

BEHOVSBEDÖMNING FÖR DETALJPLAN DALARÖ 3.4, DEL 2
2019-03-20

Beskrivning	Värdering			Förslagets påverkan på...	Påverkan				
	Mycket värdefull	Värdefull	Inte värdefull		Positiv	Neutral	Något negativ	Negativ	Mycket negativ
EKOLOGI & NATUR									
Natur	Ingen skyddad natur.			Ingen påverkan					
Biotoper	Vildvuxen trädgårdsmiljö med uppvuxna träd och buskar. Bland andra lönn, oxel, ask, björk, fläder, gullregn, syren, hallon, snöbjörk, rosbuskar.			Förslaget innebär att trädgården tas i anspråk för bostadsbebyggelse samt parkeringsplatser. Att bevara en del av de uppvuxna träden (exempelvis ask, björk och syren) vore värdefullt.					
Hotade & sällsynta arter	Inga hotade eller sällsynta arter finns rapporterade i Artportalen.			Ingen påverkan					
Spridningskorridorer/gröna kilar	Nej								
Biologisk produktion	Nej								
MARK									
Markförhållanden (geologi)	Sandig morän och nära till berg, goda grundläggningsförutsättningar			Ingen påverkan					
Översvämning/dagvatten	Trädgården utgör infiltrationsyta för dagvatten. Strandlinjen kan komma att översvämmas vid stigande havsnivå och vågor.			Risk för översvämning finns. Krav ställs på byggnadsteknik i planbestämmelser för utformning och utförande t ex genom att tillkommande bostadsbebyggelse placeras minst 2.7 m.ö.h. vilket överensstämmer med Länsstyrelsens rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse längs Östersjöskusten i länet – med hänsyn till risken för översvämning. Förslaget medger byggnad för bastu eller förvaring invid strandkanten, denna byggnad kan komma att översvämmas.		(x)	x		
VATTEN									
Grundvatten	Ej vattenskyddsområde eller grundvattenförekomst inom planområdet.								
Ytvatten och avrinning av dagvatten	Planområdets recipient är vattenförekomsten Sandermars fjärd med 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 pga. av belastning av näringsämnen samt syrefattiga förhållanden pga. belastning av organiska ämnen (växtplankton). Kemisk status utan överallt överskridande ämnen är klassad som god. Kvicksilver och bromerad difenyleter är undantagna i den klassificeringen och dessa ämnen uppnår ej god status. Strandskydd gäller idag inte inom området, men återinträdet i och med detaljplanläggning. Strandzonen är inte naturlig utan utgörs idag av en stensatt "kaj" samt bryggor. Planområdet omfattar inte ytvatten.			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 undvika negativ påverkan på recipienten. Förslag till detaljplan anses inte påverka strandlinjen i sådan omfattning att ytvatten påverkas. Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet anses finnas.		(x)	x		
HÄLSA/SÄKERHET									
Förorenade områden	Nej								
Buffertzon/skyddsavstånd	Nej								
KLIMAT/LUFT/LJUD									
CO2 - utsläpp	Den befintliga hotellbyggnaden värms upp med äldre oljepanna. Biltrafiken till planområdet bedöms i nuläget vara begränsad.			Förslaget medger lägenheter i befintlig hotellbyggnad, energisystemet förväntas bytas ut till ett energieffektivare. Personbiltrafiken till planområdet förväntas öka något med tillkommande bostadsbebyggelse då service saknas inom närområdet och tillgängligheten till kollektivtrafik är låg.					
Lokalklimat (ljus/temp/vind)	Planområdet bedöms vara vindutsatt från havet.			Ingen påverkan					
Luftkvalitet/luftföroreningar	God luftkvalitet.			Marginell påverkan av förväntad tillkommande biltrafik.					
Tysta/ostörda zoner	Nej								
Buller	På Wallinvägen närmast planområdet förekommer inte mycket genomfartstrafik och bullernivåerna från biltrafik bedöms vara låga. Buller från båttrafik kan förekomma undersommarsäsongen.			Marginell påverkan av förväntad tillkommande biltrafik. Planen bedöms klara riktvärden för buller.					
(STADS-)LANDSKAP									
Landmärken	Hotellbyggnaden utgör ett landmärke. Landskapsbilden sett från vattnet karaktäriseras av hotellbyggnaden och fastighetens park.			Hotellbyggnaden som landmärke kommer inte att skymmas av den tillkommande bebyggelsen. Sett från vattnet kommer landskapsbilden att påverkas och ge ett tätare byggt intryck. Förändringen kan upplevas som positiv eller negativ.					
