



# BEHOVSBEDÖMNING

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



2021-06-30

## **DEL 1: SAMMANFATTNING AV BEHOVSBEDÖMNING**

### **Projektet:**

Den 10 december 2014 (§288) gav Kommunstyrelsen Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att arbeta fram en detaljplan som medger bostadsbebyggelse inom Dalarö 3:4. Detaljplanens syfte är att bevara hotellbyggnaden inom Dalarö 3:4 och att möjliggöra bostäder inom fastigheten i befintlig byggnad samt i kompletterande ny bebyggelse som är väl anpassad efter den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Detaljplanen syftar också till att säkerställa allmänhetens tillgång till vattnet via Brandstigen inom fastigheten Dalarö 3:5.

### **Platsen:**

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

Kustområdena och skärgården i Stockholms län omfattas av Miljöbalken (MB) 4:4 – med begränsningar för fritidsbebyggelsen samt av MB 4:2 – turism och friluftsliv ska särskilt beaktas. Området är av riksintresse för kulturmiljövård enligt MB 3:6. Motiveringen för riksintresset för kulturmiljövård är uppdelat på farledsmiljön och Dalarös sommarnöjesmiljö, där den senare främst berör den aktuella fastigheten. Dalarö sommarnöjesmiljö är utvecklad under 1800-talets slut ur den tidigare bebyggelsen. Riksintresset uttrycks genom bebyggelsemönstret och bebyggelse i Dalarö samhälle med societetshus, hotell och sommarvillor som avspeglar den fashionabla sommarorten.

Hotellbyggnaden och trädgårdsmiljön bedöms ha kulturhistoriska värden. Det kulturhistoriska värdet utgörs av att byggnaden är en del i Dalarös historia som exklusiv badort. Bellevue karaktäriseras av sin originella panelarkitektur med inspiration från holländsk renässans. Ombyggnad och tillbyggnader har genomförts, exempelvis en lastkaj mot Wallingatan. Byggnadens interiör med planlösning och inredning är präglad av dess funktion som hotell eller annan form av uthyrning. Stugan på tomten har ett kulturhistoriskt värde som en representant för en äldre årsring på platsen. Trädgården är vildvuxen med uppvuxna träd och buskar. Inom planområdet finns ingen skyddad natur och inga kända hotade eller sällsynta arter. Området utgör inte någon grönkil eller spridningskorridor.

Hotellbyggnadens placering på tomten, ljusa färgsättning och imponerande storlek gör byggnaden till ett landmärke för Dalarö. Platsen är väl synlig från vattnet, men också från land, till exempel från Lotsberget. Landskapsbilden sett från vattnet karaktäriseras av hotellbyggnaden och fastighetens trädgård. Den omgivande bebyggelsen består av villor med gröna trädgårdar. I nuläget är hotellet en mötesplats för exempelvis bröllop och konferensgäster. Gångstråket och bryggan på fastigheten Dalarö 3:5 kan användas för rekreation.

Marken inom planområdet består av sandig morän och djupet till berg är mellan en och tre meter. Möjligheten till infiltration inom planområdet bedöms som låg till måttlig på grund av tunt jordlager. 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.

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 pga. 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) överskrids i vattenförekomsten. Gällande statusen för Hg och PBDE så överskrids gränsvärdena i Sveriges alla vattenförekomster.

Strandskydd gäller idag inte inom området, men återinträdet i och med detaljplaneläggning. Strandzonen är inte naturlig utan utgörs idag av en stensatt "kaj" samt bryggor. Planområdet omfattar inte ytvatten. Planområdet anses redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften.

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

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

### **Påverkan:**

Förslaget medger att högst 11 bostadsenheter tillkommer på fastigheten Dalarö 3:4 (fördelade på befintlig hotellbyggnad och tillkommande byggnader) vilket innebär att trädgården på fastigheten tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Förslaget har ingen känd påverkan på hotade eller sällsynta arter. Trädgårdsstrukturen kommer att förändras, det är inte möjligt att bevara befintlig vegetation i någon större utsträckning. Att bevara en del av de uppvuxna träden vore dock värdefullt.

