

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

# PLANBESKRIVNING



## GRANSKNINGSHANDLING

Normalt förfarande  
2021-08-20

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING .....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	9
FÖRÄNDRINGAR – PLANFÖRSLAG .....	17
DETALJPLANENS KONSEKVENSER .....	31
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE .....	33
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	35

# INLEDNING

## DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse

## UTREDNINGAR

- Geosigma, 2017-02-01. Dagvattenutredning för detaljplan Dalarö 3:4, Bellevue på Dalarö, Haninge kommun.
- Stockholms byggnadsantikvarier, 2015-11-18. Antikvarisk förundersökning med riktlinjer för ny bebyggelse.
- Stockholms byggnadsantikvarier, 2021-05-28. Antikvarisk konsekvensbeskrivning över reviderat förslag till ny detaljplan för Hotell Bellevue, Dalarö 3:4 och 3:5, Haninge kommun.

## BAKGRUND

En bostadsrättsförening ansökte 2007 om planbesked för Dalarö 3:4 och 3:5. Föreningen avsåg förvärva fastigheterna och bygga om dessa till bostäder. Sökanden fick positivt planbesked för att ändra användning av fastigheten från hotellverksamhet till bostäder. Fastighetsägaren avsåg dock fortsätta bedriva hotellverksamhet och därför skedde inget fortsatt planarbete. 2012 kontaktades kommunen av fastighetsägarens representant med ett förslag till ombyggnad. Fastighetsägaren uppgav då att den förhållandevis småskaliga hotellverksamheten var svår att få ekonomiskt lönsam. Eftersom hotellet var, och fortfarande är, i behov av en del omfattande underhållsarbeten bedömde fastighetsägaren att det bästa sättet att finansiera underhållet var genom att göra om hotellet till bostäder. Den 10 december 2014 (§ 288) gav kommunstyrelsen stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att arbeta fram en detaljplan som medger bostadsbebyggelse inom Dalarö 3:4.

Kommunfullmäktige beslutade den 9 mars 2020 (§ 29) att anta detaljplanen för fastigheterna Dalarö 3:4 och 3:5, hotell Bellevue. Kommunens beslut att anta detaljplanen överklagades till Mark- och miljödomstolen som den 27 oktober 2020 upphävde kommunens beslut med anledning av att detaljplanen riskerade att medföra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken. Om Mark- och miljödomstolen i en prövning finner att ett beslut strider mot en rättsregel ska planen upphävas i sin helhet.

Mark- och miljödomstolen konstaterade att detaljplanen i dess dåvarande form saknade tillräcklig reglering av tillkommande byggnadernas nockhöjd och taklutning, vilket innebar att hotellets stensockel riskerade att skymmas. Den antikvariska konsekvensbeskrivning som gjordes i samband med detaljplaneförslaget ansågs av Mark- och miljödomstolen inte heller vara relevant som underlag för bedömning om påverkan på riksintresset för kulturmiljövården.

Med hänvisning till Mark- och miljödomstolens överklagandepunkter gör kommunen bedömningen att det är möjligt att omarbeta planförslaget och pröva en minskad och hårdare



reglerad exploatering utan negativ inverkan på riksintresset för kulturmiljö. Kommunen har valt att återuppta planarbetet och ett reviderat planförslag ställs därför ut för ny granskning.

## DETALJPLANENS FINANSIERING

Detaljplanens framtagande finansieras av fastighetsägaren. Kostnader finns reglerade i ett plankostnadsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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.

### Läge och areal

Planområdet ligger ungefär 150 meter öster om Dalarö torg och är omkring 3500 kvm stort.



Figur 1. Ortofotograf av södra Dalarö. Dalarö 3:4 och 3:5 markerade med vit linje.

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet utgörs av fastigheterna Dalarö 3:4 och 3:5, som båda ägs av Karl Bertil Tvärnstedts Dödsbo.

## PLANPROCESSEN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som reglerar markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, t.ex. markytans utformning, fastighetsindelning och byggrättens storlek. Detaljplaneringen regleras av Plan- och bygglagens (PBLs) fjärde och femte kapitel, och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning. Detaljplanen handläggs enligt PBL 2010:900 med normalt förfarande.

Med anledning av Mark- och miljödomstolens upphävande av detaljplanen så ställs planförslaget ut på granskning. Samråd hölls under perioden 2017-08-29 – 2017-10-10 och kommunen bedömer inte att nytt samråd krävs<sup>1</sup>. Pilen nedan visar planprocessens olika skeden och vilket skede detaljplanen är i nu. Mer information om planprocessen finns på kommunens hemsida [haninge.se/plan](http://haninge.se/plan).



---

<sup>1</sup> Med hänvisning till domslut i mål P13204-19

# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## RIKSINTRESSEN

Det finns flera riksintressen som planområdet omfattas av. Riksintresse för kulturmiljövård enligt MB 3 kap 6 § gäller för stora delar av Dalarö och inkluderar planområdet vilket innebär att kulturmiljön ska skyddas mot åtgärder som riskerar att skada den. Riksintresse för högexploaterad kust enligt MB 4 kap 4 § gäller vilket innebär att ny fritidshusbebyggelse bara får tillkomma i anslutning till existerande bebyggelse. Även riksintresse för turism och friluftsliv enligt MB 4 kap 2 § gäller i området vilket betyder att dessa värden ska beaktas vid exploatering.

## MILJÖKVALITETSNORMER

Planområdets recipient är vattenförekomsten Sandemarsfjärden (SE590635-182120) som har fastställd miljö kvalitetsnorm för god ekologisk status 2027 samt god kemisk ytvattenstatus. Ekologisk status är idag klassad som måttlig med anledning av problem med övergödning på grund av belastning av näringsämnen samt syrefattiga förhållanden som orsakas av belastning av organiska ämnen (växtplankton). Det finns förslag på att skjuta på tidsfristen för god ekologisk status för näringsämnen och växtplankton till år 2039. Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status. Detta orsakas av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena antracen, fluoranten, bly (Pb), Kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrider i vattenförekomsten. Gällande statusen för Hg och PBDE så överskrider gränsvärdena i Sveriges alla vattenförekomster<sup>2</sup>.

## KOMMUNALA MILJÖMÅL

Haninge kommun strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Begreppet hållbar utveckling definieras av FN som ”en utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers att möjligheter att tillgodose sina behov”<sup>3</sup>. Världens stats- och regeringschefer antog år 2015 Agenda 2030 och 17 globala mål som beskriver hur världen ska arbeta för hållbar utveckling. Sveriges riksdag har beslutat om 16 miljö kvalitetsmål.

Kommunfullmäktige har antagit ett klimat- och miljöpolitiskt program (2017-10-09) som ger en samlad bild av kommunens klimat- och miljöambitioner. Programmet ska tillsammans med översiktsplanen bidra till hållbar stadsutveckling och en god livsmiljö i Haninge.

Programmet innehåller ett övergripande mål för hållbar stadsutveckling enligt följande:

- Planering och byggande sker resurseffektivt och klimatanpassat samt bidrar till en god och hälsosam livsmiljö. Ekosystemtjänster i den byggda miljön värnas och utvecklas.

Övriga mål i programmet som berör stadsbyggandet är följande:

- År 2018 sker bebyggelseutvecklingen på ett sådant sätt att negativ påverkan på områden med betydelse för biologisk mångfald undviks.

---

<sup>2</sup> VISS, Vatteninformationssystem i Sverige, 2021-06-30. Sandemars fjärd.

<sup>3</sup> Definition av begreppet hållbar utveckling från 'Vår gemensamma framtid' (Bruntlandsrapporten), 1987.

- Senast år 2027 är dag- och spillvattenhantering i Haninge sådan att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan följas samt att betydande skador till följd av översvämningar inte uppstår.
- År 2027 har alla vattenförekomster god status. Status försämrars inte för något vatten under tiden.
- År 2030 har utsläppen av växthusgaser i Haninge minskat med 63 procent jämfört med 1990. Senast år 2045 sker inga nettoutsläpp.
- Utsläppen av växthusgaser ska inom Haninge fram till 2020 ha minskat med 40 % jämfört med 1990. År 2050 sker inga nettoutsläpp av växthusgaser i Haninge.
- Skydda och utveckla naturvärden, biologisk mångfald och ekosystemtjänster.

## ÖVERSIKTSPLAN 2030 – MED UTBLICK MOT 2050

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2016-11-07 är planområdet utpekade 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.

## UTVECKLINGSPROGRAM

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. Utbudet av kommersiella lokaler uppges vara tillräckligt, eftersom det när analysen togs fram fanns flera vakanser kring Dalarö torg. Samtidigt upplevde många Dalaröbor att ett ökat restaurangutbud var önskvärt. Parkeringssituationen på hela Dalarö är ansträngd och fler parkeringsplatser för besökande skulle behövas.

## DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

För planområdet gäller detaljplanen S129 från 1987 med aktbeteckning 0136-P88/0622. Dalarö 3:4 är planlagd som samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål. Byggnader får uppföras i två våningar. Hotellbyggnaden omfattas av planbestämmelsen **q<sub>1</sub>** som innebär att byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och ej får förvanskas. Övrig mark inom fastigheten är planlagd med **punkt- och korsprickning** och omfattas av planbestämmelsen **q**. Detta innebär att marken utgör en kulturhistorisk miljö av särskilt stort värde och ny bebyggelse får ej ske. Byggnader får dock uppföras om byggnadsnämnden bedömer att det är lämpligt med hänsyn till miljön. Kulturhistoriskt värdefull mark skall så långt som möjligt bevaras. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till såväl befintlig på tomten som till omgivningens egenart.

Vattenområdet nedanför fastigheten och ca 20 meter ut i vattnet är planlagd med planbestämmelserna **Vb** och **q**, vilket innebär vattenområde med bryggor, båthus och dylikt. 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.

