

Detaljplan för del av Dalarö 7:1, Dalarö allmänna reningsverk

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade den 21 oktober 2019, § 225 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för fastigheten Dalarö 7:1. Inom kommande detaljplaneprocess ska reningsverkets verksamhet säkerställas men även möjliggöra en utbyggnad av verksamheten. En utökning av reningsverkets verksamhet krävs då befolkningen inom Dalarö ökar samt då fler fastigheter i framtiden kommer ansluta till kommunalt vatten och avlopp, vilket medför ökade behov på reningsverket. Planförslaget som har arbetats fram kommer möjliggöra att reningsverket har en minsta livslängd och kapacitet för att rena vatten fram till år 2075, men anläggningen kommer även efter år 2075 kunna användas för det samhällsviktiga syftet att rena vatten.

Reningsverket har ett laga kraftvunnet miljöprovningstillstånd som medger en utökning av reningsverket. Den nya detaljplanen ska därför se till att byggrätt för det utökade reningsverket kan möjliggöras.

Detaljplaneförslaget har under perioden **2020-11-19 - 2020-12-10** varit utskickad på samråd, där berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera har haft möjlighet att yttra sig på samrådsförslaget. Under samrådstiden inkom 21 yttranden och dessa yttranden har lett till att planförslaget reviderats.

Det reviderade planförslaget har under perioden **2021-03-15 - 2021-04-12** funnits tillgänglig för granskning. Under granskningsperioden har planförslaget på nytt kungjorts i tidning samtidigt som materialet funnits tillgängligt i Haninge kommunhus foajé och på kommunens hemsida under www.haninge.se/dalaro71

INKOMNA YTTRANDE

I samband med granskningen inkom 17 yttranden. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet hos planavdelningen. I detta dokument är inkomna yttranden sammanfattade och åtföljda av planavdelningens kommentarer.

Följande yttranden har inkommit under granskningen:

Myndigheter, organisationer, föreningar, kommunala nämnder med flera

	Instans:	Inkommen	Utan erinran	Synpunkt	Ej tillgodosedd synpunkt
M1	Polismyndigheten Polisregion Stockholm	2021-03-16	X		
M2	Vattenfall Eldistribution AB	2021-03-17		X	
M3	Idunbackens samfällighetsförening	2021-04-03		X	X
M4	Trafikförvaltningen	2021-04-06	X		
M5	Skanova	2021-04-07	X		

M6	Villaägarna Dalarö	2021-04-07	X		
M7	Idrotts- och fritidsnämnden	2021-04-07	X		
M8	Kultur- och demokratinämnden	2021-04-07	X		
M9	Länsstyrelsen i Stockholms län	2021-04-08		X	
M10	Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund	2021-04-09		X	
M11	Kommunala Lantmäterimyndigheten	2021-04-12		X	
M12	Trafikverket	2021-04-14		X	

Inkomna yttranden från sakägare med flera

	Beskrivning	Inkommen	Med synpunkter	Utan erinran	Ej tillgodosedd synpunkt
S1	Fastighetsägare Dalarö 8:27	2021-04-09	X		X
S2	Fastighetsägare Dalarö 8:37	2021-04-12	X		X
S3	Fastighetsägare Smådalarö 2:1	2021-04-12	X		
S4	Fastighetsägare Dalarö 8:51	2021-04-13	X		X
S5	Fastighetsägare Dalarö 8:50	2021-04-12	X		X

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER FRÅN MYNDIGHETER, KOMMUNALA NÄMNDER MED FLER:

M1. Polismyndigheten Polisregion Stockholm

Myndigheten har inga synpunkter på planförslaget.

M2. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB noterar att befintligt elabonnemang uppgår till 200 A vad gäller mätarsäkring. Befintlig elanläggning behöver inte förnyas under förutsättning att utökning av reningsverket inte överstiger mätarsäkringen. Uppgifter om det totala effektbehovet för reningsverket ska skickas in till Vattenfall för slutligt ställningstagande.

