



Detaljplan för Dalarö 3:4 och 3:5, Hotel Bellevue
Dalarö

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2014-12-10, § 288 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för Dalarö 3:4. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse.

Detaljplaneförslaget var under perioden **29 augusti - 10 oktober 2017** föremål för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. Under samrådstiden har materialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé samt på kommunens hemsida, www.haninge.se.

Kommunfullmäktige beslutade 2020-03-09, § 29 att anta detaljplanen, men antagandebeslutet upphävdes 2020-10-27 av Mark- och miljödomstolen (Mål nr P-2778-20). Kommunen valde att återuppta planarbetet och ett reviderat planförslag ställdes under perioden **9 september – 14 oktober 2021** ut för ny granskning.

INKOMNA YTTRANDEN

I samband med granskningen har **25** yttranden inkommit. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet hos planavdelningen. I detta dokument är synpunkterna sammanfattade och samlade under olika kategorier samt åtföljda av planavdelningens kommentarer.

Följande yttranden har inkommit under granskningen:

Myndigheter, organisationer, kommunala nämnder med flera

GDPR säkrad	Instans:	Inkommen	Med synpunkter	Utan erinran	Ej tillgodosedd synpunkt
M1	Vattenfall Eldistribution AB	2021-09-09		X	
M2	Södertörns Brandförsvarsförbund SBFF	2021-09-11		X	
M3	SRV Återvinning	2021-09-14	X		
M4	Skanova	2021-09-23	X		
M5	Lantmäterimyndigheten	2021-09-30	X		
M6	Postnord	2021-09-30		X	
M7	Skogsstyrelsen	2021-10-04		X	
M8	Trafikverket	2021-10-08		X	
M9	Socialförvaltningen	2021-10-14		X	
M10	Äldreförvaltningen	2021-10-14		X	

M11	Trafikförvaltningen Region Stockholm	2021-10-14		X	
M12	Södertörns Miljö- och hälsoskyddsförbund SMOHF			X	
M13	Länsstyrelsen	2021-10-15		X	
M14	Idrotts- och fritidsnämnden	2021-11-15		X	
M15	Kultur- och demokratinämnden	2021-11-15	X		X

Övriga yttranden

GDPR säkrad	Beskrivning	Inkommen	Med synpunkter	Utan erinran	Ej tillgodosedd synpunkt
P1	Dalarö Hembygdsförening	2021-10-12	X		X
P2	Fastighetsägare Dalarö 3:60	2021-10-12	X		X
P3	Fastighetsägare Dalarö 3:9, 3:60 och 3:65	2021-10-13	X		X
P4	Fastighetsägare Dalarö 3:13	2021-10-13	X		X
P5	Fastighetsägare Dalarö 3:65	2021-10-14	X		X
P6	Fastighetsägare Dalarö 3:21	2021-10-14	X		X
P7	Fastighetsägare Dalarö 3:35	2021-10-14	X		X
P8	Fastighetsägare Dalarö 3:85	2021-10-14	X		X
P9	Fastighetsägare Dalarö 3:58	2021-10-14	X		X
P10	Fastighetsägare Dalarö 3:60 (komplettering till yttrande P2)	2021-10-14	X		X

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER MED PLANAVDELNINGENS KOMMENTARER

Synpunkter från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder

M1. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall vill bland annat informera om att eventuella förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution AB, men bekostas av exploatören. Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Planavdelningens kommentar: Noterat

M2. Södertörns brandförsvärsförbund SBFF

Har inga synpunkter på granskningsförslaget.

Planavdelningens kommentar: Noterat

M3. SRV Återvinning

Upplyser om att transporter rörande avfall troligtvis kommer att ske ca 5-6 ggr per vecka vilket gör att hänsyn till uppställning av hämtningsfordonens bredd behöver tas. Fordonet är ca 3,5 m brett inklusive 0,5 m arbetsyta på varje sida.

Planavdelningens kommentar: Befintlig gatubredd påverkas inte av tillkommande utbyggnad vilket innebär att efterfrågad gatubredd erhålls. Plankartan justeras så att avståndet utökas ytterligare något mellan miljöhus och gata för att säkerställa att utåtgående dörrar medges mot gata.

M4. Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneplanområdet och önskar så långt som möjligt behålla dessa i befintligt läge. Om en flytt krävs förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Planavdelningens kommentar: Noterat

M5. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheter lämnar följande synpunkter:

Plankarta

- n1 – Lantmäterimyndigheten tror inte att denna bestämmelse kan hindra fastighetsbildning där "tomtmark" ingår, inte heller att bestämmelsen kan leda till att tomtmarken ska vara gemensam.
- g1 - Det är inte säkert att det går att bilda en gemensamhetsanläggning med de ändamål som angivits i plankartan. Därav bör inte de ändamål som inte är av väsentlig betydelse för eventuella fastigheter stå med. Planförslaget är även utformat så att fastighetsindelningen på marken inte behöver ändras, detta innebär att g1-området blir en belastning på Dalarö 3:4. En gemensamhetsanläggning kan bildas utan bestämmelse om markreservat.
- Traktnamn ska finnas med i grundkartan.
- Dalarö 3:5s fastighetsområde behöver förtydligas

Planbeskrivning

Planförslag:

- Lantmäterimyndigheten förtydligar att planförslaget möjliggör tre nya avstyckningar och bildande av ägarlägenheter samt att befintlig fastighetsindelning även kan behållas

- Rättigheter till fastigheterna kan tillskapas (gemensamhetsanläggning, servitut).
- E-området behöver nämnas.

Genomförande:

- Förtydliga att det är fastighetsägaren som ansvarar för enskilda ledningar fram till byggnaderna och beroende på fastighetsindelning kan ett servitut eller en gemensamhetsanläggning behöva bildas
- Det bör beskrivas mer ingående hur detaljplanen genomförs med avseende på fastighetsbildning.

Planavdelningens kommentar:

Syftet med planbestämmelsen "n1 - Tomten ska utgöras av gemensam trädgård. Separata tomtplatser får inte anordnas" var att skapa förutsättningar för en sammanhängande och gemensam trädgård. Då bestämmelsen inte kan säkerställa detta tas den i sin helhet bort. Planbeskrivningen förtydligas med en vägledande text om hur trädgårdskaraktären kan tillskapas.

Planbestämmelsen g1 omformuleras efter lantmäteriets synpunkt till "Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning", vilket innebär att de specifika ändamålen "ledningar, angöring, gemensam trädgård gemensamma komplementbyggnader och parkering" tas bort från lydelsen. De ändamål som ska ingå i gemensamhetsanläggningen avgörs i en lantmäteriförrättning och därmed är ändamålsbeskrivningen vilseledande.

Traktnamn läggs till i grundkartan och fastighetsområdet för Dalarö 3:5 förtydligas.

Planbeskrivning: Avsnittet om riktlinjer för ny fastighetsstruktur förtydligas med en mer omfattande beskrivning av hur fastighetsbildningen är tänkt att ske. Planförslaget bygger på att tre nya bostadsfastigheter möjliggörs samt att marken för pumpstation överlåts till kommunen genom rättighet eller avstyckning. Den allmänna platsmarken löses in av kommunen. Planbeskrivningen förtydligas också kring omfattningen av gemensamhetsanläggningen och den prövning som görs i lantmäteriförrättningen.