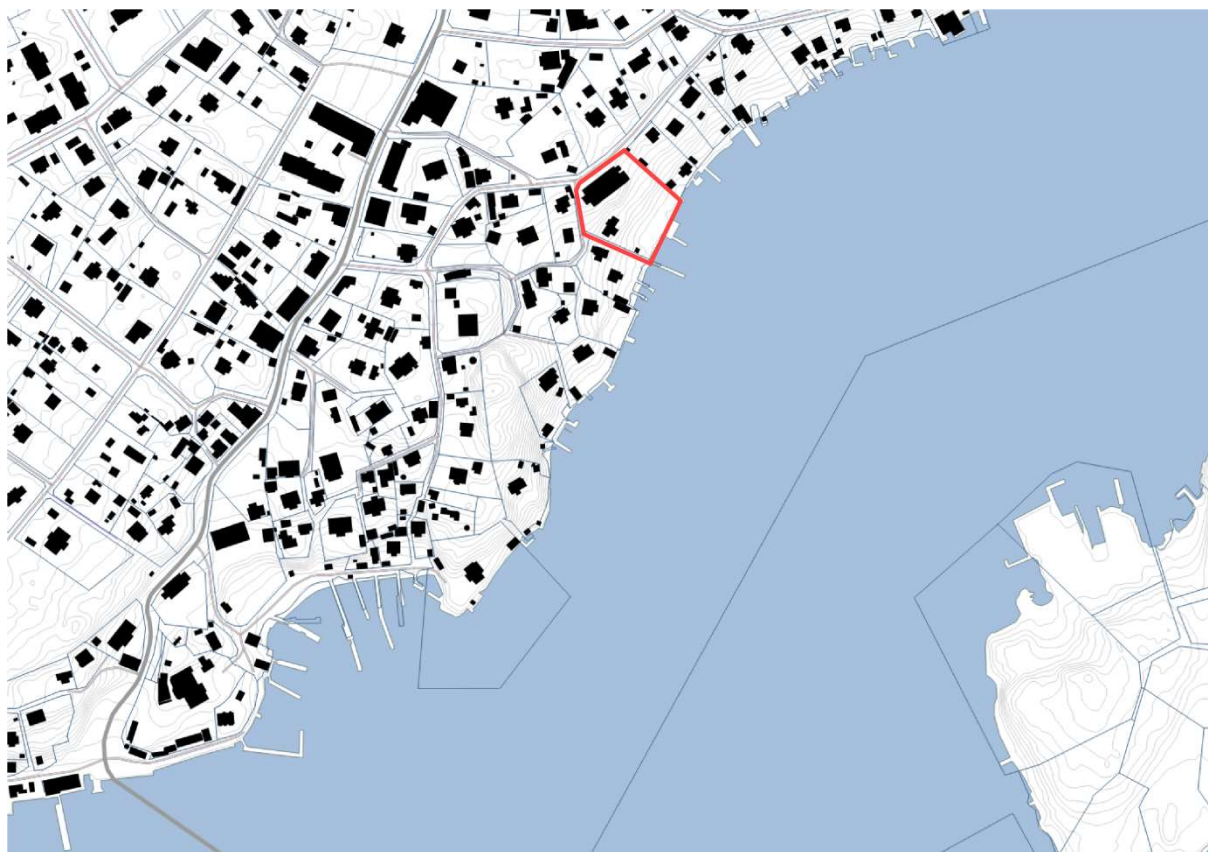
Marken inom Dalarö 3:5 är planlagd som allmän platsmark, med användning gata eller torg.



# FÖRUTSÄTTNINGAR

## BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Dalarö utmärks av en oregelbunden gatu- och fastighetsstruktur, och denna är särskilt tydlig omkring Bellevue och åt sydväst ner mot Fiskarhamnen. Gatorna är ofta mycket smala, och kantas av häckar eller staket, vilket skapar tydliga och väl inramade gaturum. Fastighetsbildningarna är oregelbundna till följd av lång tid av avstyckningar och förtätning. Även bebyggelsen är oregelbunden och har till synes placerats efter de topografiska förutsättningarna och var det har funnits ledig mark snarare än i relation till gatunätet eller längs med förgårdsmark.



*Figur 2. Bebyggelsestrukturen på Dalarö med planområdet markerat med rött*

Bebyggelsen i närområdet omkring planområdet utgörs mestadels av friliggande villor, men uppåt Dalarö torg finns det även flerbostadsbebyggelse och kommersiella lokaler, dock i småskalig form. Miljön som helhet har en tydlig karaktär av sommarnöjesmiljö, och det finns gott om snickarglädje på byggnader, staket och andra detaljer. Det finns mycket växtlighet, mestadels inom privata tomter. Utöver gatorna, brandstigarna och Dalarö torg finns inte särskilt mycket allmänna platser på Dalarö.



Figur 3. Snedbild över Dalarö tagen från syd.

Inom planområdet dominerar hotell Bellevue. Den stora byggnaden ligger i övre delen av tomten utmed Wallinvägen, som är en smal grusväg. På sjösidan ligger en hög terrass med konvex form utmed byggnadens höga sockel. Det finns också en mindre stuga med en våning, som ligger något nedanför hotellbyggnaden. Tomten lutar kraftigt ner mot vattnet och närmast vattnet planar marken ut till en sammanhängande gräsyta. Från östra gaveln leder slingrande trappor ner mot vattnet. Kajkanten är stensatt och i vattnet ligger två bryggor varav en nås via Brandstigen, och är tillgänglig för allmänheten för bad och tillfällig förtöjning. Det ligger en korsformad äldre stuga vid västra sidan av tomten.

Huvudbyggnaden står på en hög granitsockel fogad med cement. Byggnadskroppen har en rektangulär form och är en våning hög med vind inredd i två plan samt källare. Taket är klätt med grön skivtäkt plåt. Stuprör och kupor är av vit plåt. På den södra fasaden reser sig en frontespis och på varje sida om denna två ursprungliga takkupor som är dekorerade med voluter som påminner om holländsk renässansstil. Det finns också en enklare takkupa som byggts till senare. På södra långsidan finns fyra balkonger med smidesräcken. På den norra fasaden finns fem takkupor med volutformade krön. Byggnadens fasader är klädda med liggande panel och sockeln är markerad med släta bräder och knutlådor. Takfoten är i sin tur markerad med tandlist. Samtliga fönster är moderna kopplade inåtgående fönster i insticksarm där de nya fönstren är lägre än de ursprungliga fönstren, och den övre delen är ersatt med en slät skiva. Foder och volutformade överstycken på bottenvåningen sitter kvar på ursprunglig plats. Panel och foder är målade i en kall vit kulör medan detaljer är målade i en varmare gulvit kulör. På äldre bilder syns en annan färgsättning där foder och knutar har en mörkare färgsättning<sup>4</sup>.

Längs byggnadens norra sida, mot Wallinvägen, löper en lastbrygga med smidesräcke och skärmtak av korrugerad halvgenomsiktig plast. Två entréer finns som nås från lastbryggan. På äldre bilder går det att se en annan entrélösning med separat köks- och huvudentré. På västra

<sup>4</sup> Stockholms bygnadsantikvarier, 2015. Antikvarisk förundersökning med riktlinjer för ny bebyggelse.

gaveln finns en tillbyggnad i ett plan med källare. Denna har tidigare varit en glasveranda. Det finns också en modern galvaniserad spiraltrappa som leder till de två övre våningsplanen. På östra gaveln finns två tillbyggnader, en med terrass. Det finns också två balkonger samt utrymnings-trappor i galvaniserat stål.

## HISTORIK

Den nuvarande hotellbyggnaden uppfördes under andra halvan av 1880-talet, under den tid då Dalarö hade börjat utvecklas till en sommarort och även konstnärskoloni. Bellevue uppfördes från början inte som hotell utan som sommarbostad av arkitekten och byggmästaren Per Adolf Wallander och hustrun Hildegard Gustava Blom.

Det är något oklart när hotellverksamheten startades på Bellevue. Vissa källor anger att den drevs som annex till Dalarö Hotell från 1899, andra källor anger att hotellverksamheten startades efter 1919. Kring 1950-talet köptes hotellet av S:t Lukasstiftelsen, och i samband med det gjordes förhållandevis omfattande ändringar av bygganden. 1981 sålde S:t Lukasstiftelsen fastigheten och hotellverksamheten återupptogs.

## KULTURMILJÖ

Dalarö utgör ett riksintresse för kulturmiljövården enligt MB 3 kap 6 §. Riksintresset avser dels farledsmiljön, dels sommarnöjesmiljön. Farledsmiljön har anor från 1600-talet och inom denna utgör Dalarö skans och Tullhuset viktiga inslag. För sommarnöjesmiljön från det sena 1800-talet är det bebyggelsemönstret och bebyggelse i Dalarö samhälle med societetshus, hotell och sommarvillor som avspeglar den fashionabla sommarorten som utgör den värdefulla kulturmiljön.

Hotell Bellevue är en viktig del av den senare delen av riksintresset, och är ett viktigt inslag i kulturmiljön på Dalarö och omnämns ofta som ett landmärke. En antikvarisk förundersökning har tagits fram av Stockholms byggnadsantikvarier på uppdrag av stadsbyggnadsförvaltningen i syfte att dokumentera hotellets kulturhistoriska värden samt för att ta fram riktlinjer kring underhåll och utformning vid ändringar eller ny bebyggelse.

Från och med 1860-talet och cirka 50 år framåt utvecklades Dalarö till en exklusiv bad- och sommarort. Ett stort antal individuellt utformade sommarvillor finns bevarade från denna tid, bland annat Bellevue, och perioden har satt stark prägel på Dalarö som samhälle, dess näringar och utseende. Epoken utgör också grunden för ett av ortens riksintressen. Bellevue tillhör denna epok men avviker också genom sin ovanliga utformning. Det var vanligt att villorna uppfördes i den oregelbundna och lätta schweizerstilen och på Dalarö utgör Bellevue det enda exemplet på en 1800-talstolkning i trä av den holländska renässansstilen från 1600-talet. Genom sitt läge, sin storlek och utformning utgör Bellevue också ett välkänt och på långt håll synligt landmärke. Den förhållandevis stora och obebyggda tomten framför gör också att byggnaden framhävs och dess dignitet förstärks.

