



Detaljplan för Dalarö Hotel Bellevue
Dalarö

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

BAKGRUND

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

HUR SAMRÅDET OCH GRANSKNING HAR BEDRIVITS

Förslag till detaljplan har upprättats **2018-05-09**. Planförslaget har varit föremål för samråd under tiden **29 augusti - 10 oktober 2017** med berörda myndigheter och fastighetsägare med flera. Under samrådstitiden har planmaterialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé och på kommunens hemsida www.haninge.se.

Därefter sändes det reviderade planförslaget ut på granskning under tiden **19 juni - 11 augusti 2018**. Förslaget var även utställt i Haninge Kommunhus foajé och på kommunens hemsida www.haninge.se.

INKOMNA YTTRANDE

Under granskningstiden har 17 skriftliga 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 planförslaget.

Följande yttranden har inkommit under granskning:

Myndigheter, kommunala nämnder med flera

Skrivelse nr:	Instans:	Inkommen
1	Socialförvaltningen	2018-06-21
2	Södertörns miljö och hälsoskyddsförbund	2018-06-21
3	Polismyndigheten i Stockholms län	2018-07-11
4	Kommunala Lantmäterimyndigheten	2018-07-11
5	Svenska Kraftnät	2018-07-11
6	Äldreförvaltningen	2018-07-17
7	SRV återvinning AB	2018-07-23
8	Länsstyrelsen i Stockholms län	2018-07-24
9	FTI (Förpacknings- och tidningsinsamlingen)	2018-08-02
10	Kultur- och fritidsförvaltningen	2018-08-13

Privatpersoner

Skrivelse nr:	Namn:	Inkommen
11	Privatperson, boende på Odinsvägen	2018-08-13
12	Privatperson, boende inom Dalarö 3:65	2018-08-13
13	Privatperson, boende inom Dalarö 3:9	2018-08-13
14	Privatperson, boende inom Dalarö 3:57	2018-08-13
15	Privatperson, boende inom Dalarö 3:52	2018-08-13
16	Privatpersoner, boende inom Dalarö 3:46	2018-08-13
17	Privatpersoner, boende inom Dalarö 3:60	2018-08-13

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER MED PLANAVDELNINGENS KOMMENTAR

Synpunkter från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder

1. Socialförvaltningen, Haninge kommun

Har inga synpunkter på granskningsförslaget.

2. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund

Har inga synpunkter på granskningsförslaget.

3. Polismyndigheten i Stockholms län

Har inga synpunkter på granskningsförslaget.

4. Kommunala Lantmäterimyndigheten (KLM)

Kommunala Lantmäterimyndigheten framför synpunkter om plankartan gällande:

- Dalarö 3:5 där fastighetsgränserna inte syns på plankartan, samt att gränserna i grundkartan och i förrättningskartan från när fastigheten styckades skiljer sig.
- En del av den allmänna platsmarken är vit istället för grå
- Figur bör finnas med för Dalarö 3:65, vilken måste redovisa vilken del av fastigheten som påverkas av detaljplanen
- Upplysning om att Dalarö 3:65 bildades genom avsöndring och att fastighetens gränser är oklara.

Synpunkter om planbeskrivningen gällande:

- riktlinjer för ny fastighetsstruktur, E-området kan styckas till en egen fastighet
- Fastighetskonsekvenser, Dalarö 3:65 ska också redovisas
- Avtal, synpunkter om att det bör framgå tydligare vad exploateringsavtalet innebär
- Fastighetsrättsliga frågor, redovisa vad som gäller för del av Dalarö 3:65 och för E-området.

Planavdelningens svar:

Planavdelningen ser över inkomna synpunkter och reviderar plankarta vad avser fastighetsgränser för Dalarö 3:5 och allmän platsmark. Fastigheten Dalarö 3:65 skall tas bort då den ej ingår inom detaljplanen. Planbeskrivning revideras enligt KLM:s synpunkter vad avser riktlinjer för ny fastighetsstruktur och att E-området kan styckas till en egen fastighet.

Planavdelningens uppfattning är att avsnittet i planbeskrivningen avseende exploateringsavtal är tillräckligt utförligt. Vad gäller de fastighetsrättsliga frågorna förtydligas detta för E-området, men Dalarö 3:65 utgår.

5. Svenska kraftnät

Har inga synpunkter på granskningsförslaget.