I planbeskrivningens genomförandedel revideras stycket om Vatten och avlopp för att tydligare beskriva det ansvar fastighetsägaren har vid utbyggnad av ledningsnätet. De fastighetsrättsliga åtgärder som är förenliga med planförslaget beskrivs också mer i detalj. Det gäller avstyckning och gemensamhetsanläggning för respektive fastighet.

M6. PostNord

PostNord informerar om att vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden ska postlåda placeras i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska post tas emot i en fastighetsbox på entréplan. PostNord efterfrågar dialog kring postmottagning i samband med nybyggnation.

Planavdelningens kommentar: Noterat

M7. Skogsstyrelsen

Har inga synpunkter på granskningsförslaget.

Planavdelningens kommentar: Noterat

M8. Trafikverket

Har inga synpunkter på granskningsförslaget.

Planavdelningens kommentar: Noterat

M9 och M10. Social- och äldreförvaltningen

Har inga synpunkter på granskningsförslaget.

Planavdelningens kommentar: Noterat

M11. Trafikförvaltningen Region Stockholm

Har inga synpunkter på granskningsförslaget.

Planavdelningens kommentar: Noterat

M12. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund SMOHF

Har inga synpunkter på granskningsförslaget.

Planavdelningens kommentar: Noterat

M13. Länsstyrelsen

Har inga synpunkter på granskningsförslaget.

Planavdelningens kommentar: Noterat

M14 och M15. Kultur- och fritidsförvaltningen

Kultur- och fritidsförvaltningen ser det som positivt att man i detaljplanen arbetat in och anpassat sig till de kulturhistoriska värdena på platsen. Det är även positivt att hotellbyggnadens fasad återställs till sitt ursprungliga uttryck.

En stor del av det kulturhistoriska värdet ligger i att hotellbyggnaden har en oexploaterad trädgård och får stå som en ensam solitär i Dalarös i övrigt täta struktur. Kultur- och fritidsförvaltningen anser därför att en mindre exploatering vore att föredra.

Att det fortsatt går att avläsa Hotell Bellevues tidigare funktion som hotell är av stor vikt för att bibehålla de kulturhistoriska värdena. Av den anledningen bör även rummets höjd och volym i de tre matsalarna samt ursprungliga dörrar bevaras. Likaså bör entréhallen med ursprunglig trappa till våning ett bevaras.

Ett viktig karaktärsskapande värde på Dalarö är de smala och slingrande vägarna med staket vid tomtgränserna. Denna karaktär riskerar att försvinna när parkeringsplatser och angöring ska möjliggöras vid hotellbyggnaden.

Planavdelningens kommentar: Noterat

Planavdelningen anser att exploateringen i granskningsversionen är väl avvägd och att hotellet fortsatt kommer ha en upphöjd position i förhållande till tillkommande bebyggelse. Exploateringsgraden har sänkts jämfört med tidigare förslag.

Planavdelningen har gjort en avvägning kring vad som bör detaljstyras i förhållande till de interiöra förutsättningarna och genomförbarheten i att bygga om hotellet till lägenheter. I planbeskrivningen förtydligas att antikvarisk kompetens ska medverka i bygglovsskedet.

Planavdelningen instämmer i att karaktären på vägen kommer att påverkas med avseende på möjliggörande av något fler parkeringsplatser jämfört med idag. Anpassning till dagens grusade Wallinväg görs genom att detaljplanen reglerar att parkeringsplatser ska utformas med armerat gräs, grus eller stensättning som markbeläggning. Fastighetsgräns mot Wallinvägen ska markeras med stensättning eller variation i markbeläggning. Detaljplanen innebär att lastkaj och skärmtak rivs och att en mer tidstypisk entré på hotellet uppförs. Detta bedöms som positivt ur kulturhistorisk synvinkel men åtgärden avser även att förbättra dagens parkeringssituation då parkerade bilar idag ofta sticker ut över gatan.

Övriga inkomna synpunkter

1: Dalarö hembygdsförening

Dalarö hembygdsförening emotsätter sig befintligt planförslag med dess exploatering av parkmiljö, och framför möjligheten att istället uppföra en flygelbyggnad invid hotellet eller genomföra en ändring av den befintliga äldre byggnaden. Man menar vidare att ny bebyggelse inom planområdet ska följa Haninge kommuns kulturmiljöprogram- och inventering, vilket enligt undertecknad kommer att uppnås om den föreslagna möjligheten beaktas.

Planavdelningens kommentar:

Planavdelningen noterar att Dalarö hembygdsförening motsätter sig förslaget till exploatering samt att man istället föreslår en mindre ändring av den befintliga äldre byggnaden. Planavdelningen bedömer att förslaget som helhet vinner på att den äldre stugan rivs och att den tillkommande bebyggelsen skapar en helhet och ett sammanhang som är kulturhistoriskt avläsbart i förhållande till hotellet. Förslaget att uppföra en flygelbyggnad i anslutning till hotellet anser planavdelningen skapar en struktur som inte harmonierar med Dalarös traditionella bebyggelsemönster.

I samband med det inledande arbetet med detaljplanen togs 2015 en antikvarisk förundersökning fram. Den dokumenterade de värden som finns hos befintlig bebyggelse samt redogjorde för vilka konsekvenser ett genomförande av detaljplanen kunde få. Den antikvariska förundersökningen har legat till grund för utformning av planförslaget. Ett nytt kulturmiljöprogram med kulturmiljöinventering togs fram 2019 och kompletterades 2020 med en inventering av Dalarö.

Efter att detaljplanen upphävdes av Mark- och miljödomstolen 2020 har planavdelningen reviderat planförslaget för att tydligare ta hänsyn till påverkan på kulturmiljön. Planavdelningen har i enlighet med de generella förhållningssätten i kulturmiljöprogrammet låtit en antikvarisk sakkunnig medverka i planprocessen.

Planförslaget har anpassats genom införandet av planbestämmelser om minsta takvinkel och högsta nockhöjd vilket ska förhindra att tillkommande bostadshus skymmer hotellets stensockel och därmed innebära en negativ påverkan på kulturmiljön. Det reviderade planförslaget har därefter konsekvensbeskrivits med hjälp av antikvarisk sakkunnig. Planavdelningen bedömer att med vidtagna justeringar kan en exploatering av fastigheten ske samtidigt som de kulturmiljömässiga värdena beaktas.

Privatperson 2:

Emotsätter sig den föreslagna exploateringen då planförslaget inte förhåller sig till Haninge kommuns kulturmiljöprogram/kulturmiljöinventering. Privatpersonen framför möjligheten att en flygelbyggnad kan uppföras invid hotellet eller att en ändring av den befintliga äldre byggnaden görs. Privatpersonen har även inkommit med en komplettering till detta yttrande som beskrivs under P10.

Planavdelningens kommentar: Planavdelningen noterar att undertecknad emotsätter sig föreslagen exploatering. I samband med det inledande arbetet med detaljplanen togs 2015 en antikvarisk förundersökning fram. Den dokumenterade de värden som finns hos befintlig bebyggelse samt redogjorde för vilka konsekvenser ett genomförande av detaljplanen kunde få. Den antikvariska förundersökningen har legat till grund för utformning av planförslaget. Ett nytt kulturmiljöprogram med kulturmiljöinventering togs fram 2019 och kompletterades 2020 med en inventering av Dalarö.