Idag upplevs trädgården som ganska enkel, där träd och buskar dominerar. Den slingrande trappan med den stensatta platsen och jordkällaren med sin utsiktsplats på taket bidrar till tomtens karaktär. Stugan i backen nedanför Bellevue utgör en rest av en äldre årsring bebyggelse i Dalarö och är som sådan historiskt intressant. Brandgatan med beteckningen Dalarö 3:5 drogs upp i samband den första stadsplanen över Dalarö, fastställd 1899. Planen tillkom efter den stora

---

<sup>5</sup> Stockholms byggnadsantikvarier, 2015. Antikvarisk förundersökning med riktlinjer för ny bebyggelse.



branden 1890 och brandgatan utgör en del av ett större nät av brandgator. Den första stadsplanen och dess fysiska inverkan på samhället är historiskt intressant.

Bellevue har länge, kanske sedan byggnaden uppfördes, använts för olika former av uthyrning och hotell. Verksamheten är historiskt betydelsefull och har till stora delar påverkat byggnadens planlösning och inredning så som den idag ser ut, delvis på bekostnad av ursprungliga delar, såsom de kakelugnar som revs ut under 1950-talet.

## FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet, men det finns tre kända fornlämningar i närheten. Ungefär 100 meter ut i vattnet nedanför planområdet finns ett vrak som enligt Riksantikvarieämbetet bedöms vara från 1500-talet, det så kallade Bellevuevraket<sup>6</sup>. Kring vraket finns också ett kulturlager med äldre föremål utspridda över botten. Detta härstammar eventuellt från vraket men sannolikt också från farleden ovanför<sup>7</sup>. Vid strandkanten precis nordost om planområdet och en bit ut i vattnet finns enligt Riksantikvarieämbetet ett kulturlager med rester av ett hamnområde och gammalt porslin och kakelugnsdelar.

## NATUR OCH LANDSKAPSBILD

Landskapsbilden sett från vattnet karaktäriseras av hotellbyggnaden och dess trädgård. Den omgivande bebyggelsen består av villabebyggelse med skötta trädgårdar. Inom hotellfastigheten är trädgården förhållandevis 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.

## REKREATION

Hotellverksamheten har varit en publik verksamhet, även om tomten inte är allmänt tillgänglig. På så sätt har hotellverksamheten utgjort en potentiell mötesplats på Dalarö, och tillfört rekreativa värden till orten. Brandstigen och bryggan nedanför denna är allmänt tillgängliga och används för bad eller bara för att komma ner till vattnet. Bryggan används också för tillfällig förtöjning av båtar, vilket kan nyttjas av de som kommer sjövägen och har kortare ärenden på Dalarö.

## SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Inom planområdet har hotellet med restaurang gett ett par arbetstillfällen på Dalarö, och samtidigt utgjort en servicefunktion för samhället. På Dalarö finns annars merparten av offentlig och kommersiell service vid Dalarö torg och Odinsvägen, som ligger ett par hundra meter från planområdet. Där finns bland annat grundskola, förskola och mataffär.

## GATOR OCH TRAFIK

### Gång- och cykelnät

Allmänt kan sägas att den övergripande stadsstrukturen på Dalarö är tillkommen innan bilen blev norm, vilket gör att det lokalt är goda förutsättningar för gångtrafik vad gäller avstånd till olika

---

<sup>6</sup> RAÄ Dalarö 87, <http://kulturarvsdata.se/raa/fmi/html/18000000050258>

<sup>7</sup> RAÄ Dalarö 114, <http://kulturarvsdata.se/raa/fmi/html/12000000113614>

<sup>8</sup> RAÄ Dalarö 113, <http://kulturarvsdata.se/raa/fmi/html/12000000113610>

funktioner och prioritering mellan trafikslagen. Stora delar av Dalarö saknar separata gångbanor, men eftersom trafiken ofta är begränsad på de smala gatorna kan cyklister och fotgängare samsas med biltrafiken. Detta gäller också Wallinvägen som utgör planområdets huvudsakliga angöring. Brandstigen ner till vattnet är enbart avsedd för gång- och cykeltrafik.

Den mest trafikerade gatan i närområdet är Odinsvägen, och längs denna finns trottoarer och övergångsställen.

### **Kollektivtrafik**

Busstation finns vid Dalarö torg, där bussar avgår cirka en gång i timmen mot Handen under högtrafik. Det finns också en direktbuss till Gullmarsplan som går en gång i timmen anpassat för pendling in till Stockholm.

### **Gatunät**

Wallinvägen löper norr om fastigheten Dalarö 3:4. Den grusbelagda vägen är omkring fem meter bred och saknar separat gång- eller cykelbana. Trafikflödet är inte känt, men bedöms högst vara under hundra fordon per dygn förbi snittet utanför hotellet. Vägen är förvisso öppen för genomfartstrafik, men används huvudsakligen endast för angöring till fastigheterna längs vägen. Merparten av trafiken mot Smådalarö sker istället längs Baldersvägen eller primärt Smådalarövägen.

### **Parkering**

Parkering sker framför hotellbyggnaden mot Wallinvägen, norr om hotellbyggnaden. Cirka 6 bilar ryms, eventuellt fler. Bilarna ryms i dagsläget inte helt inom fastigheten utan sticker ut något på gatufastigheten.

## **SOCIAL MILJÖ**

På Dalarö finns omkring 430 helårsbostäder, varav ca 330 är i form av enbostadshus och ca 90 i form av hyreslägenheter i flerbostadshus. Av lägenheterna är den vanligaste storleken mellan 61 och 80 kvm (52 %), följt av 41-60 kvm (21 %). Den helt dominerande boendetyper är alltså enbostadshus med äganderätt. Dalarö ortsanalys uttrycker att fler lägenheter behövs på orten för att det ska gå att bo på Dalarö under livets alla skeden. Ortsanalysen konstaterar också att Dalarö är socioekonomiskt segregerat i relation till kommunen i övrigt.

## **VATTENOMRÅDEN**

Planområdet gränsar till Dalarö ström, som ingår i vattenförekomsten Sandemarsfjärden (SE590635-182120). Sandemarsfjärden omfattas av miljö kvalitetsnormer för ytvatten som beskrivs på sidan 6. I kommunens egen recipientklassificering klassas Sandemarsfjärden som mycket skyddsvärd/mycket känslig/mycket högt värde.

Vattnet nedanför planområdet uppges vara ett uppväxtområde för gös, enligt Länsstyrelsens kartering.

## **STRANDSKYDD**

Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga invånarnas förutsättningar för att få allmän tillgång till strand och vatten samt bevara goda livsvillkor för djur och växtliv på land och i vatten. Planområdet omfattas i nuläget inte av strandskydd.



# HÄLSA OCH SÄKERHET

## Förorenad mark

Inga kända föroreningar eller misstänka föroreningar finns inom eller i närheten av planområdet.

## Buller

Planområdet är inte bullerutsatt.

## Transporter med farligt gods

Odinsvägen, som är sekundär transportled för farligt gods, ligger som närmast cirka 140 meter från planområdet.

## Djurhållning

Förekommer inte inom eller i anslutning till planområdet.

## Radon

Hela planområdet är klassad som normalriskområde för förhöjd radonförekomst.

## Översvämning och skredrisk

Länsstyrelsen har tagit fram en vägledning för hur mycket vattennivån längs Östersjökusten beräknas stiga i framtiden, baserat på den regionala klimatsammanställning som SMHI har tagit fram för Stockholms län. Med landhöjningen avdragen beräknas Östersjöns medelvattenstånd stiga med 0,3-0,5 meter fram till 2100 jämfört med vattenståndet 1990, förutsatt att havsnivån globalt stiger med 1 meter. Utöver denna höjning kommer tillfälliga förhöjningar av vattenståndet inträffa. 100-årsvattenståndet i Haninge år 2100 bedöms vara 1,75 meter över nollplanet (RH2000), jämfört med 1,15 meter 2010. Fram till 2200 förväntas havsnivån stiga ytterligare. Utöver tillfälliga extremvattenstånd kan lokala högvatten till följd av vinduppstuvning och vågor inträffa, och riskerar då att skada bebyggelse upp till 2,7 meter över nollplanet<sup>9</sup>. Befintlig bebyggelse inom planområdet ligger väl över denna nivå och bör med god marginal klara framtida översvämningar.

---

<sup>9</sup> Länsstyrelsen Stockholm, 2015. Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs Östersjökusten i Stockholms län.