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

Planavdelningen noterar inkommen synpunkt och återkommer med uppgifter om reningsverkets totala effektbehov.

M3. Idunbackens samfällighetsförening

Idunbackens samfällighetsförening framför synpunkter på användandet av korsmarken för eventuell uppställning av byggbodar på den nya plankartan. Samfällighetsföreningen vill att plankartan endast ska möjliggöra att marken används som tillfällig uppställningsplats som längst tre år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Vidare framför de att reningsverket skall utformas och placeras i överensstämmelse med illustrationerna i planbeskrivning.

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

Planavdelningen har inför antagande av detaljplanen reviderat plankartan. Planområdesgränsen har ändrats så att den korsprickade marken inte längre ingår i planområdet. Därmed gäller stadsplan 129 med markanvändning park utanför planområdesgränsen och etablerande av tillfälliga byggbodar föreslås inte i detaljplanen.

Vad gäller synpunkten om utformning så medför plankartans regleringar vissa valmöjligheter till variation i utformningen. Bland annat kan kulörerna på fasad variera från ljusare grått till mörkare grå, medan tak kan uppföras i svart eller två olika gråa kulörer. Även fasadmaterial kan variera, då reningsverket kan uppföras i trä eller platsgjuten betong. Variation finns också för takutformning, där tak kan uppföras antingen i falsat plåt eller i tegel. Anledning till att plankartan reglerats med flera olika bestämmelser om utformning är för att detaljplanen ska ha en flexibilitet inför framtiden, så att det kan gå att uppföra reningsverket i olika material.

Vad gäller placering av reningsverk, så begränsas detta dels av hur egenskapsområdet är uppbyggt där reningsverk främst kan placeras i planområdets sydvästra del, dels av topografin där det inte kommer kunna gå att bebygga reningsverk i slänten längs in- och utfartsväg till reningsverket.

Slutlig prövning av gestaltning och placering kommer att beaktas i kommande bygglovsprövning, men sett till plankartas detaljerade regleringar så finns det begränsningar i vad som får uppföras sett till material- och färgval samt var den nya bebyggelsen kan uppföras.

M4. Trafikförvaltningen, region Stockholm

Myndigheten har inga synpunkter på planförslaget.

M5. Skanova

Instansen har inga synpunkter på planförslaget.

M6. Dalarö villaägarförening

Instansen har inga synpunkter på planförslaget

M7. Idrotts- och fritidsnämnden

Myndigheten har inga synpunkter på planförslaget.

M8. Kultur- och demokratinämnden

Myndigheten har inga synpunkter på planförslaget.

M9. Länsstyrelsen i Stockholms län

Myndigheten framför att grunderna för att upphäva strandskydd inom hela planområdet inte redovisats tillräckligt i planhandlingarna. Den del av marken som regleras som korsprickad mark på plankartan anses inte vara ianspråktagen enligt Länsstyrelsen. För att upphäva strandskyddet behöver intresset av att ta området i anspråk väga tyngre än strandskyddsintresset (4 kap. 17 § PBL). Länsstyrelsen anser inte utifrån underlaget att behovet av ta området i anspråk för en tillfällig åtgärd som byggbodas väger tyngre än strandskyddsintresset. Länsstyrelsens bedömning är att behov av byggbodas kan prövas genom dispensförfarande med tidsbegränsning. Sammantaget anser Länsstyrelsen att kommunen inte har visat att området nordost om infartsvägen är ianspråktaget och inte heller visat att skälen att ta detta område i anspråk väger tyngre än skälen att bevara strandskyddet.

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

Planavdelningen har sett över plankartans utformning. Inför antagande har den korsprickade marken undantagits från planområdet. Att minska planområdet bedöms inte som en väsentlig ändring då området skulle ha samma användning som nutida förhållanden. Då den korsprickade marken undantas från planområdet uppgår planområdet till cirka 3,5 hektar jämfört med tidigare 5 hektars planområde och plankartan reglerar endast den mark som planavdelningen anser som ianspråktagen.