Efter att detaljplanen upphävdes av Mark- och miljödomstolen 2020 har planavdelningen reviderat planförslaget för att tydligare ta hänsyn till påverkan på kulturmiljön. Planavdelningen har i enlighet med de generella förhållningssätten i kulturmiljöprogrammet låtit en antikvarisk sakkunnig medverka i planprocessen.

Planförslaget har anpassats genom införandet av planbestämmelser om minsta takvinkel och högsta nockhöjd vilket ska förhindra att tillkommande bostadshus skymmer hotellets stensockel och därmed innebära en negativ påverkan på kulturmiljön. Det reviderade planförslaget har därefter konsekvensbeskrivits med hjälp av antikvarisk sakkunnig. Planavdelningen bedömer att med vidtagna justeringar kan en exploatering av fastigheten ske samtidigt som de kulturmiljömässiga värdena beaktas.

Privatperson 3:

Undertecknade avstyrker antagande av planförslaget samt föreslår att planförslaget omarbetas på ett varsamt sätt som tar hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Ett nytt planförslag bör förhålla sig till områdets karaktär för att ta hänsyn till de värden som anges i riksintressebeskrivningen, överensstämna med kommunens översiktsplan och kulturmiljöinventering samt följa plan- och bygglagens tydliga bestämmelser till skydd för kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer.

Planavdelningens kommentar: Planavdelningen bedömer att bebyggelsen är väl anpassad och att en riktig avvägning har gjorts till kulturmiljön och riksintresset.

Vidare anser undertecknad att redovisning av den nya entrén som förslås för hotellet är bristfällig.

Planavdelningens kommentar: Detaljplanen styr med bestämmelsen q1 att den ursprungliga hotellbyggnaden får förändras exteriört med syfte att återställa den till ursprungligt skick genom att bland annat en mer tidstypisk entré uppförs. I planbeskrivningen redovisas i figur 5 och 6 en bild på ursprunglig entré samt en skiss på förslag till ny entré. Den nya entrén bör anpassas efter befintliga entréer på hotellet och därför har utrymme skapats inom användningsområdet för hotellet. Den exakta placeringen fastslås i bygglövsskedet.

Plankartan uppvisar i förslaget att fastigheten Dalarö 3:4 markeras enbart med prickmark. Detta anses vara felaktigt. Tidigare plankartor och nu gällande detaljplan har både punkt- och plusprickning, vilket undertecknade menar ger ett starkare skydd mot uppförande av nya byggnader.

Planavdelningens kommentar: Fram till att detaljplanen vinner laga kraft är plankartan enbart ett förslag och saknar därmed juridisk verkan. När planen vinner laga kraft blir plankartan juridiskt bindande och de bestämmelser som återfinns i plankartan börjar gälla. I tidigare planförslag fanns så kallad korsmark i ett begränsat område för att skapa möjlighet för en mer flexibel placering av bastubyggnaden, och utöver det så reglerades byggnadsförbud på fastigheten genom prickmark. I det senare planförslaget har flexibiliteten minskats genom att alla tillkommande byggnader har mer styrd placering och regleras med en maximal byggnadsarea. Därmed finns inget syfte med korsmark.

Kommunen har tidigare gjort bedömningen att planförslaget inte innebär betydande påverkan på vare sig kultur- eller naturmiljö. Undertecknade anser att den bedömningen felaktig. Uppfattningen är att planförslaget innebär betydande negativ påverkan på både kultur- och naturmiljö.

Undertecknade menar att kommunen därmed har begått ett formellt fel då den inte upprättat en miljökonsekvensbeskrivning av en planförändring som kan antas medföra betydande miljöpåverkan på en fastighet med ett områdesskydd som omfattas av MB 6 kap 3 §.

Planavdelningens kommentar:

Planavdelningen vidhåller att behovsbedömningen är korrekt genomförd och att utförd bedömning visar på att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt Miljöbalkens 6 kapitel.

Den äldre stugan på fastigheten föreslås rivs och tre nya friliggande bostadshus uppförs. Undertecknad påpekar att den antikvariska konsekvensbeskrivningen förordar att stugan, som är

äldre än hotellet, bevaras, renoveras och byggs om för bostadsändamål samt framhåller att en rivning av stugan innebär att fastighetens kulturhistoriska värden påverkas negativt.

Planavdelningens kommentar: Planavdelningen är införstådd med att det kulturhistoriska värdet påverkas negativt av att den äldre stugan rivs, men bedömer att förslaget som helhet vinner på att den äldre stugan rivs och att tillkommande bebyggelse därmed skapar en helhet och ett sammanhang som är kulturhistoriskt avläsbart i förhållande till hotellet.

Vart och ett av de tre bostadshusen får enligt planförslaget ha en byggnadsarea på max 100 kvm, vilket med tvåvåningshus innebär en bruttoarea på 200 kvm per hus. I den antikvariska förundersökningen angavs som riktlinje att ny bebyggelse bör vara högst 1 ½ plan, vilket undertecknad menar att det nya planförslaget, liksom i det förra, frångår.

Planavdelningens kommentar:

Bestämmelsen om maximal byggnadsarea reglerar den area som en byggnad får uppta på marken. Efter att detaljplanen upphävdes av Mark- och miljödomstolen har planförslaget reviderats. I enlighet med domen så infördes en planbestämmelse om lägsta takvinkel på tillkommande bostadshus för att reglera sluttande tak samt en bestämmelse om högsta nockhöjd för att inte hotellets stensockel ska skymmas.

Undertecknad har låtit en arkitekt tolka planförslagets beskrivningar och skisser och därefter gjort schematiska skisser över hur förhållandet mellan de nytillkomna byggnaderna och hotellbyggnaden skulle kunna te sig om maximala tillåtna byggrätter ianspråkats. Enligt undertecknad visar dessa skisser att tillåtna höjder är högre än vad som framgår av planförslagets illustrationer. De nya byggnaderna skulle därmed kunna få dimensioner som både skymmer hotellet och påtagligt förändrar vyn och upplevelsen av hotellet från såväl vattnet som land.

Planavdelningens kommentar:

Undertecknad har rätt i att det fotomontage som illustrerat planförslaget har vissa felaktigheter. Vanligtvis är en illustration ett förslag till hur framtida bebyggelse kan komma att se ut och ska därför ses som just ett förslag. Men i detta fall har fotomontaget legat till grund för den antikvariska konsekvensbeskrivningen vilket därmed skapat ett delvis missvisande underlag för bedömning av påverkan på riksintresset för kulturmiljövård. De felaktigheter som upptäckts är att den byggnad som ligger närmast hotellet i sydväst med en maximal nockhöjd om +15,5 meter har illustrerats som drygt en meter högre i fotomontaget. Det verkliga utgångsläget är alltså att byggnaden blir lägre än vad som illustrerats. Vidare har byggnaden som är placerad österut närmast vattnet redovisats som cirka en meter lägre än vad plankartan medger. Fotomontaget har efter granskningen korrigerats efter de bestämmelser som anges i plankartan. Planavdelningen har på nytt låtit antikvarisk sakkunnig utvärdera förslaget. Resultatet innebär att den tidigare helhetsbedömningen av förslaget kvarstår. De i illustrationen felaktiga höjderna innebär inte att någon ändring av gjorda ställningstaganden angående påverkan på riksintresset för kulturmiljövård görs.