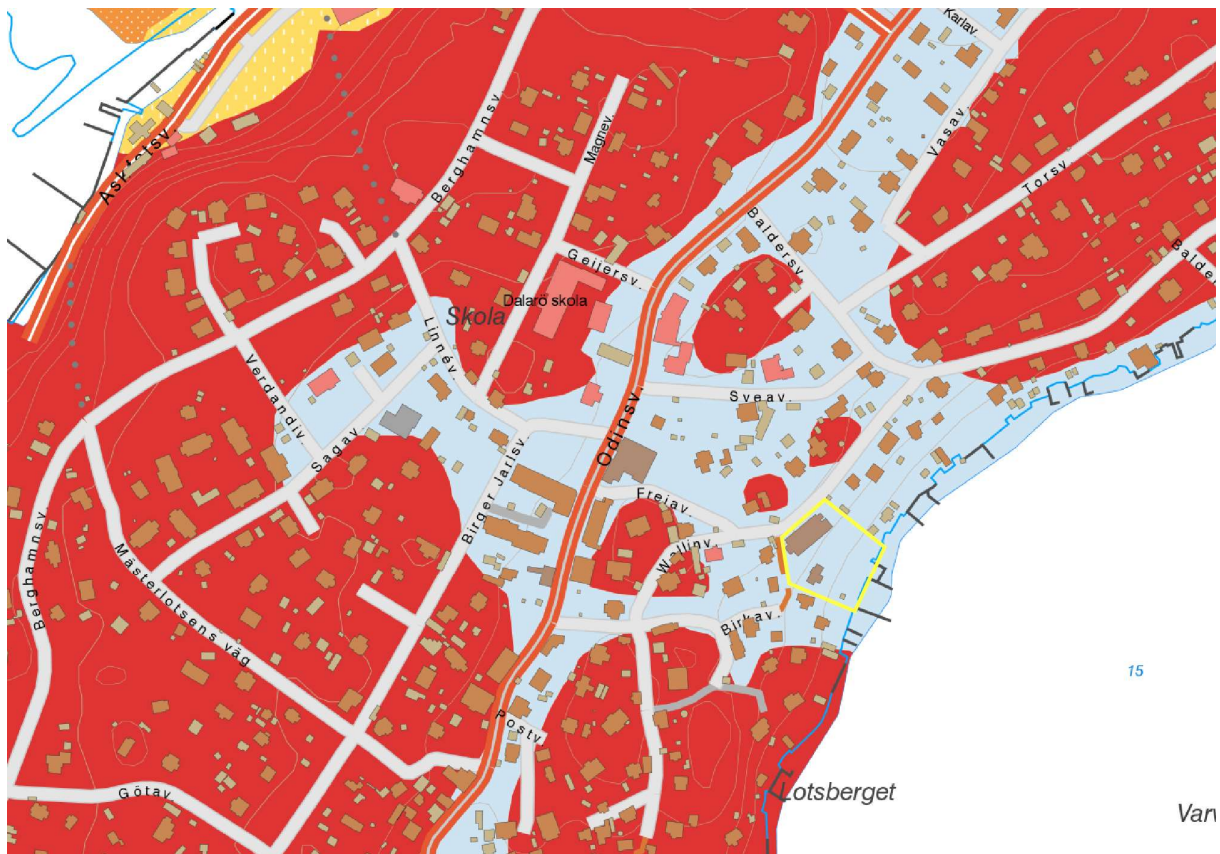
# MARKFÖRHÅLLANDEN

## Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta<sup>10</sup> utgörs marken inom planområdet av sandig morän (ljusblått i kartan nedan). Sannolikt är jordlagret ganska tunt, eftersom hotellbyggnaden helt eller delvis är grundlagd direkt på berggrunden. I omgivningarna utgörs marken av berg i dagen (rött i kartan nedan).

Strandlinjen är stensatt, varför eventuell erosion bör vara begränsad.

Under senaste åren har ett antal platser i Stockholmsregionen konstaterats innehålla sulfidhaltiga bergarter. Förekomsten av sulfider i berggrunden kan orsaka allvarliga försurningar och frigörelse av metaller till närliggande recipienter om schaktmassorna vid sprängning eller krossning inte hanteras korrekt. Om sprängning eller krossning är aktuellt behöver därför bergets innehåll i ett tidigt skede undersökas.



Figur 4. Jordartskarta från SGU (Sveriges geologiska undersökning).

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt på Dalarö. Befintlig bebyggelse inom planområdet är ansluten till detta. Inom planområdet finns en pumpstation för spillvatten.

<sup>10</sup> Sveriges geologiska undersökning, 2016. Jordarter 1:25000-1:100000.

## Dagvattenhantering och avvattnig

Enligt SGUs jordartskarta utgörs marken inom planområdet av sandig morän som typiskt sett har god infiltrationsförmåga, men jordlagren är så pass tunna att förutsättningarna för naturlig infiltration bedöms som låga till måttliga<sup>11</sup>. Områdets topografi, med en brant lutning ut mot kusten, tyder på att en stor del av nederbörden lämnar planområdet genom ytavrinning eller avrinning från de ytligare jordlagren. De befintliga dagvattenledningarna som går i närmast anslutning till planområdet följer Wallinvägen västerifrån och fortsätter sedan längs med Brandstigen, i västra delen av planområdet och avslutas sedan i Sandemarsfjärden (SE590635182120), som är planområdets recipient.

## Energi

Hotellbyggnaden värms enligt uppgift med en äldre oljepanna. Elnät finns utbyggt, däremot inte fjärrvärme.

## Avfall

Närmaste återvinningsstation finns vid Kanalbron, cirka 700 meter från planområdet.

## Övriga ledningar

Skanova har ledningar för telekommunikation längs Wallinvägen, Birkavägen och Brandstigen.

---

<sup>11</sup> Geosigma 2017-02-11. Dagvattenutredning för detaljplan Dalarö 3:4, Bellevue på Dalarö, Haninge kommun.

# FÖRÄNDRINGAR – PLANFÖRSLAG

## KVARTERSMARK

Dalarö 3:4 planläggs för bostäder (**B**). En liten del av fastigheten, på vilken en kommunal pumpstation finns, planläggs för pumpstation (**E<sub>1</sub>**).

### Hotellbyggnaden

Planförslaget möjliggör att hotellbyggnaden invändigt görs om till lägenheter för permanentboende. Detaljplanen fastställer i sig inte antalet lägenheter i hotellbyggnaden men avsikten är att byggnaden maximalt ska 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 att inrymma inom Dalarö 3:4. Det är också möjligt att färre men större lägenheter inreds i hotellbyggnaden.

Längs hotellbyggnadens sida mot Wallinvägen tas befintlig lastkaj och befintligt skärmtak bort, dels i syfte att återställa byggnaden till ursprungsskick men också för att parkeringsplatser ska få plats mellan huset och fastighetsgräns. En ny entré föreslås byggas som avses utgöras av en utbyggnad och en trappa inspirerad av den ursprungliga entrén. I utbyggnaden kan hiss placeras för att byggnaden ska kunna göras tillgänglig.



Figur 5. Hotellbyggnaden sedd från väst. Ursprunglig entré syns (bild från Haningearkivet, okänt datum).



Figur 6. Skissförslag på ny entré till hotellbyggnaden (Sandell Sandberg Arkitekter, 2018).

### Ny bebyggelse

Den äldre stugan på fastigheten rivs och istället uppförs tre nya friliggande bostadshus som placeras på tomten nedanför hotellbyggnaden. Byggnaderna ansluter till den typiska bebyggelsestrukturen på Dalarö – utspritt och anpassat efter terrängen och sjöutsikten. Antal byggnader regleras inte men byggrätterna styrs förhållandevis hårt med prickmark vilket gör att endast tre nya bostadshus kan uppföras inom Dalarö 3:4. Byggnaderna får ha en största byggnadsarea på 100,0 kvadratmeter vilket regleras med planbestämmelsen **e**<sub>1</sub>. I fastighetens norra hörn möjliggörs en komplementbyggnad innehållandes miljöhus och/eller förråd med en största byggnadsarea om 15,0 kvadratmeter. Detta regleras med planbestämmelsen **e**<sub>2</sub>. Placeringen skapar förutsättningar för god avfallshantering.

Centralt på fastigheten kan en komplementbyggnad i form av ett växthus och/eller orangeri uppföras med en maximal byggnadsarea om 35,0 kvadratmeter. Omfattningen regleras med planbestämmelsen **e**<sub>3</sub>. Vidare medges ytterligare en komplementbyggnad nere vid vattnet som är tänkt att innehålla bastu, och inspireras av det kallbadhus som tidigare har funnits i anslutning till hotellet. Byggrätten regleras med planbestämmelsen **e**<sub>4</sub> och anger största byggnadsarea om 25,0 kvadratmeter.





Figur 7 Situationsplan som visar möjlig placering av tre bostadshus, komplementbyggnader och parkeringsplatser (Sandell Sandberg Arkitekter, 2021)

## GESTALTNING

Målsättningen är att planförslaget möjliggör ett tillägg av bebyggelse i ett område med högt kulturhistoriskt värde som anpassas i vissa avseenden och är modern och nutida i andra. Det arkitektoniska formspråket ansluter till den lätta och lekfulla sommarhustraditionen som Dalarö förknippas med. Liksom hotell Bellevue så står de tillkommande bostadshusen för ett eget uttryck och en egen karaktär, och uppfattas som en egen husgrupp och en ny årsring på Dalarö. Såväl riksintresset för kulturmiljövården och det exponerade läget ställer höga krav på att ny bebyggelse gestaltas väl och utförs med hög ambitionsnivå och kvalitet avseende såväl detaljer som helhet.

Det är således av yttersta vikt att byggnadernas slutgiltiga utformning och anpassning till platsen följs upp i bygglovsskedet. Resultatet är helt avhängt välstuderad och god arkitektur med ett visst uttryck samt noggrann detaljprojektering och stort hantverkskunnande vid utförandet.

### Skydd av kulturvården

Hotellbyggnaden omfattas av skyddsbestämmelsen **q<sub>1</sub>**. Denna anger att byggnaden ej får rivas och att byggnadens yttre volym och form i huvudsak ska bevaras. Stensockeln får ej förvanskas. Byggnadens tak ska utgöras av plåttak i skivformat med ståndrännor och plåtklädda skorstenar. Fasadens panelarkitektur med volutformade utsmyckningar på takkupor, gavlar och frontespis bevaras. Sockellist, knutbrädor, takfot med tandlist, foder och överstycken vid fönster samt de små balkongerna bevaras.

Bestämmelsen **q<sub>1</sub>** medger att vissa delar av byggnaden återställs till ursprungligt skick. Åtgärder för att återställa byggnaden som medges är att:

- Lastkajen och skärmtaket rivs och en mer tidstypisk entré uppförs.
- Utbyggnaden på västra gaveln återställs till en glasveranda med fönster av trä i fina dimensioner.
- Byggnadens fönster återställs till ursprunglig höjd och utformning med T-post.
- Nuvarande stegar, trappor och takbryggor för utrymning om möjligt reduceras, eller förläggs inuti byggnaden eller utformas för byggnaden mer tidstypiskt.

