

Detaljplan för Dalarö Strand  
Dalarö

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2012-10-29, § 233 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för Dalarö 2:132 mfl. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse med inslag av handel.

### HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget har under perioden 10 mars - 20 april 2015 varit föremål för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. Under samrådet har materialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé och på kommunens hemsida [www.haninge.se](http://www.haninge.se).

### INKOMNA YTTRANDE

I samband med samrådet har 23 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.

Följande yttranden har inkommit under samrådet:

### Myndigheter, organisationer, kommunala nämnder med flera

Nr:	Instans:	Inkommen
1	Länsstyrelsen	2015-04-20
2	Lantmäteriet	2015-04-20
3	Trafikverket	2015-04-29
4	Trafikförvaltningen SLL	2015-04-20
5	Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund	2015-04-02
6	Södertörns brandförsvarsförbund	2015-04-09
7	Skanova	2015-04-20
8	Kultur- och fritidsförvaltningen	2015-04-27
9	Socialförvaltningen	2015-04-20
10	Äldrenämnden	2015-04-20

## Lokala föreningar

Nr:	Namn:	Inkommen
11	Dalarö Forum	2015-04-24
12	Dalarö fastighetsägarförening	2015-04-20
13	Dalarö Hembygdsförening	2015-04-20
14	Dalarö, Utö, Ornö Socialdemokratiska förening	2015-04-20
15	Hyresgästföreningen	2015-04-16
16	Mefjärds sportstugeförening/Örådet	2015-04-16/20
17	Skärgårdens trafikantförening	2015-04-20
18	Södra skärgårdens intresseförening	2015-04-22

## Sakägare

Nr:	Namn:	Inkommen
19	AnnSofi Nordström, Ove Nordström, Ingvar Jörnlöv och Lars Håkansson	2015-04-19
20	Bertil Winsnes	2015-04-18
21	Dalarö-Ornö-Utö församling	2015-04-24
22	Mari Jungstedt och Ruben Eliasson	2015-04-17/19
23	Maud Engdahl	2015-04-20

## SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

### Myndigheter, organisationer och kommunala nämnder

#### 1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att risker förknippade med farligt godstransporter och närhet till befintlig tankstation behöver utredas mer ingående. Annars kan planen komma att tas upp för prövning och upphävas efter antagandebeslutet.

1. Planförslaget möjliggör bostadsbebyggelse endast några meter från Odinsvägen som är rekommenderad väg för farligt gods. Länsstyrelsens generella riktlinjer är att ett bebyggelsefritt område på 25 meter. Planförslaget innebär också att bostäder placeras cirka 45 meter från en bensinstation. Länsstyrelsen rekommenderar att skyddsavståndet är minst 50 meter.

Länsstyrelsen anser inte att den riskutredning som tagits fram utgör ett tillräckligt beslutsunderlag för känslig markanvändning så nära en riskkälla. De skyddsavstånd och riskreducerande åtgärder som planen reglerar bedöms inte heller som tillräckliga, i synnerhet inte avseende närheten till Odinsvägen. Med nuvarande utformning bedömer Länsstyrelsen att bebyggelsen kan bli olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor.

2. Det behöver förtydligas att planbestämmelse om lägsta golv avser lägsta grundläggningsnivå.
3. Länsstyrelsen menar att en förutsättning för att planen kan genomföras utan att skada riksintresset för kulturmiljövård är att intentionerna avseende hänsyn och anpassning i planbeskrivning och kvalitetsprogram också genomförs.

### **Planavdelningens svar**

Planområdet har ett strategiskt läge på Dalarö som en av få publika platser vid vattnet och det är av stor vikt för lokalsamhället att platsen går att utveckla på ett bra sätt.

1. Planerad bebyggelse är placerad betydligt närmare en farligt-gods led än vad som är brukligt enligt länsstyrelsens riktlinjer. Risksituationen på Odinsvägen är dock inte jämförbar med en vanlig sekundärled för farligt gods och Haninge kommun menar att risksituationen måste bedömmas utifrån faktiska förhållanden. En dialog med länsstyrelsen har förts sedan samrådet och beslutsunderlaget har kompletterats. Följande åtgärder har vidtagits för att förbättra risksituationen:
  - Lutningen på hamnplanen justeras för att säkerställa att ev. utsläpp av brandfarlig vätska inte kan ansamlas intill byggnad.
  - Påkörningsskydd i form av pällare placeras längs med körbanan.
  - Gatuplan på närmaste byggnad utförs i betong med fasadbeklädnad av trä
  - Fönster på närmaste byggnad utförs med brandklass EI30 i gatuplan.
  - Närmaste byggnad har vridits något bort från hamnplanen i den övre delen.

Tidigare riskutredning (Ramböll 140528) har kompletterats med ytterligare underlag innehållande riskvärdering och konsekvensanalys i händelse av olycka. Sannolikheten för en olycka med allvarliga följder för planerad bebyggelse ligger inom vad som normalt anses som en tolerabel risknivå även vid känslig markanvändning. Sammantaget bedöms risksituationen efter vidtagna åtgärder därför som acceptabel på platsen.