Det nya planförslaget reglerar inte bevarandet av de tre matsalarnas höjd, volym och ursprungliga dörrar, eller av entréhallen med ursprunglig trappa till våning ett. Enligt förslaget beror detta på att förändringar av nämnda detaljer kan komma att krävas för att bygga lägenheter i huset, vilket undertecknad menar är icke bindande krav som lämnar öppet för en irreversibel förändring av interiören.

Planavdelningens kommentar:

I planbeskrivningen förtydligas att det är önskvärt att bevara de tre matsalarnas höjd och volym liksom ursprungliga dörrar och entréhallens ursprungliga trappa. Planbeskrivningen vägleder inför kommande bygglovsskede då byggnadsantikvarisk kompetens kopplas in för att inför ombyggnation

beakta hotellbyggnadens ursprungliga interiör. Planavdelningen har bedömt att vissa ändringar är möjliga att genomföra utan att det helhetliga värdet går förlorat.

Undertecknad påpekar att i den antikvariska konsekvensbeskrivningen av det nya planförslaget framhålls att antalet nya hus, och dess volymer, gör att tomten kommer få en högre exploateringsgrad än intilliggande tomter och att upplevelsen av en generös hotellträdgård går förlorad.

Planavdelningens kommentar: Planavdelningen bedömer att antalet nya hus, dess volymer och placering är väl anpassade till närområdet och med hänsyn till det bebyggelsemönster och den brokighet som återfinns på Dalarö. Exploateringsgraden varierar mellan olika fastigheter och så även byggnadernas volymer. Den generösa hotellträdgården kommer som påpekas i yttrandet att förändras med att fastigheten bebyggs. I jämförelse med tidigare planförslag är aktuellt förslag reviderat med avseende på att ett bostadshus har tagits bort och det förslagna orangeriet har placerats så att en något mer sammanhängande yta kan uppnås framför hotellet.

Det föreslagna antalet parkeringsplatser och den outhärdade utformningen av dessa är enligt undertecknad mycket oroväckande, både av miljö- och säkerhetsskäl. Vad detta skulle kunna få för påverkan på grusvägen finns inte beskrivet. Inget förslag till gestaltning eller utformning av parkeringsplatserna finns att ta ställning till.

Planavdelningens kommentar: Planavdelningen bedömer att antal parkeringsplatser och utrymmesanspråk är tillräckligt utrett och beskrivet med hänsyn till platsens förutsättningar. Planbestämmelsen q1 medger att befintlig lastkaj och skärmtak kan rivas vilket skapar bättre förutsättningar för parkering. För att beakta befintlig karaktär på grusvägen reglerar den generella bestämmelsen kring markens anordnande och vegetation att parkeringsplatser ska utformas med gräs, grus eller stensättning. I planbeskrivningen förklaras närmare att det är av vikt att parkeringsplatserna markeras i ytterkant så att det tydliggörs var fastighetsgränsen går därmed inte skapar framkomlighetsproblem längs med Wallinvägen. Av plankartans nedre del framgår parkeringsplatsernas placering av en situationsbild.

Undertecknad framhåller att det framgår av planförslaget att sprängning kan behöva göras för att markanpassa ny bebyggelse, vilket också framgår av behovsprövningen. Undertecknad menar att konsekvenserna av eventuella sprängningar, i detta kulturhistoriskt och miljömässigt känsliga område, måste utredas innan man går vidare med planförslaget.

Planavdelningens kommentar: Markanpassning i form av mindre sprängningsåtgärder kan krävas då underlaget till viss del består av berg, och detta är en förutsättning för att få till en god anpassning till kulturlandskapet och terrängens förutsättningar. Alternativet är att ta upp nivåskillnader enbart med socklar, vilket i sin tur påverkar landskapsbilden negativt. Beträffande sprängningens miljömässiga aspekter så hanteras frågan huvudsakligen i projektets genomförandeskede. Planbeskrivningen belyser hur hantering av eventuell förekomst av sulfidhaltigt bergmaterial ska ske.

Undertecknad efterfrågar redovisning av hur gemensamma utrymmen ska förvaltas och ansvarsfördelningen i fråga om framtida tillägg av komplementhus, bryggor mm ska hanteras. Stycket "Fastighetsrättsliga åtgärder" i planförslaget lämnar öppet för att nuvarande fastighetsindelning behålls utan förklaring till vad det kan innebära.

Planavdelningens kommentar:

Planförslaget skapar möjligheter för att inrätta en gemensamhetsanläggning för de ändamål som kräver gemensam förvaltning. Lämpliga ändamål, förvaltning och ansvarsfördelning hanteras i samband med lantmäteriförrättning för bildandet av gemensamhetsanläggningen. Om nuvarande

fastighetsindelning behålls innebär det att tillkommande bostäder inte styckas av till egna fastigheter utan förvaltas exempelvis som en bostadsrättsförening.

Att bevara en del av de uppvuxna träd som finns inom befintlig vegetation framhålls som värdefullt. Att planen inte reglerar att en större del av de gröna ytorna och träden ska bevaras, trots att marken är prick- och korsmärkt, menar undertecknad är anmärkningsvärt.

Planavdelningens kommentar: Marken är i planförslaget reglerad med prickmark för att styra vart tillkommande bebyggelse får placeras. Inom prickmark får byggnader inte uppföras. Befintlig grönyta är i dagsläget dåligt omhändertagen och naturen är inte identifierad som så kallat skyddsvärd. Därmed saknas juridiska motiv och prövningsgrunder för att reglera ett bevarande genom planbestämmelser. Däremot finns alltid ett generellt önskemål att bevara befintlig vegetation och i synnerhet uppvuxna träd i den mån det är möjligt, vilket planbeskrivningen vägleder kring.

Att ansökan om byggnadslov för komplementbyggnader i form av Attefallshus eller Friggebodar ställs som ett krav menar undertecknad inte är ett lugnande besked. Att trädgårdens grönska till största delen oundvikligen ändå försvinner anses vara uppenbart redan vid granskandet av liggande förslag.

Planavdelningens kommentar: Med en ändrad lovplikt för annars bygglovsbefriade åtgärder kommer all tillkommande bebyggelse att prövas mot detaljplanen. Planförslaget är utformat så att de komplementbyggnader som kan tillkomma är förlagda till egenskapsområden där maximal byggrätt, mer eller mindre specifik placering samt viss utformning är reglerad. Fler komplementbyggnader än de som planförslaget beskriver och medger är inte möjligt att uppföra.

Undertecknad menar att det är angeläget att frågor om dagvattenlösningar utreds närmare med avseende på att Dalarö ström, som ingår i vattenförekomsten Sandemarsfjärden, i kommunens egen recipientklassificering klassas som "mycket skyddsvärd/mycket känslig/mycket högt värde".

Planavdelningens kommentar: Den dagvattenutredning som har tagits fram tar hänsyn till recipientens nuvarande status och vilken påverkan planförslaget har på satta miljö kvalitetsnormer enligt EU:s vattendirektiv och 5 kap miljöbalken som ska följas. Dagvattenutredningen visar att den föreslagna dagvattenlösningen gör det möjligt att förbättra situationen. Krav på fördröjning och rening av dagvatten regleras genom exploateringsavtal.