En varsamhetsbestämmelse, **k<sub>1</sub>**, omfattar byggnadens interiör. Ursprungliga foder vid dörrar och fönster ska bevaras och vid förändring ska tidstypiska material och tidstypisk utformning användas till snickerier.

Om möjligt bör rummens höjd och volym i de tre matsalarna samt ursprungliga dörrar bevaras. Likaså bör entréhallen med ursprunglig trappa till våning 1 bevaras. Detaljplanen reglerar dock inte detta eftersom förändringar av trapphus, takhöjd eller dörrar kan komma att krävas för att bygga lägenheter i huset.

### Placering

Placeringen av tillkommande bebyggelse är anpassad efter omgivningen och följer ett traditionellt bebyggelsemönster på Dalarö. Placeringen styrs med **prickmark**, och på prickmark får inte byggnad uppföras. Byggnadernas placering är förhållandevis hårt styrd med syftet att åstadkomma en öppen yta precis nedanför hotellbyggnaden. På så vis får hotellet med sin stensockel även i framtiden en visuellt upphöjd position. Bostadsbebyggelsen är också placerad så att problem med lukt och oljud från pumpstationen i planområdets södra hörn kan undvikas.

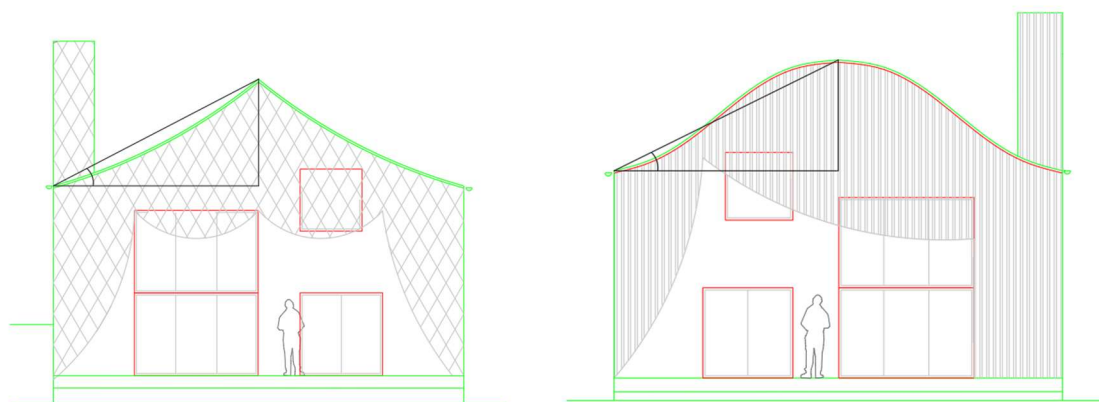
Placeringen av bastubyggnaden i planområdets södra hörn är till viss del flexibel då användningsområdet för bastu och växthus inte bör komma i konflikt med varandra. Utrymme

ges att inför byggskedet närmare studera bastuns mest lämpliga placering. Växthuset har placerats så att en mer öppen yta framför hotellet uppnås samt en mer sammanhängande och gemensam trädgård.

## Utseende

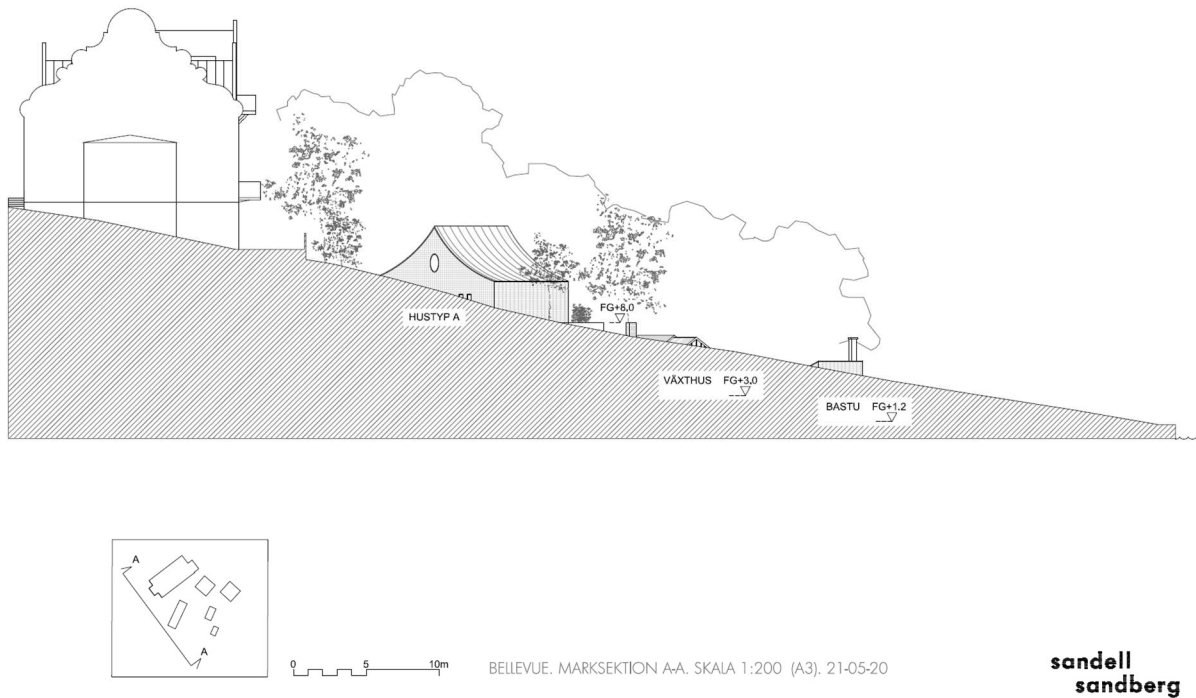
De tillkommande bostadshusen och komplementbyggnaderna regleras med en **nockhöjd** utifrån markens specifika höjdläge i meter över havet (plushöjd). För att hålla nere byggnadernas höjd och därmed minska påverkan på hotellets stensockel har en begränsad marginal använts.

För att ytterligare undvika att hotellets stensockel skymms så ska bostadshusen utformas med vad som beskrivs som principiella sadeltak. Med anspelning på Dalarös lekfulla arkitektur och hotell Bellevues karaktärsdrag så ska taken på bostadshusen utformas med antingen konkavt eller sinuskurveformat takfall. Detta regleras med bestämmelserna  $f_2$  och  $f_3$ . Bostadshusens taklutning regleras med en **minsta takvinkel** där en horisontell linje samt en illustrerad linje mellan yttertakensnock och takfot utgör beräkningsgrund för vinkeln (se figur 9).

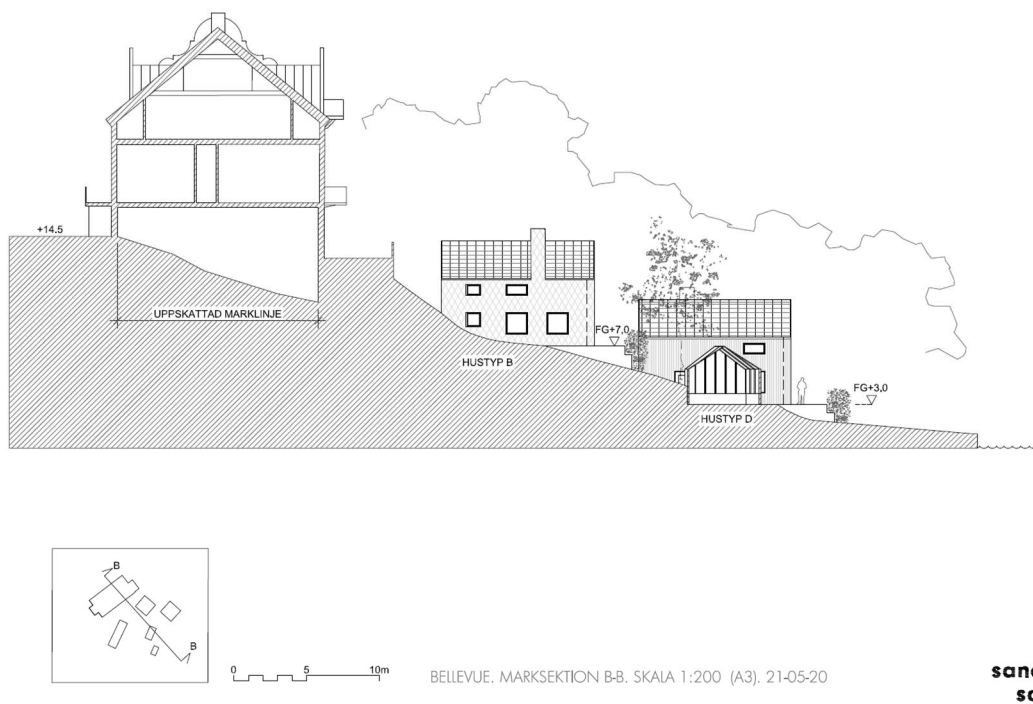


Figur 8 Illustration för vägledning av beräkning för takvinkel för principiella sadeltak med konkavt respektive sinuskurveformat takfall

För att tydliggöra hur de reglerade nockhöjderna förhåller sig till hotellbyggnaden har sektionerna nedan tagits fram. Sektionerna är skalenliga och avsedda att illustrera hur höga de tillkommande husen kan bli. En viss marginal är i höjded inräknad på plankartan för att undvika ofördelaktiga markanpassningar. Om höjdskillnader behöver tas upp med hjälp av socklar så ska dessa utformas och gestaltas så att landskapsbilden sett från vattnet inte påverkas negativt. I sektionsritningarna nedan redovisas vilken nivå på färdigt golv som använts.



Figur 9. Sektion A-A visar hur tillkommande bostadshus förhåller sig till hotellet.



Figur 10. Sektion B-B visar hur tillkommande bebyggelse förhåller sig till hotellet utifrån ett på fastigheten centralt snitt.