6. Äldreförvaltningen

Förvaltningen ställer sig positiv till att nya tillgängliga bostäder byggs och har inga synpunkter på planförslaget. Förvaltningen påpekar dock att tillgängligheten måste bevakas och säkerställas i den fortsatta processen, exempelvis i bygglovsskedet, för tomtmark osv. för att minska kommunens eventuella behov av bostadsanpassningar.

Planavdelningens svar:

Synpunkterna lämnas utan åtgärd. Frågorna behandlas vid bygglovsprövning.

7. SRV Återvinning AB

- SRV ser positivt på kommunens förtydligande i utskickad granskningshandling avseende Wallinvägens bredd.
- SRV ser även positivt på att avfallshanteringen kommer ske med kärllösning i planområdets norra hörn, detta då SRV:s ambition är att tömma avfall med så liten interaktion som möjligt med boende i området, vilket detaljplanen möjliggör.
- Planen tydliggör inte dimensioneringen av avfallskärl

Planavdelningens svar:

Planavdelningen anser synpunkten avseende dimensionering av avfallskärl vara tillgodosedd, då utrymme finns reserverat i detaljplan med bestämmelsen prickmark.

8. Länsstyrelsen i Stockholms län

Har inga synpunkter på granskningsförslaget.

9. FTI (Förpacknings- och tidningsinsamlingen)

Har inga synpunkter på granskningsförslaget

10. Kultur- och fritidsförvaltningen

Förvaltningen förtydligar att tidigare inskickat samrådsyttrande ej beaktats och att förvaltningen gavs dispens att lämna in yttrande efter att samrådstiden löpt ut. Förvaltningen vidhåller tidigare inskickade synpunkter från samrådsyttrande daterat 2017-10-12 som synpunkter i granskningen.

Förvaltningen poängterar i samrådsyttrande daterat 2017-10-12 att det är önskvärt att anpassningen till de mycket höga kulturhistoriska värdena på fastigheten (och på Dalarö som helhet) i något högre grad tar fasta på den antikvariska förundersökningen och konsekvensbeskrivningen som framtagits i planprocessen. Då Dalarö som helhet är en särskilt värdefull kulturmiljö samt riksintresse för kulturmiljövården anser förvaltningen det vara motiverat att i detaljplan styra fasadmateriell och färgsättning i högre grad än vad befintligt förslag föreskriver. Förvaltningen anser det vara önskvärt att styra äldre och ny bebyggelses färgsättning, endast den nya bebyggelsen färgsättning regleras enligt granskningsförslag till att fasader och taktäckning ska variera inbördes och att färgsättning ska anpassas till den ursprungliga hotellbyggnaden.

Planavdelningens svar:

Flera färger verkar ha förekommit på hotellbyggnaden enligt den antikvariska förundersökningen som gjorts, vilket snarare påvisar att ursprunglig färg bör undersökas och återställas. Då denna färgsättning inte är känd vill planavdelningen ej styra färgsättning för hårt utan genom en generell bestämmelse se till att omfärgning prövas utifrån kulturmiljövården vid bygglovgivning.

Sakägare

11. Privatperson, boende inom Dalarö 2:133

Framför synpunkter om att Brandbryggan skall vara tillgänglig för allmänheten samt att göra området mer tillgängligt genom att restaurera den trasiga bryggövergången in till Bellevues strandkant.

Planavdelningens svar:

Brandstigen och Brandbryggan är i dagsläget tillgängliga för allmänheten, dock ägs Brandstigen av en privat fastighetsägare. I samband med planläggning avser kommunen ta över marken ner till bryggan för att säkerställa att området blir tillgängligt för allmänheten.

12. Privatperson, boende inom Dalarö 3:65, ombud för ytterligare privatpersoner inom samma fastighet

Framför synpunkter om att exploateringsvolym måste minskas. Argumenterar för platsens kulturhistoriska värden, att tomten ligger mitt i Dalarö som är ett riksintresse för kulturmiljö och att hotell Bellevue med dess park är ett av Dalarös mest kända landmärken. Att bebygga denna tomt kommer att förstöra parkmiljön nedanför hotellet och dess värden samt medföra att området kommer privatiseras.

Synpunkter om att nockhöjden om högst 8,5 meter för nyttillkommande bebyggelse kommer att minska hotellets intryck som huvudbyggnad. För att planen ska accepteras så bör:

- de fyra byggnaderna minskas till två.
- dessa byggnader bör placeras i tomtens utkanter (varav det ena på platsen för det befintliga huset) så att intrycket av park/trädgård bevaras.
- de två byggnader sin planerats närmast kajen, och som kräver den mest uppseendeväckande strandskyddsdispensen, utgår.
- nockhöjden minskas till maximalt 6,5 meter som på våra egna hus.