Den befintliga stugan rivs, vilket innebär att fastighetens kulturhistoriska värden påverkas negativt och att en årsring som är äldre än hotellet försvinner. På sjösidan planeras tre nya fristående enfamiljshus, ett växthus samt en bastu. Byggnaderna kommer att uppfattas som en egen husgrupp och en ny årsring på Dalarö. Enfamiljshusen planeras i slänten, de ligger inte vinkelrätt mot varandra utan står som solitärer. Växthuset placeras sydväst på tomten närmare vattnet för att behålla en större sammanhållen grön och obebyggd yta nedanför hotellet. Bastun placeras i södra hörnet av planområdet.



En kulturmiljöutredning har genomförts i planarbetet som rekommenderar åtgärder för att återställa hotellets exteriör. I förslaget till detaljplan möjliggörs flera åtgärder för att återställa ursprungligt skick på hotellet. Förslag till detaljplan har anpassats efter utredningens slutsatser och bland annat ska den stensockel som går runt hotellbyggnaden inte förvanskas. Planbestämmelser reglerar bevarandet och upprustning av hotellet och utökad lovplikt krävs för komplementbyggnader. Färgsättning och materialval på tillkommande bebyggelse anpassas för att hotellet fortsatt ska ha ett dominerande uttryck, vilket styrs med planbestämmelser. Befintlig lastkaj på hotellbyggnaden planeras att tas bort vilket bedöms som en positiv åtgärd. Byggnadernas slutliga utformning och anpassning till platsen behöver noggrant följs upp i bygglovsskedet då slutresultatet är helt avhängigt av en noggrann detaljprojektering samt hantverksskicklighet vid utförandet. Jämfört med gällande plan ges hotellbyggnaden ett starkare skydd i den nya detaljplanen, vilket är positivt för hotellbyggnaden kulturhistoriska värden.

Sett från vattnet kommer landskapsbilden att påverkas och ge ett tätare bebyggt intryck. Strukturen i förslag till detaljplan är anpassad efter omgivningens struktur och anses passa väl in i området. Antalet nya hus, och dess storlek, gör att tomten kommer att få en högre exploateringsgrad än intilliggande tomter. Exploateringsgraden har dock anpassats och minskat jämfört med tidigare förslag. Hotellet har tidigare tronat ensamt högst upp på den stora tomten, ett uttryck som kommer att förändras. Vid placering av tillkommande bebyggelse har hänsyn tagits till bevarande av utblickar genom reglering av nockhöjd och takvinklar samt anpassning till terrängen. Förslagets upplevelsevärden är avhängt hög arkitektonisk kvalitet vilket till viss del regleras i detaljplanen. Tillkommande bebyggelse bedöms få ett nutida men eget uttryck som ansluter till en lätt och lekfull sommarhustradition som Dalarö förknippas med. Med de anpassningar som har genomförts av planförslaget utifrån antikvarisk konsekvensbeskrivning är den sammanvägda bedömningen att riksintresset för kulturmiljövärden (MB 3kap 6§) inte påverkas negativt av genomförande av detaljplaneförslaget.

Planen bedöms inte påverka riksintressen enligt MB 4kap 2§ gällande turism och friluftsliv samt begränsning för fritidsbebyggelse 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. Hotellbyggnaden kommer ej längre vara tillgänglig för konferens- och bröllopsgäster.

Sprängning kan behövas på grund av topografin, för att bebyggelsen inte ska skymma hotellets stensockel. Viss nivåskillnad kan behövas ta upp med hjälp av socklar. Vid eventuell sprängning bör förekomst av sulfidhaltigt berg utredas inför exploatering.