2. Planbestämmelsen har förtydligats med att det är lägsta grundläggningsnivå som avses.
3. Planen har i viss mån förtydligats avseende anpassning till kulturmiljövärdena på platsen.

## **2. Lantmäteriet**

Ingen erinran

## **3. Trafikverket**

Trafikverket ansvarar för den allmänna bryggan vid hamnplanen samt som väghållare för Odinsvägen vilken även är primär länsväg och sekundärled för farligt gods. Verket är tveksamt till lämpligheten med föreslagen exploatering och menar bland annat att avståndet mellan ny bebyggelse och väg 227 bör utökas och har framfört ett flertal synpunkter som berör trafiksituation, angöring, risk för störningar samt genomförandefrågor.

1. Trafik  
Trafiksituationen på Odinsvägen och hamnplanen är problematisk vid högtrafik under sommartid med köbildning upp på Odinsvägen. Trafikverket anser att det kan vara fler som idag kör ner och vänder vid hamnplanen än vad genomförd trafikutredning visat och menar att nybyggnation som genererar mer biltrafik och ytterligare anslutningar mot hamnplanen riskerar öka problematiken.
2. Färjetrafiken  
Ornöfärjan som trafikerar hamnplanen kan i framtiden komma att övergå i trafikverkets regi vilket skulle kunna öka trafikmängderna med omkring 40 %. Trafikverket menar att ingen del av befintliga körytor eller vägområde ska planläggas för annat ändamål.

3. Avstånd  
Planförslaget innebär ett avstånd mellan körbana och byggnad som är betydligt smalare än vad som vanligtvis tillämpas för primär länsväg. I gällande plan tillåts inga byggnader närmast hamnplanen och Trafikverket anser att den prickade marken i gällande plan bör vara utgångspunkt även för aktuellt planförslag.
4. Angöring/ anslutningar  
Planen innehåller två anslutningar till väg 227, lokalgata och garage. Trafikverket anser att garaget kan angöras via lokalvägen istället för en egen anslutning till väg 227. Underlag som visar att anslutning kan ske utifrån krav från VGU bör presenteras.
5. Buller  
Planområdet gränsar till hamnplanen med befintlig färjetrafik som medför störningar. En bullerutredning behöver göras där både från vägtrafiken och färjetrafiken, läggs ihop. Trafikverket anser att riktvärdena för trafikbuller och externt industribuller ska följas och regleras genom planbestämmelser. Verket anser inte att avstegsfall bör tillämpas i detaljplanen. Om avsteg görs anser verket att kommunen ansvarar för eventuella bullerstörningar planerade bostäder kan komma att utsättas för. Förutom buller bör risken för vibrationer hanteras.
6. Genomförande  
Det är viktigt att säkerställa att markarbeten inom planområdet inte riskerar att påverka väg 227 negativt vilket bör klargöras i planskedet. Genomförandet av planen bör kunna ske utan att nyttja vägområdet. Åtgärder som berör Trafikverkets anläggningar behöver regleras i avtal. Trafikverket har inga medel för åtgärder som kan bli nödvändiga att vidta på grund av aktuell detaljplan.

### ***Planavdelningens svar***

Planområdet har ett strategiskt läge på Dalarö som en av få publika platser vid vattnet och det är av stor vikt för lokalsamhället att platsen går att utveckla på ett bra sätt. Trafiksituationen på hamnplanen och längs Odinsvägen kan vissa sommardagar vara besvärlig. Haninge kommun menar dock att det inte kan anses vara skäl nog att inte utnyttja aktuell fastighet på ett ändamålsenligt sätt. Kommunens utgångspunkt är att skapa en så bra miljö som möjligt och att trafiksituationen inte ska förvärras av planprojektet.

1. Trafikflödena på Dalarö skiljer sig kraftigt mellan olika delar av året och även mellan enskilda dagar då trafiken exempelvis ökar kraftigt vid vissa storhelger. Detta gör trafikmängden svår att uppskatta. Kommunen menar dock att den framtagna siffran fungerar väl som underlag för bland annat de bullerberäkningar som genomförts. Projektet väntas medföra ett nettotillskott av 82 fordonsrörelser/ dygn vilket inte bedöms påverka trafiksituationen märkbart.
2. Den åtgärdsvalstudie som Trafikverket nu genomför angående övergång till allmän färjeled kommer behöva beakta och närmare studera den trafikökning som övergången kan innebära. Kommunen ställer sig tveksam till om en åtgärd som leder till 40 % mer trafik på Odinsvägen är genomförbar och ser det därför inte som möjligt att i detaljplanen ta höjd för denna förändring. Att besluta och genomföra en övergång till allmän färjeled ligger vidare inom Trafikverkets ansvarsområde och det bör därmed åligga verket att ta ansvar för de eventuella följderna det kan få. Befintliga körytor på hamnplanen kommer i mycket liten omfattning att påverkas av detaljplanen. En redogörelse för detta finns i planbeskrivningen.
3. Planförslaget har justerats något och innebär nu att närmaste byggnad placeras 2 meter från körbana och att en gångbana anläggs däremellan. Avståndet är inte ovanligt för centrala gator i tätbebyggda områden och innebär en betydligt högre

trafikstandard än vad Odinsvägen har i övrigt. Gångbanan förbättrar trafiksäkerheten för gående på platsen.