M10. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund

Myndigheten framför att planbeskrivningen bör kompletteras med redogörelse att planförslaget medför en viss ökning av kväve och fosfor till dagvattenrecipienten samt med kommunens bedömning av om denna ökade föroreningsbelastning bedöms innebära ett äventyrande (enligt 5 kap 4 § miljöbalken) att kunna uppnå god ekologisk status senast år 2027 (i enlighet med beslutad miljö kvalitetsnorm).

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

I planbeskrivningen under avsnittet "Konsekvenser av planens genomförande" beskrivs att planförslaget inte bedöms bidra till en försämring av miljö kvalitetsnormerna (se sid. 29). Planbeskrivningen har dock förtydligats med förbundets synpunkt.

M11. Kommunala Lantmäterimyndigheten

Myndigheten framför att teckenförklaringen till grundkartan innehåller felaktiga linjer för fastighetsgräns och traktgräns. Att det finns en ledningsrätt på plankartan framgår inte heller så tydligt då linjen redovisas som kantsten, väg, ledning mfl i teckenförklaringen.

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande

Planavdelningen ser över plankartans teckenförklaring inför antagande.

M12. Trafikverket

Myndigheten framför att ett bevakningsavtal bör upprättas mellan Trafikverket och kommunen så att Trafikverket har möjlighet att följa upp byggprocessen och säkerställa att vägens stabilitet inte påverkas negativt av den planerade exploateringen.

Dialog mellan kommunen och Trafikverket har påbörjats gällande avtalskrivning.

Trafikverket anser att avtal ska vara påskrivet innan detaljplanen antas.

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

Planavdelningen noterar synpunkten.

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE MED FLERA:

S1. Fastighetsägare Dalarö 8:27

Sakägaren framför nedanstående synpunkter:

1. Reningsverket bör uppföras på annan plats där det inte drabbar närboende eller miljö.
2. Reningsverket bör uppföras på den västra sidan av befintligt reningsverk där inga bor nära eller drabbas.
3. Endast det befintliga reningsverket bör byggas ut istället för en helt ny byggnad. Blir annars som en hel anläggning för flera tiotusentals hushåll.
4. I första hand ska hänsyn tas till närboende och inte till flanörer och turister.
5. Om varför reningsverket uppförs i denna storlek/överkapacitet
6. Taket på tillbyggnad ska absolut inte synas från vägen. Byggnaden bör istället placeras betydligt längre ner mot vattnet.
7. Om hur fastighetsägare kompenseras för försämrat värde på fastigheten.
8. Om hur buller och lukt hanteras vid tömning.
9. Om vilken frekvens samt när tömning sker med septiktankbil.
10. Om varför det finns en trappa inritad på situationsplanen.
11. Att träd växer mycket långsamt och kommer inte att dölja byggnaderna.
12. Att det finns parkslide inom planområdet samt hur detta omhändertas vid byggnation.

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

1. Det befintliga reningsverket har en plats som är svår att ändra på. Enligt gällande miljöprovningstillstånd har redan verksamhetens lämplighet avgjorts till befintlig plats

och det har inte ansetts miljömässigt eller ekonomiskt motiverbart att förvärva ny mark, riva det befintliga avloppsreningsverket, flytta utrustningen och bygga ett nytt reningsverk på någon annan plats.