Mot bakgrund av vad SRV i tidigare granskning anført, om vilken typ av avfallskärl som krävs för att sophämtningen ska fungera på den smala grusvägen, ställer sig undertecknad frågande till det planerade miljöhusets funktion. Den nuvarande situationen är att flertalet avfallskärl står utställda längs vägen, även mellan varannan veckas tömning, med störande lukt och sanitära problem som följd. Såväl grannfastigheterna som de som promenerar längs vägen kommer därmed att drabbas av de olägenheter som ett utökat antal soptunnor kommer att medföra. Detta skulle ha en direkt negativ inverkan på upplevelsen av den kulturhistoriskt värdefulla miljön runt Bellevue.

Planavdelningens kommentar: I tidigare versioner av planförslaget var miljöhuset placerat som en utbyggnad på hotellbyggnaden. Inför granskningsförslaget har en ändring gjorts så sopkärlet istället placeras vid vägen med avseende på att minimera påverkan på hotells exteriör samt att skapa en bättre arbetsmiljö för SRV. Planavdelningen gör bedömningen att tillräckligt avstånd till närliggande bostadshus finns för att undvika luktolägenheter och att denna placering är bättre ur kulturmiljösynpunkt.

Undertecknad menar att i Behovsbedömningen del 2 skiljer sig värderingarna åtskilligt mellan "beskrivning av" och detaljplaneförslaget "påverkan på" delområdena Ekologi/natur, Vatten, Hälsa/säkerhet, Klimat/luft/ljud, (Stads-)landskap och Kulturmiljö. Av behovsbedömningen del 2 framgår att förslaget bedöms medföra något negativ påverkan på merparten av ovan angivna

delområden. Förslaget bedöms medföra *positiv påverkan* på ett fåtal delområden. Här kan nämnas delområde "Byggnation" där det vid närmare granskning framgår att värderingen av förslagens påverkan såsom positiv i denna del inte riktigt stämmer. Det framhålls nämligen att förslaget kan *upplevas som positiv eller negativ* (betoning tillagd av undertecknade). Nedanstående text är ett axplock av formuleringar som återfinns i behovsprövningen del 1:

- *Trädgårdsstrukturen kommer att förändras, det är inte möjligt att bevara befintlig vegetation i någon större utsträckning...*
- *Den befintliga stugan rivs, vilket innebär att fastighetens kulturhistoriska värden påverkas negativt och att en årsring som är äldre än hotellet försvinner.*
- *Antalet nya hus, och dess storlek, gör att tomten kommer att få en högre exploateringsgrad än intilliggande tomter.... Hotellet har tidigare tronat ensamt högst upp på den stora tomten, ett uttryck som kommer att förändras.*
- *Sprängning kan behövas på grund av topografin, för att bebyggelsen inte ska skymma hotellets stensockel. Viss nivåskillnad kan behövas ta upp med hjälp av socklar.*

Hur kommunen, trots ovan citerade bedömningar, har kunnat motivera sitt ställningstagande till att förslaget till detaljplan inte "förväntas ...medföra betydande miljöpåverkan" är mycket svårt, för att inte säga omöjligt, att förstå. Miljöpåverkan på såväl Wallinvägen, den för allmänheten tillgängliga Brandstigen och brandbryggan som på omkringliggande fastigheter blir påtaglig med den föreslagna förtätningen.

Planavdelningens kommentar: Syftet med behovsbedömningen är att utreda om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan i Miljöbalkens mening. Behovsbedömningen har uppdaterats när mer detaljer om projektets utformning har blivit kända. Behovsbedömningen ska svara på frågan om en miljöbedömning ska göras i formen av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) eller ej. I detta fall har kommunen gjort bedömningen att inga miljöaspekter finns som kan medföra en väsentlig miljöpåverkan. Därför bedöms och beskrivs miljöpåverkan inom ramen för planbeskrivningen och med stöd av behovsbedömningen istället. Projektets påverkan på kulturmiljön beskrivs och bedöms med stöd av två utredningar: "Antikvarisk förundersökning" från 2015 och "Antikvarisk konsekvensbeskrivning" från 2021. I den antikvariska konsekvensbeskrivningen kan man utläsa angående förtätningen att placeringarna av bostadshusen på tomten är anpassad efter hur omgivande villor ligger placerade, det gäller också fasadmaterialet trä liksom en ljus färgsättning. Enfamiljshusen har en större byggnadsarea och skala än de omgivande villorna, men avvikelserna bedöms vara acceptabel. I förslaget regleras nock- och byggnadshöjder, de bedöms inte inskränka på upplevelsen av hotellbyggnaden från vattnet. Detaljplanen reglerar allmänhetens fortsatta tillgång till Brandstigen.

Angående påverkan på Wallinvägen instämmer planavdelningen i att karaktären på vägen kommer att påverkas med avseende på möjligheten att skapa fler parkeringsplatser jämfört med idag. Anpassning till dagens grusade Wallinväg görs genom att detaljplanen reglerar att parkeringsplatser ska utformas med armerat gräs, grus eller stensättning som markbeläggning. Fastighetsgräns mot Wallinvägen ska markeras med stensättning eller variation i markbeläggning. Detaljplanen innebär att lastkaj och skärmtak rivs och att en mer tidstypisk entré på hotellet uppförs. Detta bedöms som positivt ur kulturhistorisk synvinkel men åtgärden avser även att förbättra dagens parkeringssituation då parkerade bilar idag ofta sticker ut över gatan.

Brandbryggan ingår inte i planområdet utan detta vattenområde omfattas av detaljplanen S129 från 1981. Vattenområdet är planlagt med planbestämmelserna Vb och q. Området får ej utfyllas eller överbyggas annat än vad som krävs för mindre bryggor, båthus och dylikt. Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom området ska bevaras så långt som möjligt, och ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till befintlig bebyggelse på tomten samt till omgivningens egenart. Planavdelningen har i dagsläget ingen kännedom om att Brandbryggan står inför förändring.

Undertecknad har i tidigare kontakter med kommunen föreslagit att fastigheten istället skulle betecknas "blandat ändamål". Det skulle lämna öppet för möjligheten att återupprätta Bellevue som hotell eller annan för allmänheten tillgänglig verksamhet.

Planavdelningens kommentar: Planavdelningen noterar synpunkten. I dag finns inget intresse för hotell eller annan verksamhet på platsen. Om ett förändrat ändamål blir aktuellt i framtiden behöver detta ändamål utredas i en ny detaljplanprocess.

Privatperson 4:

Undertecknad delar beskrivning, analys och rekommendationer som framförs i yttrande nummer P3 samt gör ett tillägg med information om Brandstigen, Brandbryggan och omkringliggande miljö för att förtydliga att området i sin helhet hör till en av de orörda miljöer som vittnar om Dalarös speciella egenart och historia.

Planavdelningens kommentar: Noterat. Kommunens avsikt är att trygga allmänhetens tillgång till Brandstigen som idag huvudsakligen ligger på privat mark. Detta görs genom att området regleras som allmän platsmark. Brandbryggan ingår inte i planområdet utan detta vattenområde omfattas av detaljplanen S129 från 1981. Vattenområdet är planlagt med planbestämmelserna Vb och q. Området får ej utfyllas eller överbyggas annat än vad som krävs för mindre bryggor, båthus och dylikt. Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom området ska bevaras så långt som möjligt, och ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till befintlig bebyggelse på tomten samt till omgivningens egenart. Planavdelningen har ingen kännedom om att Brandbryggan står inför förändring.