4. På grund av platsens topografi skulle det vara mycket svårt att placera garageinfarten i något annat läge. Trafikföringen och anslutningarna till hamnplanen har studerats mer noggrant sedan samrådet vilket redovisats för Trafikverket.
5. Bullerutredningen har kompletterats med en ljudmätning av det buller färjetrafiken orsakar. Planerade bostäder klarar gällande riktvärden för såväl trafikbuller som externt industribuller. Planbestämmelse om trafikbuller införs. Risken för störande vibrationer har bedömts som liten tack vare rådande markförhållanden samt låga hastigheter på hamnplanen. Planerad bebyggelse kommer grundläggas på berg.
6. Hamnplanen kommer i viss utstreckning påverkas under genomförandet eftersom området närmast planområdet behöver byggas om. För att minimera störningarna på trafiken behöver detta ske under lågsäsong. Kostnaderna ska inte belasta Trafikverket. Erforderliga avtal ska tecknas.

#### **4. Trafikförvaltningen SLL**

Trafikförvaltningen vid Stockholms läns landsting ser det som positivt att Dalarö kompletteras med funktionsblandad bebyggelse men skulle vilja se förslag om hur trafiksituationen vid färjeläget kan förbättras. Förvaltningen noterar också att plankartan saknar störningsbestämmelser som tar höjd för trafikbuller från buss- och sjötrafiken. Utformning av bebyggelsen behöver ske så att Folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller innehålls.

##### ***Planavdelningens svar***

Projektets påverkan på trafiksituationen har studerats och tillkommande bostäder innebär en viss trafikökning på hamnplanen efter att hotellets befintliga trafik räknats bort. Ökningen blir dock så liten att det bedöms få marginell påverkan på trafiksituationen. Risken för störande buller i bostäderna kommer behöva beaktas när bebyggelsen detaljprojekteras. Se även svar till Trafikverket.

#### **5. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund**

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund har synpunkter angående buller, luftföroreningar samt källsortering. Förbundet framför följande:

1. Som kompensation för höga maximala bullernivåer från hamnplanen bör fönster- och fasadisolering som ger bättre invändig ljudmiljö än ljudklass C användas.
2. Bebyggelse planeras på mindre än 10 meters avstånd från vägbana och luftföroreningar riskerar att dras in i husens ventilationssystem. Friskluftsintag bör därför inte placeras mot hamnplanen.
3. Återvinningsstation på Dalarö som finns beskriven i planbeskrivningen har upphört.

##### ***Planavdelningens svar***

1. Att i detaljplanen ställa krav på en högre ljudstandard än vad Boverkets byggregler (BBR) kräver har inte bedömts som befogat.
2. Planbestämmelse om att friskluftsintag inte ska placeras mot hamnplanen införs i planen
3. Återvinningsstationen på Dalarö upphörde under en period men finns nu återigen nära bron.

## **6. Södertörns brandförsvarsförbund**

Södertörns brandförsvarsförbund påpekar att den planerade bebyggelsen ligger långt från en ordinarie brandstation. Den lokala brandstationen på Dalarö har beredskap sommartid, övrig tid finns endast ett lokalt brandvärn. Därför behöver byggnadernas tekniska brandskydd utföras med högre säkerhet än i tätort. Förbundet menar att byggnaderna bör utföras med svårantändlig fasad och att det vore olyckligt att i detaljplanen utesluta andra fasadmateriäl än trä. Om träfasad används bör säkerhetshöjande åtgärder t.ex. brandskyddsmålning genomföras vilket dock kräver underhåll.

Området ligger i direkt anslutning till sekundärled för farligt gods, förbundet har dock inte tagit del av riskutredningen och därför inte yttrat sig angående detta.

Vid projektering av byggnaderna så behövs särskild hänsyn tas till att området ligger utanför tätort med förlängd insatstid som följd. Det går därmed inte att räkna med brandförsvarets medverkan vid behov av utrymning.

### ***Planavdelningens svar***

Bebyggelsen är tänkt att ha träfasader med hänsyn till Dalarös tradition av trähusarkitektur och platsens höga kulturhistoriska värden. Säkerhetshöjande åtgärder ska genomföras där detta krävs enligt BBR eller genomförd riskutredning.

Planavdelningen är medveten om att brandförsvarets insatstid för Dalarö är längre än i centrala delar av kommunen. Planbeskrivningen förtydligas angående detta och att utrymning behöver kunna ske utan brandförsvarets medverkan. Lösningar för utrymning hanteras vidare vid bygglovsprövningen. Se även svar till Länsstyrelsen.

