

BEHOVSBEDÖMNING FÖR DETALJPLAN DALARÖ 3.4, DEL 2  
2021-06-30

	Beskrivning	Värdering			Förelagets påverkan på...	Påverkan				
		Mycket värdefull	Värdefull	Inte värdefull		Positiv	Neutral	Något negativ	Negativ	Mycket negativ
<b>EKOLOGI &amp; NATUR</b>										
Skyddad natur	Ingen skyddad natur.				Ingen påverkan					
Biotoper	Vidvuxen trädgårdsmiljö med uppvuxna träd och buskar. Bland andra lönn, oxel, ask, björk, fläder, gulregn, syren, hallon, snöbär och rosenbuskar.				Förelaget innebär att trädgården tas i anspråk för bostadsbebyggelse och komplementbyggnader. 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.					
Hotade & sällsynta arter	Inga hotade eller sällsynta arter finns rapporterade i Artportalen.				Ingen påverkan					
Spridningskorridor/igröna kilar	Nej									
Biologisk produktion	Nej									
<b>MARK</b>										
Markförhållanden (geologi)	Sandig morän och nära till berg (1-3 meter), goda grundläggningsförutsättningar.				Sprängning kan behövas på grund av topografi, för att bebyggelsen inte ska skymma hotellets stensockel. Viss nivåskrädd kan behövas ta upp med hjälp av socklar. Vid eventuell sprängning bör förekomst av sulfidhaltigt berg utredas inför exploatering.					
Oversvämning	Strandlinjen kan komma att översvämmas vid stigande havsnivå och vågor.				De föreslagna dagvattenlösningarna kommer att översvämmas vid 100- och 300-årsregn och det är därför viktigt att dagvattnet ges sekundära transportvägar så att inte hus skadas eller översvämmas. Risk för översvämning finns i närheten av strandlinjen. 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 Östersjöökusten i länet – med hänsyn till risken för översvämning. Förelaget medger byggnad för bastu eller förvaring invid strandkanten, denna byggnad kan komma att översvämmas.			(x)	x	
<b>VATTEN</b>										
Grundvatten	Ej vattenskyddsområde eller grundvattenförekomst inom planområdet.									
Ytvatten och avrinning av dagvatten	Möjligheten till infiltration inom planområdet bedöms som låg till måttlig på grund av turt jordlager. Områdets topografi, med en brand lutning ut mot kusten, tyder på att en stor del av nederbörden lämnar planområdet genom ytavrinning eller avrinning från de yttre jordlagren. Planområdets recipient är vattenförekomsten Sandemars fjärd med fastställt miljövallettsnorm 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 tidsfästet 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, fluoranthen, by (PB), kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleter (PBDE) överskrids i vattenförekomsten. Gällande statusen för Hg och PBDE så överskrids gränsvärdena i Sveriges alla vattenförekomster. Strandskydd gäller klag in om området, men återinträder i och med detaljplanläggning. Strandzonen är inte naturlig utan utgörs idag av en stenstätt "ka" samt brygger. Planområdet omfattar inte ytvatten. Planområdet anses redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften.				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 dagvattenriktet 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 föroreningsämnen kvicksilver, PAH och Bens(a)pyren kommer från parkeringsytorna. För att minska dessa ämnen ytterligare kan till exempel oljeskivare installeras på parkeringsytorna. För att underlätta dagvattenhanteringen i området bör kanten mellan hårdgjorda ytor och grönytor undvikas. Med lämpliga dagvattenlösningar kommer en förbättrad dagvattnesituation för planområdet kunna uppnås då föroreningsbelastningen för recipienten minskar jämfört med befintliga förhållanden. Där för bedöms exploateringen av planområdet tillsammans med de föreslagna dagvattenlösningarna inte innebära någon ökad risk för att recipientens kemiska och ekologiska status ska påverkas negativt. 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 tillgodose utanför området.			(x)	x	
<b>HÄLSA/SÄKERHET</b>										
Förorenade områden	Nej									
Buffertzonskyddsavstånd	Nej									
<b>KLIMAT/LUFT/LJUD</b>										
CO2 - utsläpp	Den befintliga hotellbyggnaden värms upp med äldre oljepanna. Biltrafiken till planområdet bedöms i nuläget vara begränsad.				Förelaget medger lägenheter i befintlig hotellbyggnad, energisystemet förväntas bytas ut till ett energieffektivare, men det regleras inte i detaljplanen. Personbilstrafiken till planområdet förväntas ej öka i jämförelse med nuläget, då resor från hotellgäster ersätts med resor från boende. Parkeringsstället som tillämpas är 1,0 per bostad.					
Lokalklimat (ljus/temp/vind)	Planområdet bedöms vara vindutsatt från havet.				Ingen påverkan.					
Luftkvalitet/luftföroreningar	God luftkvalitet.				Ingen påverkan.					
Tysta/ostörda zoner	Nej									
Buller	På Wallinvägen närmast planområdet förekommer inte mycket genomfartstrafik och bullernivåerna från biltrafik bedöms vara låga. Buller från biltrafik kan förekomma undersommarsäsongen.				Ingen påverkan. Planen bedöms klara riktvärden för buller.					
<b>(STADS-)LANDSKAP</b>										