Planavdelningen kan dock förstå att närboende har synpunkter på att det befintliga reningsverket byggs ut samt vad det kan medföra för konsekvenser. Inom detaljplaneprocessen så sker avvägningar mellan allmänna intressen mot enskilda intressen. Det allmänna intresset i detta fall av ett utbyggt reningsverk är att Dalarös spillvattenhantering säkerställs för framtiden samtidigt som Dalarö med omnejd kan tillåtas växa på ett hållbart sätt. Miljö kvalitetsnormer för sjöar och vattendrag kommer också påverkas positivt av det utbyggda reningsverket, vilket är av stort allmänt intresse. Enskilda intressen representeras av närboende, så kallade berörda sakägare. De berörda sakägarna ges tillfälle att yttra sig över planförslaget, men i slutändan så måste en avvägning göras mellan de allmänna intressena mot de enskilda. Detta planförslag har förhållit sig till enskilda intressen, där till exempel fria siktlinjer bevaras genom låg nockhöjd samt låg takvinkel. Bebyggelse har reglerats till att maximalt 1000,0 kvadratmeter reningsverk totalt kan uppföras på platsen. Förslaget har även arbetas om efter granskning för att säkerställa att marken i planområdets nordöstra del inte kommer kunna exploateras, detta som ett led i att tillmötesgå inkomna synpunkter. Dock så kommer det inom detaljplaneprocessen alltid finnas motstridigheter mellan allmänna och enskilda intressen, men planavdelningen bedömer att det allmänna intresset av ett utbyggt reningsverk är större än det enskilda intresset. Detta eftersom att ett utbyggt reningsverk ger positiva effekter för miljö, tillväxt samt hållbar samhällsutveckling.

2. På den västra sidan om befintligt reningsverk är topografin till stor nackdel för ny exploatering eftersom att det är väldigt brant på den västra sidan. Kommunens VA-avdelning har utrett alternativa placeringar invid det befintliga reningsverket vid projektering, men föreslagen placering anses som den mest lämpliga.
3. Sett till all teknik som behöver inrymmas i det nya reningsverket så blir det mer ekonomiskt effektivt att uppföra en helt ny byggnad för det nya reningsverket.
4. Planförslaget tar hänsyn till både närboende samt de som använder gångstigen vid Vadviken. Stor hänsyn har tagits till närboende genom att ny föreslagen bebyggelse schaktas in i berg samtidigt som bebyggelsen får en lägre nockhöjd och takvinkel- allt för att inte störa närboende och bevara fri sikt.
5. Dagens reningsverk har vid högsäsong en underkapacitet och kan inte rena vatten tillräckligt effektivt. Vid sommar/högsäsong har reningsverket en underkapacitet på runt 50%, vilket medför stor miljömässig påverkan på vattendrag. Därför planeras det nya reningsverket att ha en kapacitet som prognosticeras fram till år 2075 och denna kapacitet är motiverad av samhällsekonomiskt effektivt utnyttjande av resurser.
6. Taket på tillbyggnaden syns 0,3-0,7 meter beroende på från vilket håll av Smådalarövägen man står vid. Detta då Smådalarövägen sluttar.
7. Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) reglerar i kapitel 14 vem som kan ha rätt till ersättning vid planläggning. Talan ska ha väckts inom två år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Berörda sakägare kommer att meddelas i enskilt utskick om detta under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.
8. I Länsstyrelsens tillståndsbeslut för att medge miljöfarlig verksamhet regleras reningsverkets verksamhet med ett antal villkor. Detta för att säkerställa att verksamheten inte ger negativ effekt för vare sig miljö eller närboende.

Buller regleras enligt:

Buller från verksamheten, inklusive transporter inom verksamhetsområdet men exklusive buller från anläggningsarbeten under ombyggnationer, får inte ge upphov till högre ekvivalent ljudnivå utomhus vid bostäder än:

50 dBA (vardagar kl. 07-18)

45 dBA (kvällstid kl. 18-22 samt lördag, sön- och helgdag kl. 07-18)

40 dBA (natttid kl. 22-07)

Arbetsmoment som typiskt sett kan ge upphov till momentana ljudnivåer över 55 dBA får inte utföras nattetid (kl. 22-07).

Även lukt hanteras i tillståndsbeslutet och där framkommer att om besvärande lukt i omgivningen uppstår så ska kommunen vidta omedelbara åtgärder för att motverka luktolägenheterna. Kommunen har dock åtagit sig enligt samma beslut att anlägga ett nytt större kompostfilter för luktreducering innan övrig ombyggnad för att undvika luktproblem.