## **7. Skanova**

Skanova har flera markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet som berörs av förslaget. Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge.

### ***Planavdelningens svar***

Ledningar inom planområdet kommer att behöva flyttas vilket hanteras vid genomförandet. Ledning genom planområdet till Dalarö 2:124 har särskilt noterats.

## **8. Kultur- och fritidsförvaltningen**

Kultur och fritidsförvaltningen uppskattar att ett kvalitetsprogram tagits fram men anser att exploateringen mot främst vattnet med flera jämnstora hus resulterar i en för kompakt mur och ställer sig frågande till om hur det förhåller sig till riktlinjerna i kulturmiljöutredningen.

### ***Planavdelningens svar***

Planförslaget innebär en stor förändring av fastigheten som blir mer tätbebyggd än omgivningen med ett flertal nya byggnader av varierande storlek. Planmönstret bedöms dock som väl avvägt mot bebyggelsemönstret på Dalarö och platsens specifika förutsättningar. Planavdelningen menar att den för Dalarö täta fronten mot såväl hamnplanen som Dalarö strandväg kan motiveras av platsens offentliga karaktär som knutpunkt på Dalarö där såväl mycket människor som trafik av olika slag rör sig sommartid.

## **9. Socialförvaltningen**

Inga synpunkter

## 10. Äldrenämnden

Äldrenämnden lyfter fram att planområdet ligger i kuperad terräng och att tillgänglighetskrav därför behöver beaktas särskilt så att området blir lämpligt för äldre och personer med funktionsnedsättningar. Synpunkterna grundar sig på Boverkets byggregler (BBR). Viktigt att beakta är bland annat att huvudentréer till publika lokaler och flerbostadshus ska placeras och utformas så att de är tillgängliga och användbara för alla. Gångytor inom området ska utformas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan ta sig fram och så att personer som använder rullstol kan förflytta sig utan hjälp. Där nivåskillnader inte kan undvikas ska de utjämnas med ramper.

### *Planavdelningens svar*

Såväl bostäder som lokaler och utemiljöer ska utformas tillgängliga så att området uppfyller gällande riktlinjer och blir lämpligt för äldre och personer med funktionsnedsättningar. Flera av de planerade byggnaderna kommer också få hiss. Platsens topografi gör dock att vissa utvändiga passager inte kan utformas på annat sätt än med trappor, alternativa vägar ska då möjliggöras.

## Lokala föreningar

### 11. Dalarö Forum

Dalarö Forum har genom medborgarforum 2015-04-20 kommit fram till ett flertal synpunkter angående planförslaget. Forumet menar att förslaget som helhet på ett förtjänstfullt sätt fångar upp de viktigaste elementen i "dalarömiljön" och är väl anpassat till den känsliga miljön kring kyrkan och Fiskarhamnen. Samtidigt förespråkas en del justeringar och flera förslag för detta har tagits fram.

1. Höjden på byggnad 2:2 närmast klockstapeln kommer att påverka miljön kring kyrkan negativt samt dominera över klockstapeln. Dalarö Forum föreslår att höjden på byggnaden sänks med ett våningsplan, från 20,9 meter till ca 17,9 meter över nollplanet.
2. Den föreslagna höjden och framförallt utformningen av byggnad 1:1 mot hamnplanen är gjord för att skapa en avvikelse mot området i övrigt. Dalarö Forum anser att det skulle vara naturligare att hitta inspiration från det hotell som tidigare låg på Hamnplanen och har bifogat exempel på byggnader som de anser är bättre anpassade till den aktuella miljön. Byggnaden bör vidare i sin helhet betecknas f1 III och det speciella designelementet f3 v2 tas bort.
3. Byggnaderna 1:3 och 5:3 är de föreslagna nybyggnationerna mot Dalarö Strandväg. Forumet anser att det utförande som presenterades i det ursprungliga förslaget 2013 var bättre anpassat till dalarömiljön. För byggnad 1:3 anses att verandatillbyggnaden skall placeras symmetriskt i fasaden mot vattnet. Illustration 2 visar tydligt vad vi menar. Benämningen för båda fastigheterna bör vara f5 III. Den föreslagna höjden på 14,2 meter över nollplanet och takvinkeln 30° är väl avvägda.
4. Byggnaden 3:1 ser hög ut på den enda bild som visar den. Vi föreslår att höjden sänks något genom att sockeln görs så låg som möjligt.
5. För att utveckla besöksnäringen på Dalarö behövs en högklassig restaurang med kapacitet att servera större sällskap. Dalarö forum menar att byggrätten för restaurang bör utökas söder om byggnad 1:1, och 1:3 på den planerade terrassen. En avgörande faktor för en livskraftig restaurang menar forumet är parkeringsplatser och gästhamnsplatser för båtar. Det planerade garaget borde kraftigt utökas.

### **Planavdelningens svar**

Dalarö forum har författat ett ambitiöst yttrande med flera egna bearbetningar av bebyggelsens utformning. Förslagen har kommenterats nedan, planavdelningen vill dock påminna om att bebyggelsens detaljutformning bara till viss del regleras av detaljplanen.