Privatperson 5:

Undertecknad hänvisar till yttrande framfört av "Privatperson 3" och tidigare inskickade skrivelser och vill utöver dessa förtydliga följande synpunkter.

Undertecknad emotsätter sig den nya bebyggelsen enligt planförslag då karaktären på ett område, som är skyddat som riksintresse för kulturmiljövård och som kommunen förklarat att ingen förtätning skall ske inom, i grunden kommer att förändras. Vidare menar undertecknad att kommunen inte genomfört behovsbedömningen korrekt med avseende på påverkan på riksintresset för kulturmiljövård.

Planavdelningens kommentar: Synpunkt angående planförslaget är noterad. I kommunens gällande översiktsplan är området utpekat som gles stadsbygd. Översiktsplanen påpekar att satsningar på bostäder, skola och omsorg för livets alla skeden behövs, med en planeringsinriktning som syftar till att fler ska erbjudas möjlighet att både bo kvar på och flytta till Dalarö. Fler lägenheter i centrala lägen efterfrågas för den äldre befolkningen på Dalarö. Gällande översiktsplan påpekar även vikten av att bevara de genuina kulturmiljöerna. 2006 antogs en ortsanalys av Dalarö i kommunfullmäktige, som anger att fler bostäder ska byggas på Dalarö utan att naturvärden påverkas negativt. Ny bebyggelse ska enligt analysen anpassas efter Dalarös karaktär. Ortsanalysen anger att ny småhusbebyggelse primärt bör tillkomma i Schweizerdalen, Kolbotten, Tegelbruket och Kattvik. Mindre förtätningar kan dock förekomma på Dalarö, och då helst i form av lägenheter som det råder brist på i området. Planavdelningen bedömer att planförslaget är utformat i enlighet med översiktsplanen och Dalarö ortsanalys.

Kommunens bedömning av påverkan på riksintresset för kulturmiljövården framgår av behovsbedömningen. Sett från vattnet kommer landskapsbilden att påverkas och ge ett tätare bebyggt intryck.

Strukturen i förslag till detaljplan är anpassad efter omgivningens struktur och anses passa väl in i området. Antalet nya hus, och dess storlek, gör att tomten kommer att få en högre exploateringsgrad än intilliggande tomter. Exploateringsgraden har dock anpassats och minskat

jämfört med tidigare förslag. Hotellet har tidigare tronat ensamt högst upp på den stora tomten, ett uttryck som kommer att förändras. Vid placering av tillkommande bebyggelse har hänsyn tagits till bevarande av utblickar genom reglering av nockhöjd och takvinklar samt anpassning till terrängen. Förslagets upplevelsevärden är avhängt hög arkitektonisk kvalitet vilket till viss del regleras i detaljplanen. Tillkommande bebyggelse bedöms få ett nutida men eget uttryck som ansluter till en lätt och lekfull sommarhustradition som Dalarö förknippas med. Med de anpassningar som har genomförts av planförslaget utifrån antikvarisk konsekvensbeskrivning är den sammanvägda bedömningen att riksintresset för kulturmiljövården (MB 3kap 6§) inte påverkas negativt av genomförande av detaljplaneförslaget.

Som stöd till kommunens bedömning har en antikvarisk förundersökning med riktlinjer för ny bebyggelse 2015 och en antikvarisk konsekvensbeskrivning 2021, tagits fram.

Man menar också att föreslagen detaljplan inte är förenlig med formuleringar i Haninge kommuns nya kulturmiljöprogram/kulturmiljöinventering och att en korrekt avvägning mellan kulturmiljövården och andra intressen därmed inte har gjorts.

Planavdelningens kommentar: I samband med det inledande arbetet med detaljplanen togs 2015 en antikvarisk förundersökning fram. Den dokumenterade de värden som finns hos befintlig bebyggelse samt redogjorde för vilka konsekvenser ett genomförande av detaljplanen kunde få. Den antikvariska förundersökningen har legat till grund för utformning av planförslaget. Ett nytt kulturmiljöprogram med kulturmiljöinventering togs fram 2019 och kompletterades 2020 med en inventering av Dalarö.

Efter att detaljplanen upphävdes av Mark- och miljödomstolen 2020 har planavdelningen reviderat planförslaget för att tydligare ta hänsyn till påverkan på kulturmiljön. Planavdelningen har i enlighet med de generella förhållningssätten i kulturmiljöprogrammet låtit en antikvarisk sakkunnig medverka i planprocessen.

Planförslaget har anpassats genom införandet av planbestämmelser om minsta takvinkel och högsta nockhöjd vilket ska förhindra att tillkommande bostadshus skymmer hotellets stensockel och därmed innebära en negativ påverkan på kulturmiljön. Det reviderade planförslaget har därefter konsekvensbeskrivits med hjälp av antikvarisk sakkunnig. Planavdelningen anser att med vidtagna justeringar kan en exploatering av fastigheten ske samtidigt som de kulturmiljömässiga värdena beaktas.

Anser att kommunen ska fokusera på bostadsbebyggelse kring Schweizerdalen och Kolbotten istället för inom vad som beskrivs som samhällets inre bevarandeområde.

Planavdelningens kommentar: Noterat.

Menar att trädgårdens värdefulla karaktär av park går förlorad med planförslaget. I planförslaget står att det "vore värdefullt" att bevara en del av den gamla vegetationen. Detta regleras dock inte i detaljplanen. Undertecknad menar att enligt praxis är allt som inte förbjuds i detaljplanen tillåtet och understryker att det kommer innebära att befintlig vegetation skövlas.

Planavdelningens kommentar: Den generösa hotellträdgården kommer som påpekas i yttrandet att förändras med att fastigheten bebyggs. I jämförelse med tidigare planförslag är aktuellt förslag reviderat med avseende på att ett bostadshus har tagits bort och det förslagna orangeriet placerats så att en mer sammanhängande yta kan uppnås framför hotellet. Befintlig grönyta är i dagsläget dåligt omhändertagen och naturen är inte identifierad som så kallat skyddsvärd. Därmed saknas juridiska motiv och prövningsgrunder för att reglera ett bevarande genom planbestämmelser. Däremot finns alltid ett generellt önskemål att bevara befintlig vegetation och i synnerhet uppvuxna träd i den mån det är möjligt, vilket planbeskrivningen vägleder kring.

Man ifrågasätter hur kommunen anser att man bevarar en värdefull och känslig kulturmiljö när marknivåförändringar genom sprängningar kommer att krävas, bland annat för att möjliggöra en "stor parkeringsplats" för 12 bilar.

Planavdelningens kommentar: I dag finns plats för cirka 6 bilar framför hotellbyggnaden vid Wallinvägen. Planförslaget bygger på ett behov av totalt cirka 11 platser, dvs de sex befintliga och fem stycken tillkommande. Två av de nya platserna placeras vid husets västra gavel och tre av platserna tillkommer vid Wallinvägen vid planerat miljöhus. Här kommer viss markuppfyllnad ske. Genom att lastkajen på hotellets nordvästra långsida rivs blir det möjligt att parkera längre in på fastigheten. På så vis behöver de flesta platser inte snedställas vilket gör att fler platser kan rymmas inom fastighetsgränsen. Planavdelningen gör bedömningen att tillskottet av 5 parkeringsplatser tillsammans med de justeringar som görs innebär en mindre påverkan på kulturmiljön som kan accepteras.