## Utformning

För den nya bebyggelsen gäller planbestämmelsen  $f_1$  som anger att varje bostadshus ska utformas individuellt. Syftet med bestämmelsen är att uppmuntra den brokighet som är typisk för Dalarö. Bestämmelsen styr även att fasaderna i huvudsak ska utgöras av träpanel med utanpåliggande ribbverk i enlighet med den illustration som planförslaget bygger på. Omålat trä avviker i detta sammanhang och därför styrs färgsättningen till täckande oljefärg. En varierad och något mörkare och mer mättad färgsättning på fasader och tak uppmuntras. Taken ska utgöras av falsad plåt där obehandlad takplåt helt undviks. För att fortsatt låta hotellet dominera landskapsbilden ska både fasader och tak målas i kulörer som är typiska för Dalarö (se figur 12). Det är även av vikt för landskapsbilden att bostadshusen placeras med gavelmotiven ut mot vattnet.



Figur 11 Kulörer som är vanliga för Dalarö

Planbestämmelserna  $f_2$  och  $f_3$  anger att bostadshusen ska utformas som principiella sadeltak med konkava respektive sinuskurveformade takfall. Anledningen till att dessa specifika bestämmelser används är att förslaget bygger på ett visst uttryck och en viss karaktär som anspelar på hotellets arkitektur.

För bastubyggnaden nere vid vattnet gäller bestämmelsen  $f_4$  vilket innebär att taket ska utformas som ett pulpettak. För att styra karaktärsdraget på taket ska nivån mellan taknock och takfot vara minst 1,0 meter. Tak ska vara belagt med falsad plåt och att fasad ska vara av träpanel.

Komplementbyggnaderna bör anpassas till den omgivande miljön och harmoniera med bebyggelsen när det gäller material och kulör även om detta inte regleras i plankartan.





Figur 12. Visualisering av idé till ny bebyggelse, sedd från Dalarö ström (Sandell Sandberg Arkitekter, 2021).

### Mark och vegetation

En generell utformningsbestämmelse för mark och vegetation reglerar att **parkeringsplatser** inom planområdet ska utformas med armerat gräs, stensättning eller grus som markbeläggning och att fastighetsgräns mot Wallinvägen ska markeras med stensättning eller variation i markbeläggning.

Planbestämmelsen **n<sub>1</sub>** reglerar att tomten nedanför hotellet ska utgöras av en gemensam trädgård och att separata tomtplatser inte får anordnas. Att bevara en del av de uppvuxna träd som finns inom befintlig vegetation vore värdefullt även om planen inte reglerar detta.

## UTÖKAD LOVPLIKT

Detaljplanen reglerar att följande normalt bygglovsbefriade åtgärder kräver bygglov samt att de ska rymmas inom angiven byggrätt.:

- Uppförande av komplementbyggnad om max 15 kvadratmeter ("friggebod") med stöd av 9 kap 4 § första stycket 3 PBL.
- Uppförande av byggnad ("attefallshus") eller tillbyggnad med stöd 9 kap 4 a - 4 b §§ PBL.
- Inredande av ytterligare en bostad med stöd av 9 kap 4 c § PBL.
- Byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial
- Tillbyggnad av balkong, burspråk eller uppstickande byggnadsdel med stöd av 9 kap 5 a §.
- Montera solceller med stöd av 9 kap 3 c §.

Den utökade lovplikten motiveras av att planområdet är en särskilt känslig miljö. Hela planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövården enligt MB 3 kap. 6 § och bedöms omfattas av förbud mot förvanskning enligt PBL 8 kap. 13 §. Planområdet omfattas i gällande detaljplan S129 helt av q-bestämmelse, vilket i planförslaget enbart omfattar hotellbyggnaden. Samtidigt är det av stor vikt att den nya bebyggelsemiljön får en god helhetsverkan med hänsyn till kulturmiljön och platsens exponerade läge. Sammantaget bedöms detta motivera att utökad lovplikt omfattar hela planområdet.

## RIKTLINJER FÖR NY FASTIGHETSSTRUKTUR

Detaljplanen reglerar inte fastighetsindelning. Däremot reserveras mark inom nuvarande Dalarö 3:4 för gemensamhetsanläggning med planbestämmelsen **g<sub>1</sub>**. Planbestämmelsen **g<sub>1</sub>** är en administrativ bestämmelse som avgränsas av **administrativ gräns, kombinerad administrativ- och egenskapsgräns och användningsgräns**. Det innebär i det här fallet att den omfattar all prickmark inom detaljplanen. Avsikten är att varje huvudbyggnad ska kunna placeras på en egen fastighet och att äganderätt som upplåtelseform därmed möjliggörs för byggnaderna och lägenheterna. De fastigheter som blir möjliga att bilda är avsedda att enbart rymma byggnaderna men inte några separata tomtplatser. Trädgården inom nuvarande Dalarö 3:4 är även i framtiden avsedd att utgöras av en gemensam yta i form av en gemensamhetsanläggning.

Bestämmelsen omfattar inte Dalarö 3:5, som planläggs som gångväg.

## TILLGÄNGLIGHET

Hotellbyggnaden byggs om till bostadshus, och klassas då som flerbostadshus. Detta innebär att lägenheterna ska vara tillgänglighetsanpassade. Byggnadens nya entré utformas med hiss från gatunivå upp till entréplan. Inuti huset löses tillgänglighet till de olika våningsplanen med hiss, om det är möjligt med hänsyn till byggnaden.

De friliggande bostäderna i trädgården nås via befintlig trappa från Wallinvägen eller via gångväg från Brandstigen. Sannolikt behöver avsteg från tillgängligheten på tomten göras för dessa byggnader.

## GATOR OCH TORG

### Gång- och cykelnät

Brandstigen är den allmänna plats som ingår i planområdet. Marken planläggs som gångväg (**GÅNG**), vilket motsvarar nuvarande användning.

## Gatunät

Den biltrafikökning som genereras av tillkommande bostäder inom planområdet bedöms som försumbar då tidigare hotellverksamhet med ett större antal hotellrum ersätts med ett mindre antal bostadsenheter.

## Parkering

**Antalet parkeringsplatser** beräknas med ett parkeringstal på 1,0 platser per bostad. Förutsatt att 8 lägenheter inreds i den gamla hotellbyggnaden och tre hus byggs i trädgården bedöms parkeringsbehovet följaktligen ligga på 11 parkeringsplatser. Planförslaget bygger på att alla platser ordnas längs med Wallinvägen.

Idag sker parkering som snedparkering framför hotellbyggnaden, trots att bilarna då inte helt ryms inom fastigheten. 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.

Besöksparkering hänvisas primärt till kommunens allmänna parkering längs Torsvägen, ungefär 200 meter åt nordväst. Att ordna fler parkeringsplatser inne på fastigheten skulle kräva förhållandevis stora ingrepp i terrängen eftersom ytterligare platser inte ryms längs Wallinvägen utan hade behövt anläggas framför hotellet. Det har inte bedömts vara lämpligt att förlägga besöksparkering i ett väldigt kuperat läge nedanför en av Dalarös mest utmärkande kulturbyggnader, på en plats som dessutom är väl synlig från havet. Istället bedöms det betydligt lämpligare att förlägga besöksparkering till den redan befintliga parkeringsplatsen vid Torsvägen.

Det är viktigt att parkeringsplatserna markeras ut med stensättning eller liknande. Särskilt viktigt är detta längs med fastighetsgräns, så att det är tydligt att bilarna ska rymmas innanför fastighetsgränsen för att inte orsaka framkomlighetsproblem längs med Wallinvägen. Eftersom parkeringsplatserna upptar nästan hela planområdets sträckning längs Wallinvägen är det mycket viktigt hur de utformas. Marken bör inte hårdgöras med asfalt, dels därför att det är olämpligt utifrån dagvattensynpunkt men också för att grus eller stensättning är mer vanligt förekommande markbeläggningar i Dalarös kulturmiljö.

Detaljplanen reglerar att parkeringsplatserna ska utformas med armerat gräs, grus eller stensättning som markbeläggning och att fastighetsgräns mot Wallinvägen ska markeras med stensättning eller annan variation i markbeläggning, vilket regleras med en generell utformningsbestämmelse för mark och vegetation.

## Vattenområden

Inget vattenområde ingår i detaljplanen.

## Strandskydd

I samband med planläggning återinträder strandskyddet för all mark 100 meter från strandkanten samt 100 meter ut i vattnet, om det inte upphävs på nytt i detaljplanen. För att strandskyddet ska kunna upphävas krävs särskilda skäl enligt MB 7 kap 13 §. Dessa är att marken:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet inom hela planområdet. Detta sker med en generell administrativ planbestämmelse.

För kvartersmark med användning bostad (B) motiveras detta av särskilt skäl nummer 1. Marken nedanför hotellet gränsar åt väster till Birkavägen och Brandstigen, som båda är allmänna platser. Åt nordöst gränsar fastigheten mot en privat tomt. Marken skulle således möjligen kunna varit tillgänglig för allmänheten från väster, men så har inte varit fallet. Trädgården är tydligt avgränsad mot allmän platsmark med staket. Dessutom verkar både hotellbyggnaden och den mindre bostadsbyggnad som ligger söder om hotellbyggnaden privatiserande på ett sätt som gör att någon fri passage in på fastigheten aldrig har medgetts. Staketet har sannolikt funnits sedan hotellbyggnaden uppfördes och går att se på foto från 1895 (se figur 9 nedan). Avståndet från hotellbyggnaden till vattnet är ca 40 meter, och byggnaden gör med sin upphöjda placering och storlek att marken nedanför huset i hög grad upplevs som byggnadens privata tomt. Genom att allmänheten historiskt inte haft tillgång till marken inom Dalarö 3:4 bedöms tillgänglighet till marken inom fastigheten inte ha ett så stort allmänt intresse att det överväger det enskilda intresset i att möjliggöra en ökad exploatering. Fri passage till vattnet finns via Brandstigen som angränsar till Dalarö 3:4 åt sydväst.

