standard och kontroll.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för VA, el, tele etc. debiteras av nätägare enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Löpande drift och underhåll

När området har byggts ut och erforderliga gemensamhetsanläggningar är inrättade, kan exempelvis följande driftkostnader komma att belasta blivande bostadsrättsföreningar: kvartersgator inklusive snöröjning, brygganläggningar, sophantering, belysning, grönytor, lekytor etc.

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

Jenny Hulthén	Planarkitekt
Karin Norlander	Planarkitekt
Sara Eriksson	Plan – och bygglovschef
Ewa Wyrwas	Bygglovarkitekt
Kaj Brantemark	Anläggningsingenjör
Ronny Jarnstedt	VA-strateg
Jenny Blom	Landskapsarkitekt, Park och natur

Övriga:

Håkan Brunnberg	Brunnberg & Forshed Arkitekter
Håkan Johnsson	Topia landskapsarkitekter ab
Rolf Hoffborn	Representant för fastighetsägare