Menar att kommunens redovisning av visualiseringarna är missvisande och att de hus som placerats in i visualiseringen utnyttjar de byggrätter som föreslås till endast 50-70 %. En sådan exploatering kommer enligt undertecknad att ge ett intryck i miljön som är radikalt annorlunda än det som framgår av visualiseringen. Därtill menar undertecknad att det kommer tillkomma mycket stora volymer av ej redovisad bibebyggelse.

Planavdelningens kommentar: Undertecknad har rätt i att det fotomontage som illustrerar planförslaget har haft felaktigheter. Vanligtvis är en illustration ett förslag till hur framtida bebyggelse kan komma att se ut och gestaltningen ska därför ses som just ett förslag. I detta fall har fotomontaget även legat till grund för den antikvariska konsekvensbeskrivningen vilket därmed skapat ett delvis missvisande underlag för bedömning av påverkan på riksintresset för kulturmiljövård. De felaktigheter som upptäckts är att den byggnad som ligger närmast hotellet i sydväst enligt planförslaget och kan få en maximal nockhöjd om +15,5 meter har illustrerats som drygt en meter högre i fotomontaget. Det verkliga utgångsläget är alltså att byggnaden blir lägre än vad som illustrerats. Vidare har byggnaden som är placerad till öster närmast vattnet redovisats som cirka en meter lägre än vad plankartan medger. Fotomontaget har efter granskningen korrigerats efter de bestämmelser som anges i plankartan. Planavdelningen har på nytt låtit antikvarisk sakkunnig konsekvensbeskriva förslaget. Bedömning är att de i fotomontaget ändrade höjderna inte påverkar den tidigare helhetsbedömningen av förslaget.

All tillkommande bebyggelse inom planområdet regleras med prickmark och bestämmelse om maximal byggnadsarea. Friggebodar och Attefallshus omfattas av utökad lovplikt och ska rymmas inom angiven byggrätt. Detta innebär att annars bygglovsbefriade åtgärder måste prövas mot detaljplanens bestämmelser. För att förtydliga detta justeras lydelsen om den utökade lovplikten i plankartan enligt "Uppförande av komplementbyggnad om max 15 kvadratmeter ("friggebod") med stöd av 9 kap 4 § första stycket 3 PBL kräver bygglov och ska rymmas inom angiven byggrätt samt och följa detaljplanens bestämmelser i övrigt". Detta säkerställer att ingen ytterligare bebyggelse än den som redovisas i plankartan kan komma att uppföras.

I detaljplaneförslaget står att strandskyddet är upphävt. Undertecknad ifrågasätter detta då detaljplanen inte har gått igenom och att strandskyddet fortfarande gäller.

I dagsläget omfattas inte fastigheten av strandskydd men strandskyddet återinträder i samband med planläggning och behöver upphävas på nytt. Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet inom hela planområdet genom motiveringen att marken redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. För allmän platsmark med användning gångväg samt kvartermark med pumpstation motiveras ett upphävande dessutom av att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Fram till att detaljplanen vinner laga kraft är plankartan enbart ett förslag och saknar därmed juridisk verkan. När planen vinner laga kraft blir plankartan juridiskt bindande och de bestämmelser som återfinns i plankartan börjar gälla, därav formuleras bestämmelserna på detta vis.

På bifogade plankartor där den föreslagna nya bebyggelsen har ritats in var marken tidigare både prickad och markerad med plustecken, vilket undertecknad menar ger ett högt kulturminnesskydd. I det föreliggande förslaget har plusmarkeringarna tagits bort, trots att ingen ny detaljplan finns antagen.

I tidigare planförslag fanns så kallad korsmark i ett begränsat område för att skapa möjligheter för en mer flexibel placering av bastubyggnaden, och utöver det var mark utan byggrätt reglerad genom så kallad prickmark. I nuvarande planförslag har flexibiliteten minskat och möjlig placering regleras istället med ett mindre område med prickmark samt en maximal byggnadsarea om 25 kvm.

I förslaget till ny detaljplan anser undertecknad att stora viktiga delar saknas, vilket gör förslagets effekter svårgranskade. Det gäller bland annat parkeringsplats, ny entré, miljöhus, gångvägar, uteplatser, belysningslösningar, hamnanläggning med mera.

Planavdelningens kommentar: I planbeskrivningen finns ett skissförslag på ny tidstypisk entré för hotellet och en situationsplan där parkeringsplatser, bostadsbebyggelse, komplementbyggnader och uteplatser visas. Detaljplanen reglerar utformning för tillkommande byggnaders fasad, tak och färgtyp samt parkeringsplatsernas markbeläggning och avgränsning. En detaljplan ska inte reglera mer än vad som är rimligt utifrån detaljplanens syfte. Det en balansgång att redovisa detaljer som inte regleras och därför kan utföras på olika sätt inom givna ramar.

Brandbryggan ingår inte i planområdet utan detta vattenområde omfattas av detaljplanen S129 från 1981. Vattenområdet är planlagt med planbestämmelserna Vb och q, vilket innebär att området ej får utfyllas eller överbyggas annat än vad som krävs för mindre bryggor, båthus och dylikt. Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom området ska bevaras så långt som möjligt, och ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till befintlig bebyggelse på tomten samt till omgivningens egenart. Planavdelningen har ingen kännedom om att Brandbryggan står inför förändring. Kommunen äger Brandbryggan och vattenområdet. Strandskydd råder inom vattenområdet och strandskyddsdispens behöver sökas för nya anläggningar.

I den antikvariska utredning som tagits fram föreslås att den nya bebyggelsen begränsas till 1,5 våningsplan. Undertecknad menar att denna rekommendation har förbisetts, och att förslaget möjliggör för nybebyggelse i upp till tre våningsplan och volymer som är mycket större än omgivande historiska bebyggelse. Antalet bostäder i den nya bebyggelsen regleras inte heller i detaljplanen, vilket undertecknad menar är praxis i den här sortens exploateringar.

Undertecknad har låtit en arkitekt granska förslaget som menar att det är möjligt att med det nya förslaget bygga omkring 800 kvm boendeyta i de tre föreslagna nya husen. De övre husen kan byggas i tre plan, det undre i två våningsplan samt inredd vind vilket enligt undertecknad skapar möjlighet att bygga 12 lägenheter i den föreslagna nya bebyggelsen — plus lägenheterna i hotellet.

Planavdelningens kommentar: Efter att detaljplanen upphävdes av Mark- och miljödomstolen reviderades planförslaget i enlighet med domen. En planbestämmelse om lägsta takvinkel på tillkommande bostadshus infördes för att reglera sluttande tak och på så vis delvis uppnå begränsningen om 1½ våningsplan. Den ursprungliga bestämmelsen om största byggnadsarea på 100 kvm reglerar hur stor yta som byggnaden maximalt kan uppta på marken. Detaljplanen fastställer inte antalet lägenheter i hotellbyggnaden då förutsättningarna inte är tillräckligt utredda. Avsikten är att maximalt inrymma åtta lägenheter. Antalet bostäder inom fastigheten blir i så fall som mest 11

stycken, vilket är det största antal som kan medges med hänsyn till antalet parkeringsplatser som är möjliga inom Dalarö 3:4.