Planavdelningens svar:

Planavdelningen bedömer att tillkommande ny bebyggelse är väl avvägd och avser ej minska exploateringsgraden. Ny tillkommande bebyggelse placeras enligt granskningsförslag i fastighetens utkanter och vidare har en bestämmelse om prickmark lagts in i mitten för att säkerställa en friyta och fri sikt framför hotellets stensockel. Planavdelningen bedömer inte att exploatering med nya byggnader invid kajen är ett problem, då strandskyddsdispens gäller all mark inom fastigheten och denna är ianspråktagen sedan lång tid tillbaka. Nockhöjden utgår från medelmarknivån och då planområdet är kuperat är nockhöjden avvägd utifrån detta.

13. Privatperson, boende inom Dalarö 3:9, ombud för boende inom Dalarö 3:52, 3:65, 3:85, 3:21, 3:58

Anser det vara positivt att huvudbyggnaden renoveras till ett ursprungligare skick. Synpunkter om att den exploatering som sker i Dalarö förändrar områdets kulturhistoriska värden, både sett från land, som från vatten samt att exploateringen ej följer kommunens styrdokument såsom översiktsplan och Dalarö ortsanalys.

Anser att granskningsförslag med 12 lägenheter bidrar till att förvanska strandlinjen, då densiteten ökar. Detta ger i sin tur negativa effekter för naturvärden och överlag för trivseln på Dalarö. Belyser det faktum att en miljökonsekvensbeskrivning inte utförts och efterlyser noggrannare utredning av dessa för den känsliga Sandemarsfjärden.

Framför synpunkter om trafiksituationen på Dalarö och att anläggandet av 12 parkeringsplatser medför ökade problem i trafikmiljön. Dessutom sker avsteg från

befintlig grusvägsmiljö när p-platserna anläggs. Utformningen bör utredas mer noggrant samt att antalet p-platser bör minskas.

Önskar svar på ett antal frågeställningar:

- I detaljplanen sid 4 står ” En liten del av Dalarö 3:65 ingår också i planområdet”. Hur och på vilket sätt framgår inte i underlaget eller på plankartan. Berörda fastighetsägare är inte vidtalade. Vad innebär denna skrivning?
- Hur ska den nya entrén till hotellbyggnaden inklusive eventuell hiss utformas och var ska den placeras?
- Hur ska det föreslagna makadamdiket utformas och placeras och vilken blir den eventuella påverkan på omkringliggande fastigheter?
- Hur ska de föreslagna parkeringsytorna utformas och markanpassas?
- Vad händer med den kulturhistoriskt intressanta jordkällaren?
- Skissen över de fristående husen visar ett fantasifullt utförande vilket också framhålls som positivt i planbeskrivningen. Vi ifrågasätter ett sånt formspråk som skulle ta uppmärksamheten från Bellevue och frågar vad som avses, eftersom det på andra håll i förslaget betonas att landmärket Bellevue är så viktigt och värt att bevara?

Planavdelningens svar:

Planavdelningen bedömer att tillkommande ny bebyggelse är väl avvägd och avser ej minska exploateringsgraden. Behovet av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har utretts i behovsbedömning, med slutsatsen att en MKB ej krävs. Länsstyrelsen och Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund delar uppfattningen om detta. Som svar på synpunkterna om trafiksituationen så innebär 12 nya parkeringsplatser schablonmässigt ett tillskott av under 50 trafikrörelser per dygn, vilket bedöms som acceptabelt.

Korrigerig ska ske gällande information om Dalarö 3:65 i planbeskrivning och på plankarta, då fastigheten ej ingår i planområdet.

Frågor om entréutformning och hur placering sker redovisas på sid. 17 i planbeskrivning. Detta måste ske med hänsyn till kulturvärden enligt planbestämmelse. Vad gäller makadamdiket så placeras det längst ner vid vattnet där det anges ”dagvatten” på plankartan. Detta ger ingen påverkan för grannar. Parkeringsplatserna utformas med armerat gräs, grus eller stensättning, enligt planbestämmelse. De måste ansluta Wallinvägens nivå, då inga ingrepp ska ske i vägen.

Vad gäller synpunkten om jordkällaren så har den inte pekats ut som särskilt skyddsvärd i antikvarisk förundersökning även om den pekas ut som ett viktigt element i tomten. Planavdelningen har bedömt att den inte behöver skyddas med bestämmelse, men det är naturligtvis positivt om den kan inkluderas i det nya förslaget.