För kvartersmark med användning pumpstation (E<sub>1</sub>) motiveras strandskyddets upphävande med de särskilda skälen 1 och 5. Skäl nummer 1 motiveras av att pumpstationen är befintlig och förmodligen uppförd kring 1992. Marken där pumpstationen står ingår i Dalarö 3:4 och utgjordes innan pumpstationen uppfördes av avgränsad trädgård (se ovan). Marken var därmed ianspråktagen redan innan pumpstationen uppfördes och senare ianspråktagen av pumpstationen själv. Skäl nummer 5 motiveras av att pumpstationen krävs för att det allmänna avloppssystemet på Dalarö ska fungera. Pumpstationen behöver placeras så lågt som möjligt för att avloppsvatten ska kunna rinna dit med självfall, vilket på Dalarö innebär att den måste placeras nära någon strand eftersom detta är de lägsta platserna. Avståndet till bostäder bör vara så stort som möjligt för att undvika luktproblem. Den plats där pumpstationen har placerats innebär att ett avstånd på cirka 18 meter kan hållas till närmaste bostad, medan det på andra platser längs strandlinjen är mindre avstånd mellan husen. Därmed är den aktuella placeringen den mest lämpliga, och strandskyddets upphävande motiveras av att pumpstationen utgör ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

För allmän platsmark med användning gångväg motiveras upphävandet av särskilt skäl nummer 5. Gångvägen är en av få passager allmänheten har ner till vattnet på Dalarö, och nedanför gångvägen finns dessutom en allmän brygga. Gångvägen är därför ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses på någon annan plats.



Figur 13 Planområdet sett från sydöst. Foto från 1895 (Stockholms byggnadsantikvarier, 2015).

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Transporter med farligt gods

Avståndet till Odinsvägen, som är en transportled för farligt gods, från planområdet är över 140 meter varför vägen inte bedöms utgöra en risk för planerad markanvändning.

### Radon

Eftersom marken klassas som normalriskområde för förhöjd radonförekomst ställs inte krav på radonsäkrad grundläggning i detaljplanen.

### Översvämning och skredrisk

Enligt Länsstyrelsens rekommendationer bör ny bebyggelse längs Östersjöns kust placeras minst 2,7 meter över nollplanet i RH2000 för att klara framtida permanent vattennivåhöjning i kombination med tillfälliga höga vattenstånd<sup>12</sup>. Medelvattennivån globalt bedöms stiga med 1 meter till år 2100, vilket i Stockholms län innebär en höjning med 0,3-0,5 meter medräknat landhöjning. På grund av planområdets läge är det svårt att placera alla byggnadsdelar högre än +2,7 meter. 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 bostäderna. Vidare reglerar

---

<sup>12</sup> Länsstyrelsen Stockholm, 2015. Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs Östersjökusten i Stockholms län.



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. Detta gör att bostäderna inte bör skadas av det förhöjda medelvattenstånd som bedöms råda år 2100 och att de klarar tillfälliga extremnivåer. Det finns dessutom marginal för eventuell fortsatt höjning av medelvattenståndet bortom år 2100.

Den komplementbyggnad som medges av detaljplanen nere vid vattnet får placeras lägre än denna nivå, då avsikten är att den ska vara ett sjönära badhus med bastu. På grund av dess begränsade storlek kan de värden som riskeras vid en översvämning antas vara begränsade.

## GEOTEKNIK

### Sulfidhalt i berg

Med avseende på topografin inom kvartersmarken kan sprängning behövas göras för att markanpassa ny bebyggelse. Vid eventuell sprängning bör förekomst av sulfidhaltigt berg inför exploatering utredas. Om markutfyllnader planeras är det viktigt att fyllningsmassorna inte kommer från sulfidhaltigt berg då det kan orsaka försurning och urlakning av metall till recipienten.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Befintlig bebyggelse är ansluten sedan tidigare.

Inom planområdet finns sedan tidigare en kommunal pumpstation för avloppsvatten. Vid nyexploatering krävs enligt kommunens generella riktlinjer ett minsta skyddsavstånd på 25 meter mellan pumpstation och bostadshus. Om det finns befintlig bebyggelse närmare än så runt en pumpstation ska avståndet till befintlig bebyggelse inte underskridas. Kring pumpstationen inom planområdet är avståndet som minst ca 18 meter till befintliga bostadshus, varför detta är det minsta skyddsavstånd som kan accepteras även för ny bebyggelse. Inom denna radie medges därför endast komplementbyggnader.

### Dagvattenhantering och avvattning

Detaljplanen reglerar att **mark motsvarande 6 % av den totala reducerade hårdgjorda ytan inom kvartersmark ska reserveras för infiltration av dagvatten**. Denna yta kan delas upp på flera lämpliga ytor och dessa ska placeras utifrån förutsättningarna inom kvartersmark. Ytorna bör utformas och gestaltas med hänsyn till platsens omgivning och specifika förutsättningar.

För att uppnå tillräcklig rening och fördröjning rekommenderas att infiltrationsytorna utformas med ett djup på en meter och att fyllnadsmaterialet har en medelporositet på 30 %. Ytan (6%) justeras efter vald porositet och djup. Infiltrationsytorna ska utrustas med bräddmöjligheter kopplade till de allmänna dagvattenledningarna.

Med infiltration menas här att det förorenade dagvattnet passerar en konstruerad infiltrationsbädd för rening innan perkolation (grundvattenbildning) eller avledning till recipient/ledning. I de fall där dagvattnet inte är förorenat, till exempel dagvatten från tak (där takmaterialet inte innehåller förorenande ämnen), behöver inte dagvattnet passera något reningssteg (konstruerad infiltrationsbädd) utan kan perkolerats direkt i mark eller avledas till recipient/ledning efter fördröjning.

Reducerad hårdgjord yta beräknas normalt som summan av alla ytor multiplicerat med respektive ytas fördröjande kapacitet (en siffra kallad ”avrinningskoefficient”). Mark med växtbäddsdjup på minst 20 cm, samt vattenytor och permeabla semihårdgjorda ytor räknas ej som hårdgjorda ytor, (det vill säga att avrinningskoefficient sätts till 0). Detta förenklar beräkning av reducerad hårdgjord yta och skapar incitament att öka andelen grön- och vattenytor, eftersom det innebär att mindre infiltrationsyta krävs.

Den dagvattenutredning som tagits fram i samband med planarbetet har utgått från en något högre exploateringsgrad än det slutgiltiga bebyggelseförslaget. Bebyggelseförslaget bedöms därför även fortsättningsvis leda till en förbättrad dagvattensituation och minskad föroreningsbelastning för recipienten.<sup>13</sup>

Höjdsättningen inom planområdet planeras inte att ändras betydande efter exploateringen vilket innebär att avrinningsförhållandena inom planområdet i huvudsak kommer att vara likadana som i nuläget. För att minska ytavrinningen bör planteringar eller gräsytor runt parkeringsplatser nyttjas för infiltration av dagvatten. Träd i anslutning till gator och parkeringar kan vara en bra resurs för upptagande av dagvatten under vegetationsperioden, både genom infiltration i marken ner till rotsystemet. Genomsläppliga ytor vid parkeringsplatser möjliggör naturlig infiltration av dagvatten och följden blir en lägre ytavrinning från dessa ytor. För att underlätta dagvattenhanteringen i området bör kantsten mellan hårdgjorda ytor och grönytor undvikas.

Dagvattenutredningen har studerat en möjlig lösning där dagvatten från de hårdgjorda ytorna inom planområdet leds till ett underjordiskt makadamdike för rening, fördröjning och infiltration. Makadamdiket placeras enligt denna typ av lösning lämpligtvis närmast vattnet där marken inom planområdet naturligt är lägst. Utlopp sker sedan direkt till recipienten. Den tillgängliga totala utjämningsvolymen för makadamdiket som har tagits fram är 34 kubikmeter, vilket innebär en yta på cirka 60 kvadratmeter. Med ett makadamdike med föreslagen fördröjningsvolym beräknas planområdets föroreningsbelastning på recipienten minska jämfört med nuläget.

Makadamdiket föreslås placeras där markens nivå ligger mellan +1 och +2 meter över nollplanet i RH2000. Medelvattennivån i Stockholms län bedöms stiga 0,3-0,5 meter medräknat landhöjning till år 2100, enligt Länsstyrelsen. Dikets lägsta punkt bör därmed placeras åtminstone 0,5 meter över nollplanet för att ha marginal för framtida förväntad höjning av medelvattennivå. Detta innebär eventuellt att diket behöver göras större än 60 kvadratmeter för att fördröjningsvolymen på 34 kubikmeter ska bibehållas. Under förutsättning att diket placeras med sin lägsta punkt 0,5 meter över nollplanet bedöms det även vid uppskattat normalvattenstånd år 2100 ligga helt över havsnivån och därmed bidra till dagvattenreningen. Vid tillfälliga extrema översvämningar förloras reningsverkan, men detta bedöms inte påverka den totala årliga föroreningsbelastningen på recipienten i särskilt hög utsträckning.

## **Avfall**

Avfallshämtning avses ske med lastbil via Wallinvägen. Avfallskärnen bör placeras i det miljöhus som planeras i planområdets norra hörn.

## **Energi och övriga ledningar**

Den nya bebyggelsen ansluts till befintligt elnät. Inom planområdet finns markförlagda teleanläggningar.

---

<sup>13</sup> Geosigma 2017-02-11. Dagvattenutredning för detaljplan Dalarö 3:4, Bellevue på Dalarö, Haninge kommun.

# DETALJPLANENS KONSEKVENSER

## BEHOVSBEDÖMNING - MILJÖKONSEKVENSER

Enligt Miljöbalken 6:11 gäller det att kommunen, när man tar fram en detaljplan, alltid ska bedöma om det ska göras en miljöbedömning av detaljplanen. Denna bedömning kallas behovsbedömning och ska alltid göras för detaljplaner med normalt förfarande.