9. Antal tömningar beräknas enligt miljöprovningstillstånd uppgå till mellan 10-35 stycken/år. Tömning måste ske i enlighet med verksamhetens bullervillkor och bullrande verksamhet får inte ske mellan redovisade tider enligt punkt 7 ovan.
10. Inritad trappa på situationsplanen är en utrymningsväg för reningsverkets personal.
11. Planområdet har inför antagande setts över och den korsprickade marken har undantagits från planområdet. Exploatering kan därför inte ske i det nordöstra hörnet och denna vegetation kan därför bevaras. I övrigt har värdefulla träd mätts in och kommer bevaras där reningsverket ska uppföras.
12. Parkslide omfattas idag inte av den lagstiftning som rör invasiva främmande arter (EU-förordning 1143/2014) men växten utvärderas för att eventuellt tas upp på en nationell förteckning över invasiva främmande arter som kommer att omfattas av olika förbud. Då reningsverket är samhällsviktig verksamhet kommer parkslide omhändertas och i samband med byggnation hanteras med extra försiktighetsåtgärder såsom att alla schaktade massor omhändertas på erforderligt sätt.

S2 och S4. Fastighetsägare Dalarö 8:37 respektive fastighetsägare till Dalarö 8:51

Sakägaren framför nedanstående synpunkter:

1. Plankartan bör förtydligas. Under bebyggelsens omfattning skall följande tilläggas: "Byggbodar" gäller endast byggbodar i samband med etableringen vid byggnation. Inte för kommunens VA-avdelning att fungera som uppställningsplats för byggbodar".
2. Under utformning skall följande tilläggas: "Byggnader ska utformas och placeras i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationerna i planbeskrivning och gestaltungsprogram".

Endast fastighetsägare till Dalarö 8:51 framför nedanstående punkt, men i övrigt är yttranden från fastighetsägarna identiska:

3. Den estetiska utformningen kring tak på nya byggnader samt murar kan diskuteras och tydliggöras mer.

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

1. Planområdesgränsen har ändrats så att den korsprickade marken inte längre ingår i planområde. Därmed gäller stadsplan 129 med markanvändning park utanför planområdesgränsen
2. Plankartans regleringar medför vissa valmöjligheter till variation i utformningen. Bland annat kan kulörerna på fasad variera från ljusare grått till mer mörk grå, medan tak kan uppföras i svart eller mörkgrå kulör. Även fasadmateriell kan variera, då reningsverket kan uppföras i trä eller platsgjuten betong. Variation finns också för takutformning, där tak kan uppföras antingen i falsat plåt eller i tegel. Anledning till att plankartan reglerats med flera olika utformningar är för att detaljplanen ska ha en flexibilitet inför framtiden, så att det kan gå att uppföra reningsverket i olika material. Vad gäller placering av reningsverk, så begränsas detta dels av hur egenskapsområdet är uppbyggt där reningsverk främst kan placeras i planområdets sydvästra del, dels av topografin där det inte kommer kunna gå att bebygga reningsverk i slänten längs in- och utfartsväg till reningsverket. Slutlig prövning av gestaltning och placering kommer att beaktas i kommande bygglovsprövning, men sett till plankartas detaljerade regleringar så finns det begränsningar i vad som får uppföras sett till material- och färgval samt var den nya bebyggelsen kan uppföras. Planavdelningen har därför inte bedömt att ytterligare reglering behöver ske på plankarta.

3. Inom kommande bygglovsansökan kommer den arkitektoniska utformningen att säkerställas.

S3. Fastighetsägare till Smådalarö 2:1 med fler

Sakägaren framför synpunkter på om reningsverkets utökade kapacitet kommer innefatta att omvandlingsområdet Holmdalen inkluderas inom reningsverkets kapacitet.

Planbeskrivningen anger endast att ny bebyggelse framförallt kan tillkomma i Schweizerdalen, Kolbotten, Tegelbruket och Kattvik.

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

Även Holmdalen avses att inkluderas i reningsverkets utökade kapacitet. Holmdalen är ett så kallat omvandlingsområde, som har ett stort behov av en samlad vatten- och avloppslösning. Eventuell ny bebyggelse i Holmdalen utreds inom loppet för det detaljplanearbete.

