

Detaljplan för Dalarö 3:4 och 3:5

Dalarö

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2014-12-10, § 288 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för Dalarö 3:4 och 3:5. Detaljplanens syfte är att bevara hotellbyggnaden inom Dalarö 3:4 och att möjliggöra bostäder inom fastigheten i befintlig byggnad samt i kompletterande ny bebyggelse som är väl anpassad efter den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Detaljplanen syftar också till att säkerställa allmänhetens tillgång till vattnet via Brandstigen inom fastigheten Dalarö 3:5.

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget har under perioden 2017-08-29 – 2017-10-10 varit föremål för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. Under samrådet har materialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé och på kommunens hemsida www.haninge.se.

INKOMNA YTTRANDE

I samband med samrådet har 16 yttranden inkommit. De inkomna yttrandena finns att ta del av i sin helhet på planavdelningen. I detta dokument är remissynpunkterna sammanfattade och sammanställda samt åtföljda av planavdelningens kommentarer.

Sist i dokumentet görs en sammanställning av de revideringar som gjorts i samrådshandlingen till följd av inkomna synpunkter. Följande yttranden har inkommit under samrådet:

Myndigheter, organisationer, föreningar, kommunala nämnder med flera

	Instans:	Inkommen
1	Sjöfartsverket	2017-09-04
2	Södertörns brandförsvarsförbund	2017-09-05
3	Trafikverket	2017-09-08
4	Vattenfall Eldistribution AB	2017-09-11
5	Skanova	2017-09-15
6	Hyresgästföreningen i Haninge	2017-09-16
7	Trafikförvaltningen	2017-10-03
8	Svenska kraftnät	2017-10-03
9	Södertörns Miljö- och hälsoskyddsförbund	2017-10-03
10	Länsstyrelsen	2017-10-06
11	Äldrenämnden	2017-10-06
12	SRV Återvinning AB	2017-10-10

Lokala föreningar

	Namn:	Inkommen
13	Dalarö företagarförening	2017-09-15
14	Dalarö hembygdsförening	2017-10-03
15	Dalarö, Utö och Ornös Socialdemokratiska förening	2017-10-10

Sakägare

	Namn:	Inkommen
16	Cecilia Urwitz mfl	2017-10-10

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER MED KOMMENTARER

Synpunkter från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder

1. Sjöfartsverket

Har ingen erinran mot planförslaget men vill betona vikten av att belysning på land anordnas för att ej blända sjötrafiken.

Kommentar:

Noteras.

2. Södertörns brandförsvarsförbund

Har ingen erinran mot planförslaget men önskar medverka som remissinstans i byggskedet.

Kommentar:

Noteras.

3. Trafikverket

Har ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

4. Vattenfall Eldistribution AB

Har ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

5. Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom planområdet, och önskar så långt som möjligt behålla dessa i befintligt läge, vilket bör noteras i planhandlingarna. Skanova förutsätter att den part som initierar flytt av kablar bekostar åtgärden.

Kommentar:

Planbeskrivningen har uppdaterats med generellt info om ansvarsfördelning vid utbyggnad respektive flytt av ledningar.

6. Hyresgästföreningen Haninge kommun

Ställer sig positiv till att öka antalet hyreslägenheter i området och ser positivt på planförslaget under förutsättning att bostäderna upplåts med hyresrätt.

Kommentar:

Fastighetsägaren har för avsikt att upplåta bostäderna med bostadsrätt. Detaljplanen kan inte styra upplåtelseform, vilket gör att kommunen har svårt att styra detta.

7. Trafikförvaltningen

Har ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

8. Svenska kraftnät

Har ingen erinran mot planförslaget och önskar inte delta i det fortsatta remissförfarandet.

Kommentar:
Noteras.

9. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund

Har ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar:
Noteras.

10. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte strider mot de intressen som de har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL under förutsättning att kommunen beaktar Länsstyrelsen synpunkter avseende översvämningsrisk och strandskydd.

Riksintresse för kulturmiljövård

Länsstyrelsen bedömer inte att förslaget innebär påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård, men poängterar vikten av hotellbyggnaden fortsatt får dominera platsen och att tillkommande bebyggelse utformas med hög kvalitet och med hänsyn till omgivningen.

Miljökvalitetsnorm för vatten

Planhandlingarna bör uppdateras med de nya statusklassningarna och miljökvalitetsnormerna för svenska vattenförekomster från december 2016.

I dagvattenutredningen nämns både underjordiskt fördröjningsmagasin och makadamdike som möjliga anläggningar för dagvattenhantering. I planbeskrivningen bör valet av makadamdike förtydligas. Länsstyrelsen efterfrågar vidare ett förtydligande kring hur den föreslagna dagvattenhanteringen kommer att fungera vid stigande havsnivåer samt hur stödmurar inom planområdet påverkar dagvattenflödet.

Strandskydd

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att allmänheten idag har begränsade möjligheter att nå marken inom Dalarö 3:4, och att det därmed finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet. Länsstyrelsen menar dock att kommunen behöver föra ett tydligare resonemang om hur intresset att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset.