1. Den översta byggnaden har sänkts med 0,9 meter så att klockstapeln nu är högst i området. Samtidigt är byggnaden fortfarande högre än övriga byggnader i projektet vilket refererar till den tidigare högresta hotellbyggnaden och bebyggelsetraditionen att hierarkiskt följa terrängen och placera den högsta byggnaden högt upp på tomten. Byggnaden är tänkt att ha en nedtonad utformning mot klockstapeln vilket förtydligats med planbestämmelse om förbud mot balkonger och takkupor i detta läge.
2. Platsen för hamnplanen dominerades fram till 1960-talet av det tidigare sommarhotellet och den föreslagna byggnaden (1:1) har till sin volym därför en historisk referens. Den relativt moderna utformningen bedöms som motiverad för att tydliggöra i vilken tid projektet uppförs och att det inte handlar om ett återskapande av den tidigare hotelepoken. Ambitionen är att den nya bebyggelsen ska vara anpassad men inte historiskt vilseledande, detta lyfts också fram i den antikvariska konsekvensanalysen (AIX 140108) "Ambitionen med ett respektfullt förhållningssätt mot omgivningen i kombination med ett modernt formspråk är positiv för områdets läsbarhet och kan med fördel utvecklas ytterligare." Detaljutformningen av byggnaden är inte låst i detaljplanen, bestämmelserna f3 och v2 har tagits bort.
3. Sedan det ursprungliga förslaget från 2013 har byggnaderna mot vattnet gjorts lite mer olika för att skapa variation i bebyggelsefronten mot vattnet. Fasadernas skivmaterial och verandornas proportioner bedömdes inte som tillräckligt anpassade till miljön och har därför omarbetats.
4. Sockeln på byggnad, 3:1 mot Fiskarhamnen har sänkts och högsta nockhöjd är nu reglerad till max 16,5 meter över nollplanet.
5. Detaljplanen möjliggör att en större del av bottenvåningen än den med BH markerat område utnyttjas för verksamhet. Etablering av en större restaurang bör därmed kunna ske inom befintlig byggrätt. Att möjliggöra att en stor del av terrassen mot vattnet byggs bort menar planavdelningen vore olyckligt. Ett större garage har inte bedömts som ekonomiskt genomförbart i projektet.

### **12. Dalarö fastighetsägareförening**

Dalarö Fastighetsägareförening ställer sig bakom Dalarö forum/Dalarö kultur & föreningscentrums samrådsyttrande men vill även peka på flera andra frågor i samband med planen.

Gästhamnen är borttagen ur detaljplanen och fastighetsägareföreningen undrar därför om kommunen har för avsikt att i någon annan form arbeta för en ny gästhamn. Föreningen lyfter även fram att Ornöfärjan borde flyttas till annan plats för att minska trafiken genom Dalarö, att parkeringsfrågan på Dalarö måste lösas samt att kommunen borde driva på Trafikverket att göra Dalarövägen säkrare mindre trafikfarlig.

### **Planavdelningens svar**

Se svar till Dalarö forum. Övriga mer övergripande frågor ligger inte inom ramen för detaljplanen att reglera och är därför svåra ta upp och besvara i detta forum.

### **13. Dalarö Hembygdsförening**

Dalarö Hembygdsförening ställer sig i huvudsak bakom Dalarö forum/Dalarö kultur & föreningscentrums samrådsyttrande. Hembygdsföreningen reserverar sig dock mot Dalarö



forums förslag att kraftigt utöka parkeringsytorna i och kring projektet. De menar att det ytterligare skulle öka trafiktrycket genom samhället och förespråkar istället att införa en lokal kollektiv pendeltrafik med miljöbussar.

#### ***Planavdelningens svar***

Se svar till Dalarö forum/Dalarö kultur & föreningscentrum nedan.

#### **14. Dalarö, Utö, Ornö Socialdemokratiska förening**

Dalarö, Utö, Ornö Socialdemokratiska föreningen är positiv till förslaget i dess övergripande karaktär och uppskattar att planen försöker knyta an till bebyggelsestrukturen på Dalarö samt att området görs tillgängligt för allmänheten. Föreningen har följande synpunkter:

