

Detaljplan för

Dalarö 7:14

Dalarö, Haninge kommun

Planbeskrivning

Laga krafthandling (enkelt planförfarande)



Ola Grimell
Planarkitekt

Martin Mansell
Enhetschef Plan

INLEDNING

Detaljplanens handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Grundkarta

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att möjliggöra en styckning av fastigheten Dalarö 7:14 till två fastigheter.

Planområdet anses som färdigbyggt vilket innebär att den nya detaljplanen inte kommer medge någon ytterligare bebyggelse inom området.

Läge och areal

Planområdet är beläget på Dalarö, ca 1 km öster om Dalarö centrum och precis norr om Baldersvägen. Området gränsar i sydväst och nord-nordöst mot villabebyggelse och i nord-nordväst mot parkmark.

Planområdet är ca 0,17ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten är privatägd.



Planområdets läge på Dalarö markerat i rött

Planprocessen

En detaljplan är ett juridiskt dokument som fastlägger 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. Denna detaljplan bedrivs med enkelt planförfarande.

Pilen nedan visar planprocessens olika skeden och vilket skede detaljplanen är i nu. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida (www.haninge.se).



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan antagen 2005-02-07, är området redovisat som befintligt bostadsområde. Den nya detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan.

Kustplan

I kommunens kustplan, antagen maj 2002, redovisas Dalarö som centrum för service i Stockholms södra skärgård.

Utvecklingsprogram

I ortsanalysen för Dalarö, vilket är ett underlag för den vidare utvecklingen av Dalarö godkänd i kommunstyrelsen juni 2009, är en av rekommendationerna att Dalarö ska växa och fler ska erbjudas möjlighet att bo kvar samt möjlighet att flytta till Dalarö.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för planområdet är Dalarö 8 del 3 (S129) antagen 1987. Användning enligt gällande plan är bostadsändamål.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Detaljplanen genomförs med enkelt planförfarande vilket innebär att planen inte kommer medföra några större förändringar av markanvändningen. Kommunen bedömer därmed att planens genomförande inte kommer medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. En särskild miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att upprättas.

Riksintressen

Planområdet ligger i ett viktigt kust- och skärgårdslandskap med höga natur- och kulturvärden och ingår i riksintresse för både kulturmiljö och rörligt friluftsliv.

Kustområdena och skärgården i Stockholms län omfattas av 4 kap 4§ miljöbalken – med begränsningar för fritisbebyggelsen samt av 4 kap 2§ miljöbalken – turism och friluftsliv ska särskilt beaktas. Området omfattas av riksintresse för kulturmiljö - Dalarö – Jutholmen – Dalarö skans [AB 605] – Dalarö sommaröjesmiljö utvecklad under 1800-talets slut ur den tidigare bebyggelsen. Uttryck för riksintresset: Bebyggelsemönstret och bebyggelse i Dalarö samhälle med societetshus, hotell och sommarvillor som avspeglar den fashionabla sommarorten.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Fastigheten är bebyggd med friliggande enbostadshus. Planområdet sluttar kraftigt från nordost på +23 meter (RH00) till +10 meter (RH00) i den sydöstra delen av planområdet. Husen ligger i slutningen i en omsorgsfullt planerad trädgård.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs av morän och hållmorän med växlande infiltrationsförhållanden.

Radon

Planområdet ligger inte inom högriskområde för markradon, men lokala variationer kan förekomma.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt luftvårdsförbundet ligger Dalarö och planområdet långt ifrån gränsvärden för luftföroreningar och planförslaget innebär ingen förändring av trafik att miljö kvalitetsnormen för luft kommer överskridas. Inte heller påverkan på vatten anses vara sådan att miljö kvalitetsnormen kommer att påverkas. Kommunens dagvattenstrategi ska följas för att uppnå mål om god vattenstatus.

Bebyggelse

Fastigheten är bebyggd med två enbostadshus och två komplementbyggnader (varav ett växthus). Byggnaderna är utförda i trä, liggande träpanel, indelade med horisontella bearbetade trälistor och har tydliga socklar i natursten. Fasaden är avfärgad med en täckande vit färg och detaljer på foder och bågar i ljus grått.

Den södra huvudbyggnaden utgöres av en vitmålad resvirkesbyggnad i två våningar under plåttäckt sadeltak. Panelen utgöres av liggande fasspontade bräder. I söder har byggnaden en tvåvåning glasveranda under sadeltak. I väster finns en öppen förstukvist under sadeltak med en spjälbarriär. I norr finns även en förstukvist under plåttäckt trefallstak. Dess bärande stolpar har avfasade hörn. Barriären utgöres av pärlspontade lodräta bräder. Förstukvisten har rutsplåjor på kortsidorna, men är i övrigt öppen. Byggnadens fönster är av sexdelad typ. Fodrens överliggare har lövsågade blomornament och bladornament löst påsatta på de raka överliggarna. Taktäckningen på den sydligare huvudbyggnaden är falsad slät plåt.

Den mindre huvudbyggnaden i norr är en resvirkesbyggnad i en och en halv våning under tegeltäckt sadeltak. Byggnaden är utvändigt klädd med liggande fasspontspanel och står på hög stenfot. I sydost finns en envåning glasveranda under sadeltak. Byggnadens fönster är av sexdelad typ och dess foder har profilerad över- och underliggare. Det intilliggande uthuset är en envåning resvirkeslänga under tegeltäckt sadeltak, utvändigt panelad med fasspontade bräder. Byggnaden innehåller ett boningsrum, bod- och TC-utrymmen. En kulturhistorisk bebyggelseutredning 1968 ansåg att bebyggelsen på fastigheten var miljömässigt värdefull.