Behovsbedömningen är en utredning som ger svar på om detaljplanens genomförande medför en betydande miljöpåverkan. Om kommunen anser att den gör det ska man göra en miljöbedömning, där det bland annat ingår att göra en miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

Förslag till detaljplanen förväntas inte medföra betydande miljöpåverkan. Planen riskerar främst att ha negativ påverkan på områdets kulturmiljö genom påverkan på upplevelsen av hotellbyggnaden och dess trädgårdsmiljö samt att planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö. Den sammanvägda bedömningen är dock att riksintresset inte påverkas negativt av genomförande av detaljplaneförslaget. Exploateringen som helhet bedöms inte heller utgöra en förvanskning i den kulturhistoriskt intressanta miljön då påverkan på kulturvärden begränsas genom planbestämmelser.

Med den dagvattenhantering som föreslås i planförslaget eller motsvarande lösning innebär genomförandet av detaljplanen inte någon ökad risk för att recipientens kemiska och ekologiska status ska påverkas negativt. Viss risk för översvämning finns vilket hanteras genom planåtgärder. Förslaget bedöms ha något negativ påverkan på biotoper. 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.

### Miljö kvalitetsnormer

Den i dagvattenutredningen studerade dagvattenlösningen i form av ett makadamdike kommer innebära en förbättrad dagvattenhantering inom planområdet. Den rening som sker i makadamdiket beräknas innebära att föroreningsbelastningen för recipienten minskar jämfört med befintliga förhållanden. Därför bedöms exploateringen av planområdet tillsammans med de föreslagna dagvattenlösningarna inte innebära någon ökad risk för att recipientens kemiska och ekologiska status ska påverkas negativt<sup>14</sup>.

---

<sup>14</sup> Geosigma 2017-02-11. Dagvattenutredning för detaljplan Dalarö 3:4, Bellevue på Dalarö, Haninge kommun.

## FASTIGHETSKONSEKVENSER

Enligt PBL 2010:900 ska detaljplanens fastighetskonsekvenser för alla fastigheter inom planområdet redovisas. I planområdet ingår två fastigheter:

- Dalarö 3:4: Fastigheten får ändrad användning från ”samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål” till bostad. Inom fastigheten möjliggörs att tre friliggande bostadshus uppförs. Detaljplanen styr inte hur fastigheter får bildas eller vilken storlek de ska ha. Mark finns dock reserverad för gemensamhetsanläggning med syfte att lösa gemensamma behov såsom ledningar, angöring, trädgård, komplementbyggnader samt parkering.
- Dalarö 3:5: Fastigheten planläggs som gångväg, vilket motsvarar dagens användning. Fastigheten får kommunalt huvudmannaskap vilket ger kommunen rätt och skyldighet att överta den.



Figur 14. Illustration av detaljplanens fastighetskonsekvenser. De gula och röda fälten kan styckas till en eller flera fastigheter i 2- eller 3 dimensioner. Alternativt kan dagens fastighetsindelning behållas.

# DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

## ALLMÄNT

Denna genomförandebeskrivning har upprättats för att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

### Tidplan

Plansamråd: har genomförts 2017-08-29 – 2017-10-10

Granskning: 2021-09-09 - 2021-10-14

Kommunfullmäktiges antagande: planeras till kvartal 1 2022

Preliminär byggstart: 2022

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark (GÅNG) inom detaljplanen. Inom kvartersmark är fastighetsägaren huvudman och ansvarar för utbyggnad av ny bebyggelse och anläggningar.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Utbyggnad av kvartersmark

För att minska byggtrafik längs Wallinvägen bör det undersökas om transporter av byggmaterial kan ske sjövägen. Det bör också undersökas om byggnation kan ske sjövägen via en kranpråm eller liknande som tillfälligt förtöjs längs stranden.

### Vatten och avlopp

Haninge kommun kommer att vara huvudman för vatten- och avloppsanläggningarna. Befintlig förbindelsepunkt ska användas. Inom kvartersmark ska gemensamma ledningar till respektive byggnad lösas i form av gemensamhetsanläggning. Behövs ytterligare kapacitet kan ytterligare förbindelsepunkt upprättas vilket görs av kommunen men bekostas av fastighetsägaren.

Befintlig pumpstation ligger kvar i befintligt läge men kan utrustas med filter för utgående ventilationsluft för att minska eventuella luktproblem.

### Dagvattenhantering

Dagvattenhantering inom kvartersmark är fastighetsägarens ansvar. Dagvattenhantering ska byggas ut i enlighet med kommunens dagvattenstrategi.

### Energi och övriga ledningar

Respektive ledningsägare ansvarar för sina utbyggnadsarbeten. Om befintliga ledningar påverkas av enskilt byggande bekostas nödvändig flytt i normalfall av den initierande byggaktören, men flytten utförs av ledningsägaren.

## AVTAL

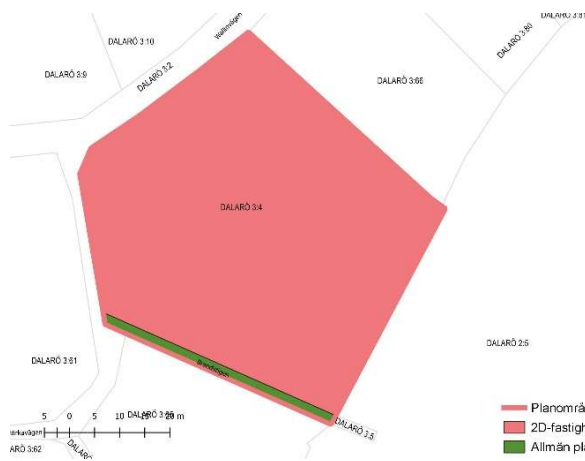
Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och exploitören. I detta kommer kommunens tillgång till allmän platsmark samt till mark för pumpstation att regleras. Avtalet kommer också att reglera kostnadsfördelning för åtgärder som krävs på pumpstationen för att den nya bebyggelsen ska bli möjlig.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

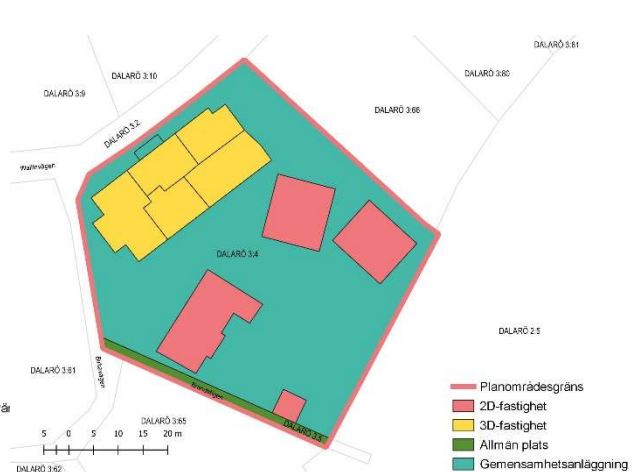
### Fastighetsrättsliga åtgärder

Haninge kommun övertar fastigheten Dalarö 3:5 eftersom denna planläggs som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Detaljplanen styr inte fastighetsindelningen inom Dalarö 3:4. Avsikten är att skapa en flexibilitet i vilka fastighetstekniska lösningar som väljs och att lämna detta öppet till eventuell lantmäteriförrättning. Tanken i planförslaget är dock att bostäderna i hotellbyggnaden styckas av till ägarlägenheter. De nya tillkommande friliggande bostadshusen är tänkta att byggas på egna fastigheter. För att lösa gemensamma behov såsom gemensamma ledningar, angöring, trädgård, komplementbyggnader samt parkering upprättas en gemensamhetsanläggning. Detaljplanen reserverar mark för denna. Detaljplanen utesluter dock inte att nuvarande fastighetsindelning behålls och att alla bostäder upplåts som hyres- eller bostadsrätter. I så fall finns inget underlag för att upprätta en gemensamhetsanläggning och den är sannolikt inte heller nödvändig.

E<sub>1</sub>-området kan antingen styckas till en egen fastighet, regleras över till Dalarö 3:5 eller förbli en del av Dalarö 3:4 samtidigt som kommunens rätt att ha en pumpstation på marken säkras genom avtal eller servitut.



Figur 16 Det är möjligt att behålla dagens fastighetsindelning. Bostäderna upplåts då med hyres- eller bostadsrätt. Pumpstationens placering inom Dalarö 3:4 säkras med servitut eller rättighet.



Figur 15 Schematisk möjlig fastighetsindelning i syfte att upplåta såväl lägenheter som friliggande hus med äganderätt.

Eventuella åtgärder kan genomföras när detaljplanen vunnit laga kraft genom att exploitören ansöker hos det kommunala lantmäteriet om förrättning. Exploitören bekostar åtgärderna.



## EKONOMISKA FRÅGOR

### Kostnader

Kommunens kostnader för utbyggnad av vatten och avlopp inom planområdet kommer att finansieras genom uttag av avgifter för vatten- och avlopp, enligt Lagen om allmänna vattentjänster. Avgiften som varje fastighetsägare åläggs att betala, då förbindelsepunkten är upprättad och anvisad av kommunen, bestäms av den vid varje tidpunkt gällande taxa för vatten- och avlopp.

Övriga kostnader som exempelvis kostnad för uppförande av byggnader står fastighetsägaren för.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det att planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad bygg rätt).

### MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Sofie Nilsson, planarkitekt

Emelie Aspeheim, planarkitekt

Fredrik Sundberg, planarkitekt

Andreas Paulsson, stadsarkitekt

Kaj Brantemark, exploateringsingenjör

Thomas Högberg, VA-ingenjör

Karolina Lundquist, bygglovshandläggare och kulturmiljöansvarig

Helena Wärnhjelm, kommunantikvarie

Ida Engström, miljöplanerare

Matilda Olsson, miljöplanerare