Vad gäller landmärket Bellevue, så kommer hotellbyggnaden inte att förändras exteriört. Dessutom finns en del prickmark förlagd framför hotellet för att bevara fri sikt. Planavdelningen menar att gestaltningen av de nya tillkommande byggnaderna och dess fantasifullhet inte är något negativt. De befintliga husen inklusive hotellet har även de en fantasifull arkitektur, vilket det finns en tradition av på Dalarö.

14. Privatpersoner, boende inom Dalarö 3:57

Anser det vara positivt att permanentboende tillskapas samt att hotellbyggnadens yttre exteriör iordningställs.

Parkeringsplatserna bör justeras något.

Anser att endast tre nya enbostadshus bör uppföras, för att bibehålla den allmänna känslan av rymd och grönska. Om endast tre enbostadshus uppförs kan dessutom någon parkeringsplats tas bort, vilket ger en bättre tilltalande utformning och användning mot Wallinvägen.

Framhåller att nockhöjden borde begränsas till 6,5 meter, dels för att ej skymma utsikten för andra, dels för att ej försämra hotellbyggnadens landmärke från vattnet. Vidare bör allmänhetens tillgång till vattnet via Brandstigen förbättras, exempelvis genom att göra bastun tillgänglig för allmänheten samt att en del av Dalarö 3:4 kan tillföras Dalarö 3:5.

Planavdelningens svar:

Planavdelningen bedömer att tillkommande ny bebyggelse är väl avvägd och avser ej minska exploateringsgraden. Vad gäller synpunkten om nockhöjd så utgår nockhöjden från medelmarknivån och då planområdet är kuperat är nockhöjden avvägd utifrån detta. Kommunen håller med om att det vore positivt med en allmän bastu, men oklarheter kring skötselansvar för en allmän bastu gör att kommunen inte ser det som motiverat att kravställa allmän tillgång till bastun och hotellets bryggor.

15. Privatperson, boende inom Dalarö 3:52

Anser det vara positivt att hotellbyggnadens yttre exteriör iordningställs, dock bör antalet lägenheter minskas.

Anser att de friliggande enbostadshusen kommer att förvanska miljön och att de ej passar in i miljön

Framhåller att Brandstigen och Brandbryggan är viktiga för allmänheten och att miljön i sig ej bör förvanskas och ersättas med en väg.

Planavdelningens svar:

Antalet lägenheter i hotellbyggnaden regleras ej genom direkt planbestämmelse. Dock regleras antalet lägenheter indirekt genom antalet parkeringsplatser. Den nya bebyggelse som föreslås uppföras bedöms som väl avvägd. Vidare anses arkitekturen utgöra en ny årsring för Dalarö.

Synpunkten om att Brandstigen ej bör förvanskas eller ersättas med väg är redan reglerad i plankartans granskningshandlingar, då Brandstigen planläggs som "gång".

16. Privatpersoner, boende inom Dalarö 3:46

Användningen av strandområdet måste ses över, så att allmänheten kan ges tillgång till strandområdet liksom bryggan.

Planavdelningens svar:

Allmänheten har aldrig haft tillgång till strandområdet inom Dalarö 3:4, och kommunen bedömer inte att det är motiverat att lösa in delar av Dalarö 3:4. Tillgång till vattnet finns redan via Brandstigen och bryggan.

17. Privatpersoner, boende inom Dalarö 3:60

Anser det vara positivt att huvudbyggnaden renoveras till ett ursprungligare skick.

Synpunkter om att den exploatering som sker i Dalarö förändrar områdets kulturhistoriska värden, både sett från land, som från vatten samt att exploateringen ej följer kommunens styrdokument såsom översiktsplan och Dalarö ortsanalys.

Anser att granskningsförslag med 12 lägenheter bidrar till att förvanska strandlinjen, då densiteten ökar. Detta ger i sin tur negativa effekter för naturvärden och överlag för trivselsn på Dalarö. Belyser det faktum att en miljökonsekvensbeskrivning inte utförts och efterlyser noggrannare utredning av dessa för den känsliga Sandemarsfjärden. Vidare anses nockhöjd om 8,5 meter olämplig och ifrågasätter även att fyra enbostadshus uppförs.

Synpunkter om trafiksituationen på Dalarö och att anläggandet av 12 parkeringsplatser medför ökade problem i trafikmiljön. Dessutom sker avsteg från

befintlig grusvägsmiljö när p-platserna anläggs. Utformningen bör utredas mer noggrant samt att antalet p-platser bör minskas.