Den vänstra bilden visar den södra huvudbyggnaden med den nordligare i bakgrunden och den högra bilden visar den nordligare byggnaden med komplementbyggnad.

Den nya detaljplanen medger ingen ytterligare byggrätt. Utrymme finns dock för mindre kompletteringar med samma andel och principer som omkringliggande detaljplan (S 129) medger. Befintlig bebyggelse ska finnas kvar och karaktären ska bibehållas.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till fastigheterna bli oförändrad genom planläggningen.

Service och arbetsplatser

Det närmaste serviceutbudet finns i Dalarö centrum, ca 1 km från planområdet, med dagligvaruhandel, vårdcentral, skola och service. Sommartid finns lite mer service i form av små butiker och restauranger. Det större kommersiella serviceutbudet och större arbetsplatser finns ca 2 mil från Dalarö, i Handen, Jordbro och Västerhaninge.

Gator och trafik

Detaljplanen bedöms inte öka eller på annat sätt förändra trafiken i jämförelse med dagens förhållande. Bullersituationen är därmed oförändrad. Tillfart till fastigheten ska precis som idag angöras från Baldersvägen. Vid fastighetsdelning får ytterligare en infart från Baldersvägen ordnas, förslagsvis intill den befintliga, i den östra delen av fastigheten, där det är lite mindre höjdskillnad jämfört med den västligare delen av fastigheten.



Bilderna visar utfarten/ uppfarten på den östra delen av fastigheten.

Kollektivtrafik

Det finns två busslinjer som trafikerar Dalarö, varav en direktbuss till Gullmarsplan och en som trafikerar Dalarö - Handen. Närmaste busshållplats ligger ungefär 200 meter från planområdet. Linjen till Gullmarsplan trafikerar under högtrafik på vardagar. Den andra linjen har halvtimmetrafik.

Parkering

Parkering sker på fastigheten idag och det ska vara möjligt i framtiden också.

Barnperspektiv

Varje fastighet tillgodoser behovet av närlek och utevistelse. För bollspel och andra mer utrymmeskrävande aktiviteter hänvisas till ytor utanför planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns i området. Vid fastighetsdelning ska vatten- och avloppsförsörjning lösas så att båda fastigheter har varsin anslutning.

Dagvatten

Kommunens dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige, ska vara vägledande för dagvattenhanteringen. Dagvattnet kommer även fortsättningsvis att omhändertas genom det kommunala dagvattennätet.

Avfall

Kommunens avfallsplan ska följas. Återvinningsstation finns idag vid Smådalarövägen, öster om kanalbron ca 200 meter från planområdet.

El och uppvärmning

El- och telenät finns utbyggt inom planområdet. Uppvärmning sker idag med direktverkande el. Rekommendation är att byta till annan energieffektiv, koldioxidneutral uppvärmning som t.ex. berg- och eller solvärme.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Genomförandebeskrivning

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

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande

Plansamråd: mitten av november – mitten av december

Antagande: April 2015

Laga kraft: Maj 2015

Dessa tider har angivits under förutsättning att detaljplanearbetet går som planerat och inte överklagas.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är privatägd.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark.

Huvudmannaskap för kvartersmark

Exploator är huvudman för kvartersmark.

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningshavare inom planområdet ansvarar för sina utbyggnads- och underhållsarbeten. Eventuell flytt av befintliga ledningar inom kvartersmark utförs av nätägaren men bekostas av exploator. Elanläggningar måste också hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet, Vattenfalls markförlagda kablar inte får byggas över och att Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp och är ansluten till det befintliga nätet. Vid fastighetsdelning ska båda fastigheterna vara kopplade till det kommunala nätet. Ägaren av kvartersmarken är ansvarig för vatten- och avloppsledning och dess framtida drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

Kostnader

Byggherren svarar för kostnaden för anslutning till eldistributionsnät och anslutning till befintligt kommunalt vatten och avlopp.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsfrågor (avstyckning, fastighetsreglering mm.), bildande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av kommunala lantmäterimyndigheten i Haninge Kommun efter ansökan från fastighetsägare.

Tillfart

Planen föreslår att i första hand utföra en skaftväg till Baldersvägen så att båda fastigheterna har direktanslutning till denna. Denna skaftväg är illustrerad 4 meter från fastighetsgräns och knappt 1.5 meter från ena huvudbyggnaden i öster vid den smalaste passagen. En möjlig lösning skulle också vara att bilda servitut eller gemensamhetsanläggning för utfart/uppford till fastigheterna.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTVERKAN

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den utgör en av planhandlingarna och skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Miljö kvalitetsnormer

Genomförandet av planen bedöms inte innebära någon negativ påverkan på miljön.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är framtagen av Stadsbyggnadsförvaltningen, Haninge kommun, genom planarkitekt Ola Grimell. Medverkande tjänstemän har varit:

Ola Grimell	Planarkitekt
Martin Mansell	Enhetschef Plan
Jenny Hulthén	Planarkitekt
Anna Hall	Planarkitekt
Sara Eriksson	Planchef
Britta Orring	Mark- och exploateringschef
Set Maront	Bygglovarkitekt
Ronny Jarnestedt	VA