Förslag till detaljplan medger ökad andel hårdgjord yta. Detaljplanen reglerar att mark motsvarande 6 % av den totala reducerade hårdgjorda ytan inom kvartersmark ska reserveras för infiltration av dagvatten. Dagvattnet inom planområdet bedöms inte behöva kopplas på det befintliga dagvattennätet utan avrinningen av dagvattnet kan ske direkt till recipienten med hjälp av de topografiska förhållandena. Efter föreslagna reningsåtgärder är bedömningen att föroreningsmängden i kg/år för samtliga ämnen är lägre jämfört med den befintliga situationen innan exploatering. Den största mängden av föroreningarna kvicksilver, PAH och Benso(a)pyren kommer från parkeringsytorna. För att minska dessa ämnen ytterligare kan till exempel



oljeavskiljare installeras på parkeringsytorna. För att underlätta dagvattenhanteringen i området bör kantsten mellan hårdgjorda ytor och grönytor undvikas. Med lämpliga dagvattenlösningar kommer en förbättrad dagvattensituation för planområdet kunna uppnås då 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.

Planen kan medföra risk för översvämning vid höga eller stigande havsnivåer. Detaljplanen reglerar att lägsta golvnivå i bostadshus ska vara högre än +2,7 meter över nollplanet i RH2000, vilket säkerställer att vatten inte tränger i bostäder. Vidare reglerar planen att alla byggnadsdelar under +2,7 meter ska klara att översvämmas, och att alla byggnadsdelar under +1 meter ska klara att varaktigt vara under vatten. Förslaget medger bebyggelse av bastu på invid strandkanten, vilket innebär att bastun kan komma att översvämmas.

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet inom hela planområdet. Särskilda skäl enligt MB 7 kap 13 § för att upphäva strandskyddet anses finnas då planområdet redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften. För att behålla befintlig pumpstation har även bedömningen gjorts att planområdet behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Personbilstrafiken till planområdet förväntas bli likvärdig i jämförelse med nuläget, då resor från hotellgäster ersätts med resor från boende. Parkeringstalet som tillämpas är 1,0 per bostad. Förslaget bedöms inte påverka bullernivåer eller luftkvalitet. Förslaget medger lägenheter i befintlig hotellbyggnad, energisystemet förväntas bytas ut till ett energieffektivare, men detaljplanen kommer inte att reglera detta.

Planförslaget bedöms inte påverka fornlämningarna som finns i planområdets närhet.

### **Motiverat ställningstagande:**

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 lämplig dagvattenhantering 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.



## Planåtgärder\* för att begränsa projektets miljöpåverkan:

- Placering av byggnader regleras med planbestämmelser för att passa in i områdets struktur och bevara siktlinjer och upplevelsevärden knutna till kulturmiljön.
- Utseende och utformning av ny bebyggelse regleras med hänsyn till platsen kulturmiljövärden bland annat genom reglering av nockhöjd, takvinklar, färgsättning och materialval.
- Planbestämmelser reglerar bevarandet och upprustning av hotellet och utökad lovplikt krävs för komplementbyggnader.
- Gångstråket ner till vattnet säkras för allmän tillgång genom att det planläggs som allmän plats och övertas av kommunen.
- Detaljplanen reglerar att lägsta golvnivå i bostadshus ska vara högre än +2,7 meter över nollplanet i RH2000, vilket säkerställer att vatten inte tränger i bostäder. Vidare reglerar planen att alla byggnadsdelar under +2,7 meter ska klara att översvämmas, och att alla byggnadsdelar under +1 meter ska klara att varaktigt vara under vatten.
- Strandskyddet upphävs i detaljplanen, vilket för Dalarö 3:4 motiveras av att området är ianspråktaget sedan tidigare (särskilt skäl 1) och för Dalarö 3:5 av att marken behövs för ett angeläget allmänt ändamål (skäl 5) samt att den är ianspråktagen sedan tidigare (skäl 1).
- Detaljplanen reglerar att mark motsvarande 6% av den totala reducerade hårdgjorda ytan inom kvartersmark ska reserveras för infiltration av dagvatten.

## Behovsbedömningen är utförd av:

Ida Engström – miljöplanerare  
Matilda Olsson – miljöplanerare  
Sofie Nilsson – planarkitekt  
Emelie Aspeheim – planarkitekt  
Fredrik Sundberg – planarkitekt

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