1. Exploateringsgraden är för hög och planförslaget blir mycket kompakt och högt i förhållande till omgivande bebyggelse. Lägre hus skulle innebära en bättre anpassning till Dalarös speciella kulturmiljö. Från sjösidan kommer det nya området snarare ge intryck av liten småstad i stället för en gammal kulturbygd.
2. Kyrkan är en av Dalarös äldsta byggnader och miljön kring kyrkan är viktig för dalaröborna. Höjden på den översta byggnaden (2:2) kommer att påverka miljön kring kyrkan negativt och dominera över klockstapeln. Föreningen föreslår att höjden på byggnaden sänks med ett våningsplan.
3. Byggnaden mot hamnplanen (1:1) är dominerande och magasinsutformningen hör inte hemma på Dalarö. Naturligare vore att hitta inspiration från det hotell som tidigare låg på Hamnplanen. Det vore utmärkt med en restaurang i detta läge men trafiksituationen på Odinsvägen är redan nu är besvärlig. Även parkeringsfrågan på Dalarö måste lösas för att verksamhet ska kunna utvecklas.
4. Vad gäller färgsättningen vill föreningen understryka att det typiska för Dalarö är mättade färger och stor variation. Det är viktigt att plocka upp de färger som finns på välbevarade hus så den nya bebyggelsen smälter in i miljön.
5. Många av de bostäder som har byggts under senare år som permanentboende har nu ägare som inte är skrivna i kommunen och som bara utnyttjar sin bostad under en mycket kort tid varje år. Dalarö måste få nya bostäder där de som vill bo här permanent också har råd att bo.

#### ***Planavdelningens svar***

1. Förslagets planmönster har formats för att anknyta till Dalarös bebyggelsestruktur men eftersom syftet med detaljplanen är att medge flerbostadsbebyggelse blir exploateringsgraden ändå högre jämfört med omgivningen som till övervägande del består av villabebyggelse. Platsen har speciella förutsättningar och tidigare har den utmärkande hotellbebyggelsen dominerat denna del av Dalarö. Planavdelningen bedömer att platsen klarar en högre täthet utan att riskera omgivningens höga kulturmiljövärden.
2. Se svar till hyresgästföreningen.
3. Se svar till hyresgästföreningen.
4. Tanken är att val av kulörer ska följa vad som traditionellt dominerat på Dalarö.
5. Den oro som föreningen uttrycker kan möjligen vara befogad, det är dock en fråga som ligger utanför detaljplanens möjlighet att styra.

#### **15. Hyresgästföreningen**

Hyresgästföreningen ställer sig positiv till förslaget i dess övergripande karaktär och uppskattar dels att planen försöker knyta an till bebyggelsestrukturen på Dalarö, och dels att området görs tillgängligt för allmänheten

1. Den översta byggnaden (2:2) bör sänkas så att den inte överstiger Dalarös höjdnorm på 2,5 våningar.
2. Den västra byggnaden längs Dalarö strandväg (1:3) bör få en mjukare arkitektur, ser nu stolpigt ut.
3. Byggnaden mot hamnplanen (1:1) är för dominerande och föreningen föreslår en alternativ utformning där byggnaden får en vinkel in i kvarteret. Om det inte är möjligt bör byggnaden brytas upp exteriört så att den ser ut som radhus med olika byggdetaljer och även något skiftande höjd. Föreningen ser inte heller vitsen med rastret på gaveln ut mot sjön. Den röda färgen bör bytas till någon som harmonierar bättre med omgivningen.

#### ***Planavdelningens svar***

1. Den översta byggnaden har sänkts så att klockstapeln nu är högst i området. Samtidigt är byggnaden fortfarande högre än övriga byggnader i projektet vilket refererar till den tidigare högresta hotellbyggnaden och att den högsta byggnaden enligt bebyggelsetraditionen placeras i ett högt läge uppe på tomten.
2. Planavdelningen delar inte föreningens syn på byggnad 1:3, utformningen är dock inte fastslagen i detalj och byggnaden kan därför komma att se något annorlunda ut.
3. Planavdelningen bedömer det som viktigt att den nya bebyggelsen i viss mån får skilja ut sig mot omgivningen.

#### **16. Mefjärds sportstugeförening/örådet**

Örådet bestående av 351 fastighetsägare på Fiversätraö, Mefjärd, Ornöboda och Söderviken vill att ett väderskydd eller vänthall för personer som byter mellan buss och färjetrafik anordnas. Platsen är mycket utsatt för väder och vind, och ett väderskydd möjliggör en bättre omstigningsmiljö för resande till och från öarna utanför Dalarö. I nuvarande planförslag saknas angiven plats med väntutrymme vid hamnområdet.

#### ***Planavdelningens svar***

I planförslaget finns möjlighet att anordna lokaler i bottenvåningen för handel, restaurang eller annan verksamhet. I viss utsträckning är detta även ett krav i planen. Utrymme att anordna någon slags väntutrymme finns alltså men hur eller till vad lokalerna i fram tiden används till är inte reglerat i detaljplanen.

#### **17. Skärgårdens trafikantförening**

Dalarö är en viktig replipunkt för båttrafiken i denna del av skärgården och Skärgårdens trafikantförening lyfter fram att det saknas ett dugligt skydd, väderskydd eller väntsal för resenärer som väntar på buss, skärgårdsbåt eller färja. Det saknas även bra gångförbindelse mellan busshållplats och kaj samt råder utrymmesbrist vid den nuvarande busshållplatsen. Det bör därför undersökas om hållplatsen kan flyttas eller om det på något annat sätt går att förbättra dess standard.