Upplevelsevärden	Hotellbyggnaden, trädgårdsmiljön och utsikten över Sandemars fjärd.			Upplevelsen av hotellbyggnaden och den gamla trädgårdsmiljön kan påverkas då hotellets samband med trädgårdsmiljön ändras och trädgårdsmiljön tas i anspråk. Förändringen kan upplevas som positiv eller negativ					
Utblickar	Utblick över Sandemarsfjärden från planområdet samt från Wallingatan intill planområdet.			Förslaget medför att utblickar ändras. Ny bebyggelse ska placeras så att utblick över havet från Wallinvägen behålls. Byggnadernas höjder regleras med planbestämmelser.		(x)	x		
Struktur	Planområdet ligger inom ett äldre villaområde med organiskt framvuxen struktur som är anpassad efter landskapet och med mycket växlighet på de privata tomtarna.			Strukturen i förslag till detaljplan är anpassad efter omgivningens struktur och anses passa väl in i området.					
KULTURMILJÖ									
Byggnader	Hotellbyggnaden och trädgårdsmiljön bedöms ha kulturhistoriska värden.			Planen kan påverka upplevelsen av hotellbyggnaden och dess trädgårdsmiljö. En kulturmiljöutredning har genomförts i planarbetet som rekommenderar åtgärder för att återställa hotellets exteriör. Förslag till detaljplan har anpassats efter utredningens slutsatser och bland annat ska den stensockel som går runt hotellbyggnaden bevaras. Planbestämmelser reglerar bevarandet och upprustning av hotellet och utökad lovplikt krävs för komplementbyggnader.		(x)	x		
Fornlämningar	Fornlämningar finns i närheten av planområdet i Sandemars fjärd, bland annat i form av hamnlämning och vrak.			Planförslaget bedöms inte påverka fornlämningarna.					
Kulturlandskap	Området är av riksintresse för kulturmiljöövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Uttryck för riksintresset är farledsmiljön och Dalarö sommaröjesmiljö.			Genomförd kulturmiljöutredning konstaterar att riksintresset inte påverkas av förslag till detaljplan.					
SOCIALA VÄRDEN									
Mötesplats & Rörelsestråk	I nuläget är hotellet en mötesplats för exempelvis bröllop och konferensgäster.			Hotellet kommer ej längre vara tillgängligt för konferens- och bröllopsgäster.					
Tryggt	Platsen upplevs förmodligen inte som speciellt otrygg, men eftersom verksamheten är sporadisk är det möjligt att platsen upplevs som något ödslig.			Med tillkommande bostäder kommer det vara mer liv och rörelse på platsen. Upplevelsen av trygghet kan tänkas öka.					
Rekreativ miljö	Kustområdena och skärgården i Stockholms län omfattas riksintresse enligt MB 4:2 – turism och friluftsliv ska särskilt beaktas. Området omfattas även av riksintresse enligt MB 4:2 (begränsning för fritidsbebyggelse). Gångstråket och bryggan på fastigheten Dalarö 3:5 kan användas för rekreation. Trädgården är en rekreativ miljö, men är ej tillgänglig för allmänheten.			Planen bedöms inte påverka riksintressena då området saknar betydelse för det rörliga friluftslivet idag och planen inte rymmer fritidsbebyggelse. Förslaget innebär att allmänhetens tillgång till gångstråket ner till bryggan vid vattnet på fastigheten Dalarö 3:5 säkras, vilket är positivt för rekreation. Trädgården och kontakten med vattnet blir en rekreativ miljö för boende inom fastigheten.					
LÅGE									
Tillgänglighet	Planområdet ligger ca 200 m från Dalarö torg med service som busshållplats, skola och butiker. Från Dalarö torg går bussar, turtätheten på busstrafiken är dock relativt gles. Vägarna som ansluter till planområdet är smala och saknar gång- och cykelbana.			Service och kollektivtrafik i närområdet är begränsad. Förslaget bidrar troligen till något fler bilresor för boende eftersom turtätheten på kollektivtrafiken är relativt gles.					
Förtätning	Ja, förslaget medger att ca 12 lägenheter tillkommer.								

(X) - situation med planåtgärd
X - situation utan planåtgärd