

BEHOVSBEDÖMNING

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



2019-10-15

DEL 1: SAMMANFATTNING AV BEHOVSBEDÖMNING

Projektet:

Den 10 december 2014 (§288) gav Kommunstyrelsen Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att arbeta fram en detaljplan som medger bostadsbebyggelse inom Dalarö 3:4. 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.

Platsen:

Huvudfastigheten Dalarö 3:4 ligger på centrala Dalarö och uppfördes ursprungligen 1886 som privatbostad av och för byggmästare Wallander men har sedan 1900-talets andra hälft fungerat som rekreationshem och pensionat. Intill huvudfastigheten Dalarö 3:4 ligger även ett smalt gångstråk ner till vattnet, Dalarö 3:5. Enligt Översiktsplanen kan cirka 30 bostäder i småhus byggas ut på Dalarö. Enligt ortsanalys för Dalarö (2009) finns en stark efterfrågan på bostäder på Dalarö. Lägenhetsboende saknas idag nästan helt på Dalarö. Planområdet ligger ca 200 m från Dalarö torg med service som busshållplats, skola och butiker. Turtätheten på busstrafiken är dock relativt gles. Vägarna som ansluter till planområdet är smala och saknar gång- och cykelbana.

Kustområdena och skärgården i Stockholms län omfattas av Miljöbalken (MB) 4:4 – med begränsningar för fritidsbebyggelsen samt av MB 4:2 – turism och friluftsliv ska särskilt beaktas. Området är av riksintresse för kulturmiljövård enligt MB 3:6. Hotellbyggnaden och trädgårdsmiljön bedöms ha kulturhistoriska värden. Trädgården är vildvuxen med uppvuxna träd och buskar. Inom planområdet finns ingen skyddad natur och inga kända hotade eller sällsynta arter. Området utgör inte någon grönkil eller spridningskorridor.

Hotellbyggnaden, trädgårdsmiljön och utsikten över Sandemarsfjärden har upplevelsevärden och hotellbyggnaden är ett landmärke. Landskapsbilden sett från vattnet karaktäriseras av hotellbyggnaden och dess trädgård. Den omgivande bebyggelsen består av villabebyggelse med gröna trädgårdar. I nuläget är hotellet en mötesplats för exempelvis bröllop och konferensgäster. Gångstråket och bryggan på fastigheten Dalarö 3:5 kan användas för rekreation.

Marken inom planområdet består av sandig morän. Trädgården utgör infiltrationsyta för dagvatten. Planområdets recipient är vattenförekomsten Sandemarsfjärden (SE590635-182120) som har fastställd miljö kvalitetsnorm.

Den ekologiska statusen för recipienten bedöms som måttlig med avseende på övergödning. Enligt de miljö kvalitetsnormer som är fastställda av Länsstyrelsen ska den ekologiska statusen vara god år 2027. Sandemarsfjärden uppnår ej god kemisk status på grund av för höga halter av kvicksilver samt bromerade difenyletrar (PBDE). De höga halterna av kvicksilver beror bland annat på atmosfärisk deposition. Problemen med bromerad difenyleter grundar sig också främst i luftburna föroreningar som kan komma långväga ifrån och bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda problemen. Frånsett dessa undantagna ämnen klassas recipientens kemiska ytvattenstatus som god.

Strandskydd gäller inte inom området. Strandzonen är inte naturlig utan utgörs idag av en stensatt "kaj" samt bryggor. Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde eller grundvattenförekomst. Strandlinjen kan komma att översvämmas vid stigande havsnivå och vågor.

Planområdet bedöms vara vindutsatt från havet och luftkvaliteten inom området bedöms som god. På Wallinvägen närmast planområdet förekommer inte mycket genomfartstrafik och bullernivåerna från biltrafik bedöms vara låga. Buller från båttrafik kan förekomma under sommarsäsongen. Den befintliga hotellbyggnaden värms upp med äldre oljepanna.

Fornlämningar finns i närheten av planområdet i Sandemarsfjärden, bland annat i form av hamnlämning och vrak.

Påverkan:

Förslaget medger att högst 12 lägenheter tillkommer på fastigheten Dalarö 3:4 vilket innebär att trädgården på fastigheten tas i anspråk för bostadsbebyggelse samt parkeringsplatser. Förslaget har ingen känd påverkan på hotade eller sällsynta arter. Att bevara en del av de uppvuxna träden (exempelvis ask, björk och syren) är värdefullt för naturmiljön.

Vid detaljplaneläggning återinförs strandskyddet. Skäl för att strandskyddet ska upphävas anses finnas i och med att området redan är ianspråktaget.

Hotellbyggnaden som landmärke kommer inte att skymmas av den tillkommande bebyggelsen, men landskapsbilden och bebyggelsestrukturen sett från vattnet kommer att påverkas och ge intryck av tätare bebyggelse. Förslaget kan medföra att utblickar från Wallingatan påverkas och bebyggelsens placering regleras med planbestämmelser.

Planen kan medföra negativ påverkan på områdets kulturmiljö om den tillkommande bebyggelsen påverkar upplevelsen av hotellbyggnaden och dess trädgårdsmiljö. En antikvarisk konsekvensbeskrivning av den föreslagna exploateringen har tagits fram och i denna bedöms exploateringen som helhet inte utgöra en förvanskning i den kulturhistoriskt intressanta miljön eller ett ingrepp i riksintresset för kulturmiljö avseende Dalarö¹. Förslag till detaljplan har anpassats efter utredningens slutsatser och bland annat ska den stensockel som går runt hotellbyggnaden bevaras. Planbestämmelser reglerar bevarandet och utrustning av hotellet och utökad lovplikt krävs för komplementbyggnader. Jämfört med gällande plan ges hotellbyggnaden ett starkare skydd i den nya detaljplanen, vilket är positivt för hotellbyggnaden kulturhistoriska värden.