#### ***Planavdelningens svar***

Hamnplanen är i dagsläget trång med ett flertal verksamheter som konkurrerar om det begränsade utrymmet. Frågan om bättre gångförbindelse och större utrymme för busshållplatsen inte kunnat hanteras inom planen och frågan är sannolikt svår att lösa så länge Ornöfärjan är kvar i befintligt läge. Angående väntutrymme, se svar till Mefjärds sportstugeförening/örådet.

## **18. Södra skärgårdens intresseförening**

Dalarö Fastighetsägareförening ställer sig bakom Dalarö forum/Dalarö kultur & föreningscentrums samrådsyttrande

### ***Planavdelningens svar***

Se svar till Dalarö forum/Dalarö kultur & föreningscentrum.

## Sakägare

## **19. AnnSofi Nordström, Ove Nordström, Ingvar Jörnlöv och Lars Håkansson**

AnnSofi Nordström med flera menar att förslaget inte planlagts efter områdets förutsättningar som kulturhistoriskt viktig skärgårdsmiljö och att det i vissa avseenden avviker från rekommendationerna i kulturmiljöutredningen. De menar att husen står för tätt och att husens höjd kommer dominera, framför allt mot sjön och vägen.

Byggnadshöjden bör enligt kulturmiljöutredningen inte överskrida 2 våningar men i förslaget redovisas 2 ½ våning. Förslaget innehåller 35 lägenheter medan det är 25-30 som rekommenderas.

Det röda huset som kallas "hamnmagasin" stämmer inte in på Dalarös bebyggelse. Den är alldeles för hög och mörkfärgad, när man åker ner mot hamnen har man begränsad sikt både till vänster (röda huset) och till höger, det branta berget. Man skulle vilja ha en panoramavy av sjön när man närmar sig uppifrån Odinsvägen.

### ***Planavdelningens svar***

Planavdelningen bedömer att förslaget över lag är väl anpassat till Dalarös kulturmiljö och att de rekommendationer som ges i Kulturmiljöutredningen har följts. Detta grundar sig bland annat på den antikvariska konsekvensanalys som finns framtagen (AIX 140108). Angående hamnmagasinet, byggnad 1:1 se svar till Dalarö Forum (nr 11).

## **20. Bertil Winsnes**

Bertil Winsnes påpekar att det befintliga bostadshuset på fastigheten Dalarö 2:128 saknas på plankartan och är orolig för projektets påverkan på sin fastighet.

Storleken och framförallt höjden på de hus som planeras närmast fastighetsgränsen kommer att påverka Dalarö 2:128 påtagligt. Tillåten hushöjd på det nordligaste huset och huset rakt söder om fastigheten bör därför sänkas. En närmare analys bör tas fram innan det slutligt avgörs hur höga byggnader som kan tillåtas i direkt anslutning till 2:128.

Därutöver bör illustrationer av kvarteret sett från Fiskarhamnen och från infarten till tullhuset redovisas. Enligt planen är det möjligt att inom 4 meter från tomtgräns till 2:128 uppföra ett växthus med högsta takhöjd 3,5 m och en komplementbyggnad på som mest 13 kvm, höjd ej angiven. Byggnation inom 4 meter från den tomtgränsen ska inte tillåtas i planen.

### ***Planavdelningens svar***

Det befintliga bostadshuset på 2:128 som fallit bort har lagts till på plankartan. Solstudier för projektets påverkan på fastigheten har tagits fram och de två närmsta byggnaderna har i viss utstreckning sänkts. Byggnad 2:2 med 0,9 meter och 3:1 med 0,5 meter. En kompletterande illustration av projektet sett från norr har tagits fram. Placering av växthus och komplementbyggnad har inte preciserats i planen men planavdelningen har gärna en fortsatt dialog angående detta.

## **21. Dalarö-Ornö-Utö församling**

Dalarö-Ornö-Utö församling anser att förslaget i det stora hela är bra och mycket lovvärt avseende kommundelens utveckling och framtid. Emellertid innebär detaljplanen en förändrad höjdnorm som reducerar kyrkans och framför allt klockstapelns profil i förhållandet till övrig bebyggelse. Klocktornet är en viktig del av både områdets karaktär och Dalarös skyline. Detta skulle undvikas om höjdnormen bättre anpassas till den nu gällande genom en sänkning av byggnad 2:2.

### ***Planavdelningens svar***

Den översta byggnaden 2:2 mot klockstapeln har sänkts med 0,9 meter så att den befintliga höjdnormen inte överskrids. Se även svar till Dalarö forum (nr 11).

## **22. Mari Jungstedt och Ruben Eliasson**

Mari Jungstedt och Ruben Eliasson är av flera skäl oroad för att deras fastighet Dalarö 2:124, Spegels udde kommer påverkas negativt av planförslaget och önskar att större hänsyn tas till sin fastighet och dess kulturhistoriska värden.