S5. Fastighetsägare till Dalarö 8:50

Sakägaren framför följande synpunkter:

1. Byggnadshöjden anges som något högre än i tidigare plan och sakägaren ser gärna att höjden begränsas till ungefär i nivå med vägen så som tidigare indikerades. Om en sådan sänkning av takhöjden skulle vara möjlig men leda till att byggnadens omfång ökas i andra riktningar är detta dock inte nödvändigtvis till fördel.
2. Vid val av takfärg anser sakägaren att grått smälter in bättre än svart då grått ger ett diskretare och mjukare intryck.
3. Det är av stor vikt att byggnaderna utformas så att de diskret och stilmässigt passar in i den omgivande skärgårdsmiljön, även gällande tillfart, belysning med mera. Det ska så långt det går smälta in i omgivningen och inte se ut som en industribyggnad i betong.
4. Via våra grannar har vi hört att det nya reningsverket ska konstrueras så att behovet av slamsugning och transporter minskas jämfört med nuvarande. Antalet minskas enligt uppgift till 10-35 stycken per år. Vi hoppas att dessa uppgifter stämmer eftersom det i så fall minskar omfattningen av problemen med ljud och lukt i samband med slamsugning.
5. Den naturstig som går från tillfartsvägen ned till promenadstigen kommer inte längre kunna användas då muren uppförs där. Om det inte finns någon stig som kan användas av allmänheten så önskar sakägare att en ny stig ska anläggas och att denna nya stig ska vara åtkomlig för allmänheten. Att parkslide måste omhändertas och att det inte framkommer hur detta ska ske.

Planavdelningens beaktande av inkommet yttrande:

1. Nockhöjden har inte höjts från samrådsskede utan är densamma. Taket på tillbyggnaden kommer synas 0,3-0,7 meter beroende på från vilket håll av Smådalarövägen man står vid. Detta då Smådalarövägen sluttar.
2. Synpunkten noteras. Plankartan möjliggör tre olika kulörer där grått är en av dessa kulörer så enligt plankartans regleringar är det fullt möjligt att uppföra ett grått tak.
3. Inom kommande bygglovsprövning kommer den arkitektoniska utformningen att säkerställas.
4. I gällande miljöprövningstillstånd uppgår antal tömningar till 10-35 stycken per år. I samma tillstånd regleras även reningsverkets verksamhet så att buller och olägenhet inte ska drabba närboende. Bullrande verksamhet får bland annat inte överstiga 50 decibel ekvivalent ljudnivå vid bostad mellan kl. 07-18 på vardagsdygn. Vid nybyggnad av reningsverk installeras även nytt kompostfilter för att lukt inte ska uppkomma.
5. Planavdelningen bedömer att stigen öster om planområdet är mer lämplig för allmänheten att använda än den branta naturstig som skapats direkt vid reningsverket. Dock kommer tillgänglighet finnas inom en stor del av det nya föreslagna planområdet.

6. Parkslide omfattas idag inte av den lagstiftning som rör invasiva främmande arter (EU-förordning 1143/2014) men växten utvärderas för att eventuellt tas upp på nationell förteckning över invasiva främmande arter som kommer att omfattas av olika förbud. Då reningsverket är samhällsviktig verksamhet kommer parkslide omhändertas och i samband med byggnation hanteras med extra försiktighetsåtgärder såsom att alla schaktade massor omhändertas på erforderligt sätt.

SAMMANSTÄLLNING AV REVIDERINGAR

PLANKARTA

Korrigerig av:

- Ändrad planområdesgräns.
- Korsprickad mark i granskningsförslag utgår ur planområdet och byggbodar möjliggörs inte i detaljplanen.

PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen utvecklas och förtydligas för att beakta:

- Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbunds synpunkt om att planförslaget medför en viss ökning av kväve och fosfor till dagvattenrecipienten, men att denna ökade föroreningsbelastning inte bedöms innebära ett äventyrande att kunna uppnå miljö kvalitetsnorm god ekologisk status senast år 2027.