Hälsa och säkerhet

I behovsbedömningen framgår att tillkommande bebyggelse kan komma att påverkas av översvämning. Det behöver framgå i planbeskrivningen hur den nya bebyggelsen kan komma att påverkas vid översvämning. Länsstyrelsen anser att detaljplanen ska säkerställa att hela byggnadskonstruktionen under 2,7 meter över nollplanet ska vara vattentät, inte endast pålar.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att detaljplanen genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommentar:

Miljökvalitetsnorm för vatten

Planbeskrivningen har uppdaterats med nya statusklassningar för recipienten och kompletterats med ett resonemang om vilka konsekvenser stigande havsnivåer får för dagvattenreningen.

Strandskydd

Motiveringen i planbeskrivningen till strandskyddsupphävandet har kompletterats med ett resonemang om hur kommunen väger allmänt och enskilt intresse mot varandra.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen reglerar nu att alla byggnadsdelar under +2,7 meter över nollplanet ska klara att översvämmas och att byggnadsdelar under +1 meter ska klara att varaktigt befinna sig under vatten.

11. Äldrenämnden

Är positiv till att nya tillgängliga bostäder byggs i Haninge, och håller med om att det finns ett behov av lägenheter för äldre människor på Dalarö. Nämnden betonar vikten av att tillgänglighetsaspekten beaktas vid bygglovsskedet.

Kommentar:

Noteras.

12. SRV Återvinning AB

Vill säkerställa att Wallinvägens bredd inte minskas. Efterfrågar en redogörelse för hur avfallshanteringen är tänkt att lösas och påpekar att kärllhämtning är det enda alternativet då större kärll kräver större bilar som har svårt att komma fram länga Wallinvägen. Har gärna kontakt i det vidare planarbetet för att säkerställa en hållbar avfallshantering.

Kommentar:

Detaljplanen innebär inget intrång på Wallinvägen. Planbeskrivningen har uppdaterats med en tydligare beskrivning av hur avfallshanteringen planeras fungera.

Lokala föreningar

13. Dalarö företagarförening

Föreslår att detaljplanen ska medge att hotellbyggnaden ska kunna användas som kontor, kontorshotell, konferensanläggning och restaurang. Föreningen menar att arbetsplatser för ett 50-tal personer kan inrymmas inom fastigheten, vilket för Dalarö är gynnsammare än ett 10-tal tillkommande bostäder.

Kommentar:

I det planuppdrag som Stadsbyggnadsnämnden fått av Kommunstyrelsen framgår att syftet är att möjliggöra bostäder inom fastigheten, vilket också är det som fastighetsägaren avser bygga.

14. Dalarö hembygdsförening

Ställer sig bakom det yttrande som lämnats in gemensamt av ett flertal närboende (Cecilia Urwitz m.fl., se nedan). Beklagar att centrala Dalarö förlorar de sista övernattningsmöjligheterna.

Kommentar:

Noteras.

15. Dalarö, Utö och Ornös Socialdemokratiska förening

Anser det beklagligt att ytterligare ett hotell försvinner från Dalarö och menar vidare att allmänhetens tillgång till Brandstigen och bryggan nedanför är mycket viktig för

Dalarö, och den bör breddas något för att öka tillgängligheten. Föreningen poängterar att bristen på parkeringsplatser är ett stort problem på Dalarö och att de 14 parkeringsplatser som föreslås i detaljplanen inte är möjliga att åstadkomma utan att det innebär problem för framkomligheten. Föreningen ifrågasätter vidare hur 11 bilar ska kunna rymmas framför hotellet och menar att man bör sänka parkeringstalet eller hitta alternativa lösningar, exempelvis genom att hyra parkeringsplatser i närområdet.

I yttranden poängteras att detaljplanen anger att avsteg från tillgänglighetskrav sannolikt behöver göras och att lägenheterna i hotellbyggnaden ska vara tillgängliga så länge det är möjligt med hänsyn till byggnadens kulturmiljövärden. Föreningen menar att detta är en för vag avvägning mellan potentiellt motstridiga intressen och att frågan bör utredas vidare. Föreningen undrar också vad som krävs för att de nya byggnaderna ska kunna göras tillgängliga. De efterfrågar också en plan för hur byggnationen ska gå till, med hänsyn till hur smala Dalarö vägar är och menar att transporter sjövägen kan vara ett alternativ men att det bör utredas om Bellevues brygga klarar detta.

Kommentar:

Parkeringslösningen har inför granskning setts över. Planavdelningen bedömer inte att hotellbyggnadens exakta inre utformning är en planfråga, och därmed går det inte att i detta skede bedöma ett eventuellt hisschakts inverkan på byggnadens interiöra kulturmiljövärden. Det är dock givetvis mycket viktigt att en bedömning görs i bygglovsskede, med utgångspunkt i detaljplanens varsamhetsbestämmelser samt lagstiftning.