Landmärken	Hotellbyggnadens placering på tomten, färgsättning och inmonerande 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.				Sett från vattnet kommer landskapsbilden att påverkas och ge ett tätare bebygg intryck. Förändringen kan upplevas som positiv eller negativ. I förslaget regleras nockhöjder och taklutning, de bedöms inte inskränka på upplevelsen av hotellbyggnaden från vattnet.					
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. Bebyggelsen följer ett befintligt mönster i området, men antalet byggnader kommer att påverka upplevelsen av den generosa hotellträdgården negativt. Exploateringsgraden har dock anpassats och minskat jämfört med tidigare förslag. Förslagens upplevelsevärden är avhängigt hög arkitektonisk kvalitet vilket till viss del regleras i detaljplanen.					
Utblickar	Utblick över Sandemarsfjärden från planområdet samt från Wallinvägen in till planområdet.				Förelaget medför att utblickar ändras. Ny bebyggelse föreslås placeras så att utblick över havet från Wallinvägen behålls till viss del. Vid placering av tillkommande bebyggelse har hänsyn tagits till bevarande av utblickar genom reglering av nockhöjd och takvinklar samt anpassning till terrängen.			(x)	x	
Struktur	Planområdet ligger inom ett äldre villaområde med organiskt framvuxen struktur som är anpassad efter landskapet och med mycket värdighet på de privata tomlerna.				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 tomlen kommer att få en högre exploateringsgrad än inliggande tomler. Hotellet har tidigare tronat ensamt högst upp på den stora tomlen, ett uttryck som kommer att förändras. Exploateringsgraden har dock anpassats och minskat jämfört med tidigare förslag.					
<b>KULTURMILJÖ</b>										
Byggnader	Hotellbyggnaden och trädgårdsmiljön bedöms ha kulturhistoriska värden. Det kulturhistoriska värdet utgörs av att byggnaden är en del i Dalarö historia som exklusiv badort. Belevne 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 utrymning. Stugan på tomlen har ett kulturhistoriskt värde som en representant för en äldre årsring på platsen. Stugan är i nuläget till viss del förvanskad då den har byggts om och byggts till.				Den befintliga stugan rvs, 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 sydöst på tomlen 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 försvannas. 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. Bebyggelsen följer ett befintligt mönster i området. Byggnadernas slutliga utformning och anpassning till platsen behöver noggrant följs upp i bygglovskedjet 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.			(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.					
Riksintresse för kulturmiljövärden	Dalarö - Jutholmen - Dalarö skans är ett område av riksintresse för kulturmiljövärden enligt Miljöbalkens 3 kap. 6§. Motiveringen för riksintresset är uppdelat på farledsmiljön och Dalarös sommarhögsmiljö, där den senare främst beror den aktuella fastigheten. Dalarö sommarhögsmiljö 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.				Tillkommande bebyggelse följer bebyggelsemönstret på Dalarö och bedöms få ett nulida men eget uttryck som ansluter till en lätt och lekfull sommarstradition som Dalarö förknippas med. Med de anpassningar som har genomförts av planförslaget utifrån antikvarisk konsekvensbeskrivning är den sammanvägda bedömningen att riksintresset inte påverkas negativt av genomförande av detaljplaneförslaget.					
<b>SOCIALA VÄRDEN</b>										
Mötesplats & Rörelsestråk	I nuläget är hotellet en mötesplats för exempelvis bröllop och konferensgäster. Längs södra delen av planområdet går en stig ner till vattnet.				Hotellet kommer ej längre vara tillgängligt för konferens- och bröllopsgäster. Trädgården blir en mötesplats för boende. Brandstigen är fortsättningsvis allmänt rörelsestråk till vattnet.					
Tryggt	Platsen upplevs förmodligen inte som speciellt tryggt, 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 friluftsbegyggelse). 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 friluftsbegyggelse. 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.					
<b>LÄGE</b>										
Tillgänglighet	Planområdet ligger ca 200 m från Dalarö torg med service som busshållplats, skola och butik. Från Dalarö torg går bussar, turtätheten på busstrafiken är dock relativt gles. Vägarna som ansluter till planområdet är smala och saknar gång- och cykelbana. Tomten är kuperad.				Service och kollektivtrafik i närområdet är begränsad. Förslaget bidrar troligen till något fler bilresor för boende eftersom turtätheten på kollektivtrafiken är relativt gles. Däremot utelir resor från tidigare hotellgäster. Möjligheten till parkering inom planområdet förbättras. Avsteg från Boverkets byggregler gällande tillgänglighet kan behöva göras på grund av topografi och kulturskyddad bebyggelse.					
Förtätning	Ja, förslaget medger att ca 11 bostadsenheter tillkommer.									

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