Önskar svar på ett antal frågeställningar:

- I detaljplanen sid 4 står ” En liten del av Dalarö 3:65 ingår också i planområdet”. Hur och på vilket sätt framgår inte i underlaget eller på plankartan. Berörda fastighetsägare är inte vidtalade. Vad innebär denna skrivning?
- Hur ska den nya entrén till hotellbyggnaden inkl eventuell hiss utformas och var ska den placeras?
- Hur ska det föreslagna makadamdiket utformas och placeras och vilken blir den eventuella påverkan på omkringliggande fastigheter?
- Hur ska de föreslagna parkeringsytorna utformas och markanpassas?
- Vad händer med den kulturhistoriskt intressanta jordkällaren?
- Skissen över de fristående husen visar ett fantasifullt utförande vilket också framhålls som positivt i planbeskrivningen. Vi ifrågasätter ett sånt formspråk som skulle ta uppmärksamheten från Bellevue och frågar vad som avses, eftersom det på andra håll i förslaget betonas att landmärket Bellevue är så viktigt och värt att bevara?

Planavdelningens svar:

Planavdelningen bedömer att tillkommande ny bebyggelse är väl avvägd och avser ej minska exploateringsgraden. Behovet av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har utretts i behovsbedömning, med slutsatsen att en MKB ej krävs. Länsstyrelsen och Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund delar uppfattningen om detta. Som svar på synpunkterna om trafiksituationen så innebär 12 nya parkeringsplatser schablonmässigt ett tillskott av under 50 trafikrörelser per dygn, vilket bedöms som acceptabelt.

Korrigerig ska ske gällande information om Dalarö 3:65 i planbeskrivning och på plankarta, då fastigheten ej ingår i planområdet.

Frågor om entréutformning och hur placering sker redovisas på sid. 17 i planbeskrivning. Detta måste ske med hänsyn till kulturvärden enligt planbestämmelse. Vad gäller makadamdiket så placeras det längst ner vid vattnet där det anges ”dagvatten” på plankartan. Detta ger ingen påverkan för grannar. Parkeringsplatserna utformas med armerat gräs, grus eller stensättning, enligt planbestämmelse. De måste ansluta Wallinvägens nivå, då inga ingrepp ska ske i vägen.

Vad gäller synpunkten om jordkällaren så har den inte pekats ut som särskilt skyddsvärd i antikvarisk förundersökning även om den pekas ut som ett viktigt element i tomten. Planavdelningen har bedömt att den inte behöver skyddas med bestämmelse, men det är naturligtvis positivt om den kan inkluderas i det nya förslaget.

Vad gäller landmärket Bellevue, så kommer hotellbyggnaden inte att förändras exteriört. Dessutom finns en del prickmark förlagd framför hotellet för att bevara fri sikt. Gestaltningen av de nya tillkommande byggnaderna och dess fantasifullhet behöver inte vara något negativt. De befintliga husen inklusive hotellet har även de en fantasifull arkitektur, vilket det finns en tradition av på Dalarö.

SAMMANSTÄLLNING AV REVIDERINGAR AV PLANFÖRSLAG

Plankarta

- Fastighetsgränser för Dalarö 3:5 tas med.
- Färg på allmän platsmark korrigeras.
- Planbestämmelsen om utökad lovplikt för attefallshus och friggebodar förtydligas.
- Största bruttoarea för hotellbyggnaden utgår eftersom detta anses tillräckligt reglerad i q- och k-bestämmelserna.
- Planbestämmelsen k_1 förtydligas genom att skrivningar om att dörrar samt rummens höjd och volym bör bevaras tas bort. Bestämmelsen om entréhall och ursprunglig trappa till våning 1 ändras från *bör bevaras* till *ska bevaras*.
- I planbestämmelsen q_1 ändras bestämmelsen om att stensockeln ej får förändras till att den ej får förvanskas.
- Formuleringen av e_1 ändras och byggrätterna definieras tydligare med prickmark.
- Marken kring byggrätterna ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning vilket regleras med g_1 .
- Planbestämmelsen d_1 som reglerade minsta fastighetsarea utgår.
- Planbestämmelsen e_3 som reglerade största bruttoarea för hotellbyggnaden utgår.

Planbeskrivning

- Alla skrivningar om Dalarö 3:65 tas bort då den ej ingår i detaljplanen.
- I avsnittet om riktlinjer för ny fastighetsstruktur förtydligas hur E-området inom Dalarö 3:4 kan hanteras.
- Planbeskrivningen har uppdaterats för att förklara syftet med planbestämmelsen g_1 .