Planavdelningen bedömer att stora ingrepp krävs på fastighetsmark för att de nya byggnaderna ska bli helt tillgängliga. Bland annat ska angöring med bil kunna ske 25 meter från entré, vilket för minst två av byggnaderna skulle kräva mycket stora ingrepp i terrängen.

Genomförandebeskrivningen har uppdaterats med en beskrivning av att det i genomförandeskedet bör undersökas om transporter och byggnation kan ske sjövägen. Detaljplanen kan dock inte reglera detta.

Sakägare

16. Cecilia Urwitz m.fl.

I ett gemensamt yttrande framför ett flertal grannar ett antal synpunkter. I yttrandet framhålls att om fastigheten planläggs för bostadsändamål bör bostäder för permanent boende rymmas inom den befintliga hotellbyggnaden. Vidare framförs att hotellet bör planläggas för blandat ändamål för att möjliggöra etablering av bostäder såväl som andra verksamheter. Några av undertecknarna menar också att det är beklagansvärt att kommunen inte aktivt stöder etablering av fortsatt hotellverksamhet i centrala Dalarö.

I yttrandet poängteras vidare att hotellbyggnaden så långt det är möjligt ska återfå och bibehålla sin ursprungliga exteriör inklusive terrass och mur och även fastighetens trädgård ska så långt det är möjligt bevaras. Yttrandet ifrågasätter hur planförslaget ger ett starkare planmässigt skydd för hotellbyggnaden än vad nuvarande plan ger. Detaljplanens utformningsbestämmelser anses vara för vaga vad gäller krav på materialval och uppvärmning. Lägsta golvnivå 2,7 meter över nollplanet anses också vara ett avsteg från Länsstyrelsens riktlinjer.

I yttrandet ifrågasätts förslaget att anordna parkeringsplatser med infart via Birkavägen, eftersom denna är dimensionerad som en gångväg. Parkering bör enligt yttrandet endast anordnas framför hotellbyggnaden. En tydligare redovisning av

eventuellt utökade bryggor efterfrågas, och i yttrandet anses att strandskyddet ska bevaras.

En tydligare redovisning av vatten- och avloppsutbyggnadens konsekvenser för grannfastigheterna efterfrågas

Kommentar:

Planförslaget bedöms bidra positivt till möjligheterna att exteriört återställa byggnaden till originalskick. Planförslaget styr placeringen av ny bebyggelse i syfte att säkerställa att hotellbyggnaden och dess sockel ska förbli dominerande på platsen. Vad gäller detaljplanens utformningsbestämmelser bedöms de vara väl avvägda i syfte att säkerställa materialval och utformning som passar på platsen men samtidigt ge viss flexibilitet.

Kommunen styr inte hur de boende använder sina bostäder, som helårsbostäder eller delårsboende. Ambitionen är att alla bostäder inom planen ska vara lämpade för helårsbruk. Planavdelningens bedömning är att de fyra tillkommande bostäder som medges nedanför hotellbyggnaden är en väl avvägd exploatering. Frågan om hotellverksamhetens fortlevnad har inte bedömts vara en fråga att utreda i samband med planläggning. I Kommunstyrelsens uppdrag till Stadsbyggnadsnämnden framgår att detaljplanen ska utreda bostadsanvändning inom fastigheten.

Vad gäller parkering har parkeringslösningen inför granskning reviderats med syfte undvika angöringstrafik via Brandstigen och Birkavägen, istället planeras all parkering inom fastigheten ske i anslutning till Wallinvägen. Planförslaget reglerar att parkeringsplatser ska utformas med för platsen typiska markbeläggningar, och genom att parkerade bilar inte tillåts sticka ut på gatan, som de gör idag, kommer framkomligheten på Wallinvägen att förbättras.

Ingen utbyggnad av kommunala ledningar för vatten- och avlopp planeras. Nya byggnader inom fastigheten ansluts via befintlig anslutningspunkt till det kommunala nätet.

Inga utökade bryggor planeras eftersom detaljplanen inte inkluderar något vatten. Därmed kommer eventuella planer på nya eller utbyggda bryggor nedanför Dalarö 3:4 prövas mot gällande detaljplan, i detta fall S129 från 1987, samt mot Miljöbalken, på samma villkor som gäller för de flesta andra strandtomter på Dalarö.

Sammanställning av revideringar inför granskning

I planbeskrivningen:

- Reviderad parkeringslösning.
- Uppdaterat avsnitt om ansvarsfördelning vid utbyggnad respektive flytt av ledningar.
- Reviderad information om miljö kvalitetsnorm.
- Förtydligande om hur dagvattenlösningen utformas och bedömning hur dagvattenhanteringen påverkas av stigande vattennivå.
- Redogörelse för hur byggnation avses gå till i genomförandebeskrivningen.
- Tydligare beskrivning av hur avfallshanteringen planeras fungera.
- Tydligare motivering till strandskyddets upphävande.

I plankartan:

- Reviderad planbestämmelse om lägsta grundläggningsnivå samt grundläggningens vattentålighet.
- Prickmark reviderad för att motsvara ny parkeringslösning.
- Förtydligande av administrativ planbestämmelse avseende utökad lovplikt.