Parkeringsnormen 1/1 anses vara omodern och 0,3-0,6 är enligt undertecknad en mer samtida norm. Ifrågasätter att modernare mobilitetslösningar som bilpool etc inte har diskuterats för detta område.

Planavdelningens kommentar: Parkeringstalet för detaljplanen utgår från kommunens parkeringsstrategi och har sänkts från den rådande normen för Dalarö på 1,5 till 1,0 vilket är en sänkning med runt 30 %. Även om mobilitetstjänster och bilpool hade diskuterats så hade p-talet troligtvis inte kunnat sänkas mer. De platsspecifika förutsättningarna påverkar utgångsläget och för att ett p-tal kring 0,3-0,6 ska kunna användas och på så sätt minimera parkeringsytorna krävs bland annat närhet till mer kapacitetsstark kollektivtrafik. För denna plan har närheten till service och allmänna besöksparkeringar vägts in och därmed möjliggjort en sänkning. Besöksparkering hänvisas till kommunens allmänna parkering kring Torsvägen.

Undertecknad förtydligar att de inte har några invändningar mot att hotellbyggnaden görs om till lägenheter eller att den befintliga stugan på tomten renoveras och görs om till nya bostäder. Däremot emotsätter de sig att stugan rivs, vilket kommunens egen antikvariska utredning också avråder från. Undertecknad föreslår istället att en byggnad för bostäder planeras längs tomtens norra flank.

Planavdelningens kommentar: Planavdelningen bedömer att förslaget som helhet vinner på att den äldre stugan rivs och den tillkommande bebyggelsen skapar en helhet och ett sammanhang som är avläsbart i förhållande till hotellet. Förslaget att uppföra en flygelbyggnad i anslutning till hotellet anser planavdelningen är en sämre lösning med anledning av att det skapar en ny bebyggelsestruktur som inte harmonierar med Dalarös traditionella mönster.

Privatperson 6:

Undertecknad delar de synpunkter som framförs i P3.

Planavdelningens kommentar: Noterat, se planavdelningens kommentarer för P3.

Privatperson 7:

Undertecknad delar de synpunkter som framförs i P3 och anser att vikten av att bibehålla nuvarande miljö med det gröna Bellevue och brandbryggan är synnerligen viktigt.

Planavdelningens kommentar: Noterat

Privatperson 8:

Undertecknad delar de synpunkter som framförs i P3.

Planavdelningens kommentar: Noterat, se planavdelningens kommentarer för P3.

Privatperson 9:

Undertecknad delar de synpunkter som framförs i P3 samt adderar synpunkt kring att illustrationerna på husen inte stämmer överens med angivna mått. Efterfrågar också tydligare illustrationer på redovisning av föreslagen bebyggelse för alla byggnader, bryggor, sopanläggning, parkeringsplatser etc.

Planavdelningens kommentar: Planavdelningen har noterat att undertecknad delar synpunkterna i yttrande P3. Planavdelningen anser att de illustrationer som redovisats är tillräckliga. En illustration är ett förslag på hur bebyggelsen kan se ut inom givna ramar, men det är detaljplanens bestämmelser som styr. Brandbryggan ingår inte i planområdet utan detta vattenområde omfattas av detaljplanen S129 från 1981. Vattenområdet är planlagt med planbestämmelserna Vb och q. Området får ej utfyllas eller överbyggas annat än vad som krävs för mindre bryggor, båthus och dylikt. Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom området ska bevaras så långt som möjligt, och ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till befintlig bebyggelse på tomten samt till omgivningens egenart. Brandbryggan ägs av kommunen och vattenområdet har inte tagits med i planarbetet då ingen förändring är planerad.

Synpunkt 10: (komplettering av Privatperson 2)

Undertecknad låter meddela att de stödjer synpunkter som inkommit från privatperson 1, 3, 4 och 5. Undertecknad önskar komplettera med en jämförande bild som visar på dagens landskapsbild samt en med planförslaget förändrad landskapsbild som enligt undertecknad illustrerar hur kommunen åsidosätter kulturvärdena på platsen. Undertecknad emotsätter sig eliminering av vad som anses vara det enda område som omfattas av riksintresse.

Planavdelningens kommentar: Noterat. I riksintresse för kulturmiljövården på Dalarö ingår dels farledsmiljön utmed segelleden in mot Stockholm och dels den sommarnöjesmiljö som utvecklades på 1800-talet. Det som främst berör aktuell fastighet är den senare vilket ges uttryck genom bebyggelsemönster och bebyggelse i Dalarö samhälle. Hotell Bellevue avspeglar tillsammans med societetshus och sommarvillor den fashionabla sommarorten. Planavdelningen bedömer att planförslaget är väl anpassat till befintlig bebyggelsestruktur och att den nya bebyggelsen tillför värden även om den medför viss påverkan på dagens landskapsbild.

SAMMANSTÄLLNING AV REVIDERINGAR AV PLANFÖRSLAG

Plankarta

- Byggrätten för miljöhuset är i plankartan justerad så att byggnaden inte kan placeras i direkt anslutning till Wallinvägen och grannfastighet.
- Bestämmelse g1 "Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning avsedd för ledningar, angöring, gemensam trädgård, gemensamma komplementbyggnader och parkering" har uppdaterats till " Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning"
- Bestämmelse n1 " Tomten ska utgöras av gemensam trädgård. Separata tomtplatser får inte anordnas." tas i sin helhet bort
- Lydelsen "Uppförande av komplementbyggnad om max 15 kvadratmeter ("friggebod") med stöd av 9 kap 4 § första stycket 3 PBL kräver bygglov och ska rymmas inom angiven byggrätt. Uppförande av byggnad ("attefallshus") eller tillbyggnad med stöd 9 kap 4 a - 4 b §§ PBL kräver bygglov och ska rymmas inom angiven byggrätt." för ändrad lovplikt har ändrats till "Uppförande av komplementbyggnad om max 15 kvadratmeter ("friggebod") med stöd av 9 kap 4 § första stycket 3 PBL kräver bygglov och ska rymmas inom angiven byggrätt och följa detaljplanens bestämmelser i övrigt. Uppförande av byggnad ("attefallshus") eller tillbyggnad med stöd 9 kap 4 a - 4 b §§ PBL kräver bygglov och ska rymmas inom angiven byggrätt och följa detaljplanens bestämmelser i övrigt."

Planbeskrivning

- Avsnitten Fastighetsindelning och rättigheter, Fastighetskonsekvenser och Fastighetsrättsliga frågor har strukturerats och förtydligats. Tidigare illustrationer på möjlig fastighetsindelning tas bort och beskrivs enbart i text.

- Då inga omfattande sprängningar är aktuella inom planområdet tas de generella skrivningarna om förekomst och hantering av sulfidhaltigt berg bort.
- Beskrivningen av syftet med planbestämmelsen n1 tas bort och ersätts med en vägledande skrivning kring hur de kulturhistoriska värdena på karaktären av trädgårdstomten kan bevaras och tillskapas har införts.
- Mindre redaktionella ändringar med syfte att förtydliga innehållet har gjorts