1. Utsikten på övervåningen som vetter mot Mysingen skymms helt och Spegels udde blir inklämt mellan nya hus, både på den norra och västra sidan. All sjöutsikt på husets västra sida försvinner. Eftermiddags- och kvällssolen hotas av husen vid strandkanten som kommer att ligga snett framför vår fastighet. Vi kräver att de hus som ligger närmast vattnet byggs lägre och på ett större avstånd från vårt så vi får behålla eftermiddags- och kvällssolen.
2. Insynen kommer också att bli stor från grannarna och trappan som är planerad bara någon meter från tomtgräns där allmänheten ska kunna ta sig till och från vattnet. Vägen som skär igenom bostadsområdet går bara sex, sju meter från tomtgräns och vi kommer störas av både biltrafik och människor som passerar förbi. Stora delar av den privata känslan att befinna sig på en udde går förlorad.
3. Fastigheten Spegels Udde försvinner som landmärke och blir istället inklämt bland de nya husen, till synes behandlat som ett hus bland alla andra utan hänsyn till dess kulturhistoriska värde. Dess särart går helt förlorad.
4. Under byggtiden kommer vi att störas enormt mycket. Problem med buller, damm, smuts och stök från bygget innebär att vi tvingas leva i ett byggkaos i åtminstone två år. Dessutom riskerar vårt hus att ta skada av sprängningar och annat som bygget för med sig.
5. Vi vill ha en två meter hög och cirka en halv meter bred stenmur runt tomtens norra och västra sida, Muren ska vara i samma stil som den som nu går från tomtens ner till strandpromenaden. Den ska byggas så hög att den helt skyddar oss från insyn av dem som går upp och nerför trappan. Denna mur ska byggas innan själva bygget sätter igång för att vi ska få mesta möjliga skydd under byggtiden. Muren bör också kompletteras med ett plank under byggtiden, tillräckligt högt för att skydda oss från damm och smuts och stenar som far omkring. Eftersom våra buskar som ger insynsskydd längs den norra sidan behöver tas bort så vill vi ha en hög och vacker växtlighet som planteras i utbyte. Gärna växter som ger bra insynsskydd året om. Detta vill vi ha både på den norra och västra sidan.

### ***Planavdelningens svar***

Planavdelningen är medveten om att Dalarö 2:124, Spegels udde på flera sätt påverkas av projektet och har försökt hitta åtgärder för att tillmötesgå delar av synpunkterna.

1. Från huvudbyggnadens övervåning på Spegels udde, är det mot sydväst idag sjöutsikt. I detta läge syns vattnet ovan byggnaderna på hotellfastigheten som här endast har en våning. Planerad bebyggelse i samma läge är väsentligt högre och sjöutsikten försvinner därmed från denna plats. Byggrätten i befintlig detaljplan medger dock två våningar vilket innebär att sjöutsikten inte är säkrad i dagsläget. Även solförhållandena på 2:124 skulle väsentligt kunna påverkas med befintlig detaljplan. Dalarös bebyggelsestruktur är småskalig men i vissa delar också förhållandevis tät. Planavdelningens bedömning är att förslaget inverkan på boendemiljön är inom ramen för vad som är acceptabelt för det aktuella området.
2. Fastigheten ligger på en del av Dalarö som historiskt sett nyttjats för publika ändamål som hotellverksamhet, restaurang och nöjen. Såväl hamnplanen som Fiskarhamnen är också utpräglad offentliga platser där mycket människor rör sig under sommartid. Planavdelningen menar att viss insyn måste accepteras på denna del av Dalarö. Spegels udde ligger också lågt i förhållande till planområdet och insyn från hotellfastigheten förekommer i dagsläget från såväl tomten som hotellets terrasser. Den mindre kvartersgatan genom området är huvudsakligen till för sophämtning samt viss angöring och kommer få mycket små trafikmängder. Krav på en offentlig passage intill Spegels udde har tagits bort från detaljplanen.
3. Spegels udde utgör ett landmärke sett från vattnet vilket endast i mindre utsträckning påverkas av planerad bebyggelse. Byggnadens kulturhistoriska värden bedöms inte ta skada av planförslaget.
4. Planavdelningen förstår oron för att byggtiden kommer innebära störningar vilket tyvärr är svårt att undvika i tätbebyggda miljöer. Åtgärder ska däremot vidtas för att minimera störningar och kontrollprogram tas fram vid risk för skador på intilliggande bebyggelse. Detta är dock en genomförandefråga som inte hanteras inom ramen för detaljplanen. Riktvärden för buller under byggtid finns framtagna av naturvårdsverket.
5. Planavdelningen bedömer inte att en så pass hög mur är lämplig i den känsliga miljön. Istället föreslås att den befintliga stödmuren ersätts av en ny i natursten, anpassad till den kulturhistoriska miljön. Ovan muren föreslås nyplantering av uppvuxna buskar för att minimera insyn. Planbestämmelse om detta har införts i planen. Önskemålen om störningsskydd under byggtid vidarebefordras till byggherren.

### **23. Maud Engdahl**

Samma yttrande som Bertil Winsnes

#### ***Planavdelningens svar***

Se svar till Bertil Winsnes