Hotellbyggnaden kommer ej längre vara tillgänglig för konferens- och bröllopsgäster. Förslaget säkrar allmänhetens tillgång till gångstråket ner till vattnet på fastigheten Dalarö 3:5, vilket bedöms som positivt för rekreation.

¹ Stockholms byggnadsantikvarier, 2017. Antikvarisk konsekvensbeskrivning över förslag till ny detaljplan för Hotell

Personbilstrafiken till planområdet förväntas öka något med tillkommande bostadsbebyggelse eftersom turtätheten på kollektivtrafiken är relativt gles. Negativ påverkan på luftkvalitet och buller samt ökade utsläpp av växthusgaser som ökad personbilstrafik medför bedöms som marginell. Förslaget medger lägenheter i befintlig hotellbyggnad, energisystemet förväntas bytas ut till ett energieffektivare, men detaljplanen kommer inte att reglera detta.

Förslag till detaljplan medger ökad andel hårdgjord yta. En dagvattenutredning har genomförts i planarbetet och ytor för dagvattenhantering, där utrymme finns för att anlägga makadamdike, regleras med planbestämmelser för att skapa förutsättningar för att detaljplanens genomförande inte ska medföra negativ påverkan på recipienten.

Planen kan medföra risk för översvämning vid höga eller stigande havsnivåer. Förslaget medger att tillkommande bostadsbebyggelse ska ha lägsta golv minst 2,7 meter över nollplanet i RH2000. Detta är ett avsteg från Länsstyrelsens rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse längs Östersjökusten i länet, men motiveras av det innebär ett bättre utnyttjande av tomten. Detaljplanen reglerar att lägsta golvnivå i bostadshus ska vara högre än +2,7 meter över nollplanet i RH2000, vilket säkerställer att vatten inte tränger i bostäder. Vidare reglerar planen att alla byggnadsdelar under +2,7 meter ska klara att översvämmas, och att alla byggnadsdelar under +1 meter ska klara att varaktigt vara under vatten. Förslaget medger bebyggelse av badhus på invid strandkanten, vilket innebär att badhuset kan komma att översvämmas.

Planförslaget bedöms inte påverka fornlämningarna som finns i planområdets närhet.

Motiverat ställningstagande:

Förslag till detaljplanen förväntas inte medföra betydande miljöpåverkan, enligt MKB-förordningens bilaga 4. Planen riskerar främst att ha negativ påverkan för områdets kulturmiljö genom påverkan på upplevelsen av hotellbyggnaden och dess trädgårdsmiljö samt att planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö. Exploateringen som helhet bedöms dock inte utgöra en förvanskning i den kulturhistoriskt intressanta miljön eller ett ingrepp i riksintresset för kulturmiljö avseende Dalarö och genom planåtgärder kan påverkan på kulturvärden begränsas².

Förslaget bedöms medföra viss risk för översvämning samt viss påverkan på utblickar om dessa ej hanteras genom planåtgärder. Förslaget bedöms ha något negativ påverkan på biotoper, buller och utsläpp av växthusgaser. Planen kommer att påverka landskapsbilden sett från vattnet. Att säkra allmänhetens tillgång till vattnet genom gångstråket på fastigheten Dalarö 3:5 bedöms ha positiv påverkan för rekreation. Sammantaget bedöms förslaget inte medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning ej behöver genomföras.

Planåtgärder* för att begränsa projektets miljöpåverkan:

- Placering av byggnader regleras med planbestämmelser för att passa in i områdets struktur och bevara siktlinjer och upplevelsevärden knutna till kulturmiljön.

² Stockholms byggnadsantikvarier, 2017. Antikvarisk konsekvensbeskrivning över förslag till ny detaljplan för Hotell

- Utseende och utformning av ny bebyggelse regleras med hänsyn till platsen kulturmiljövärden.
- Planbestämmelser reglerar bevarandet och upprustning av hotellet och utökad lovplikt krävs för komplementbyggnader.
- Gångstråket ner till vattnet säkras för allmän tillgång genom att det planläggs som allmän plats och övertas av kommunen.
- Detaljplanen reglerar att lägsta golvnivå i bostadshus ska vara högre än +2,7 meter över nollplanet i RH2000, vilket säkerställer att vatten inte tränger in i bostäder. Vidare reglerar planen att alla byggnadsdelar under +2,7 meter ska klara att översvämmas, och att alla byggnadsdelar under +1 meter ska klara att varaktigt vara under vatten.
- Strandskyddet upphävs i detaljplanen, vilket för Dalarö 3:4 motiveras av att området är ianspråktaget sedan tidigare (särskilt skäl 1) och för Dalarö 3:5 av att marken behövs för ett angeläget allmänt ändamål (skäl 5) samt att den är ianspråktagen sedan tidigare (skäl 1).
- Ytor för dagvatten finns reserverade i detaljplanen för att undvika negativ påverkan på recipient.

Behovsbedömningen är utförd av:

Anna Seffel - miljöplanerare

Ida Engström - miljöplanerare

Matilda Olsson - miljöplanerare

Fredrik Sundberg - planarkitekt

i samverkan med kommunekolog och vattenstrateg.

*) Till planåtgärder räknas planbestämmelse eller åtgärder via tecknade avtal eller kommunalt beslutade och finansierade åtgärder.