

Detaljplan för Vadet 3:197

Dalarö

PLANBESKRIVNING



SAMRÅDSHANDLING

Enkelt planförfarande

2015-03-16

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	5
FÖRÄNDRINGAR – PLANFÖRSLAG	9
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	12
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	12

INLEDNING

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

BAKGRUND

Fastighetsägaren ansökte i augusti 2009 om en planändring för Vadet 3:197 med syftet att möjliggöra en styckning av fastigheten. Sökanden fick positivt planbesked med hänvisning till att fastigheten omfattas av två olika detaljplaner. Arbete med en ny detaljplan påbörjades under 2012 men pausades på begäran av den sökande.

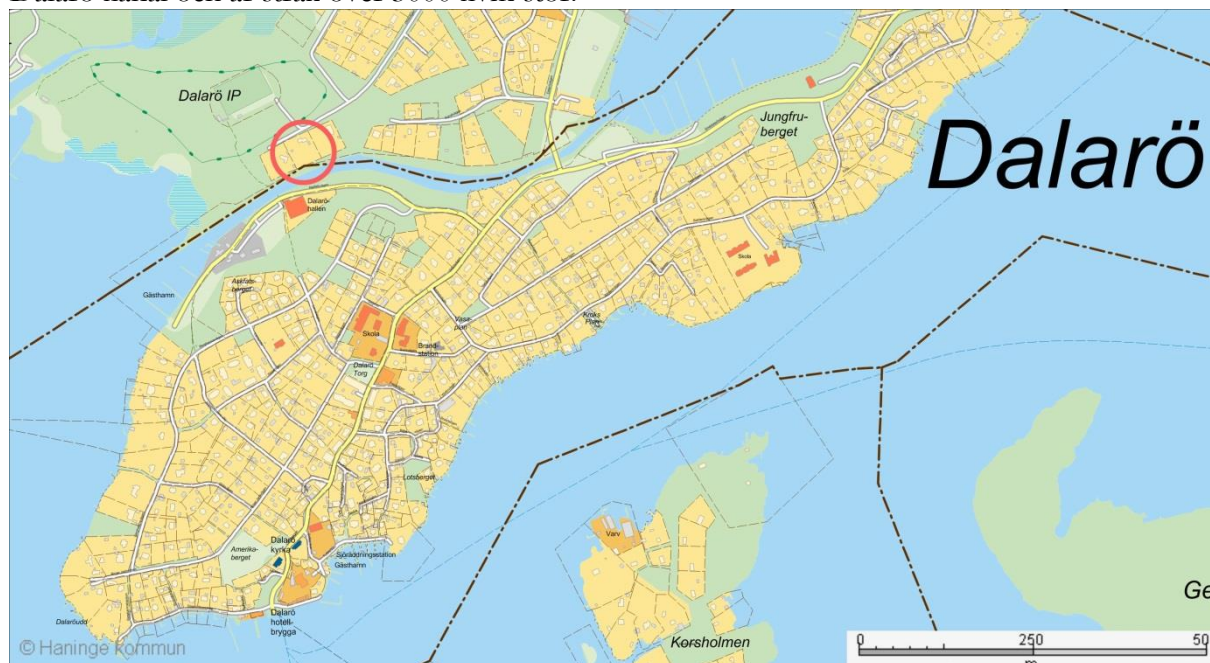
Den 11 september 2014 gav Kommunstyrelsen på nytt Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Vadet 3:197.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med föreslagen planändring är att ge hela fastigheten Vadet 3:197 samma planbestämmelser och att möjliggöra avstyckning för att bygga ytterligare ett bostadshus.

Läge och areal

Planområdet utgörs av fastigheten Vadet 3:197. Fastigheten ligger i Schweizerdalen strax norr om Dalarö kanal och är strax över 3000 kvm stor.



Översiktlig kartbild för lokalisering av planområdet

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Vadet 3:197 ägs av en privat fastighetsägare. Angränsande mark ägs av Haninge kommun och Schweizerdalens tomtägarförening.

Vid framställande av grundkartan till detaljplanen har det framkommit att Vadet 3:197 eventuellt har en felaktig fastighetsgräns. Avsikten är att detta ska fastställas parallellt med detaljplaneprocessen och att gränsen ska vara fastställd innan detaljplanen antas. Detta för att planområdesgränsen ska kunna läggas längs fastighetsgränsen. Inför samrådet redovisas preliminära gränser i plankartan.

PLANPROCESSEN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som reglerar 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 enligt PBL 2010:900. Enkelt planförfarande har valts då detaljplaneförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan och Länsstyrelsen granskningsyttrande. Planförslaget bedöms också vara av mindre vikt, saknar intresse för allmänheten och antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

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 STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2005-02-07 och reviderad 2012, är planområdet utpekad som befintligt bostadsområde. Revideringen av översiktsplanen hänvisar till ortsanalysen av Dalarö från 2006.

Utvecklingsprogram

2006 antogs en ortsanalys av Dalarö i kommunfullmäktige, som anger att fler bostäder ska byggas i Dalarö utan att naturvärden påverkas negativt. Ny bebyggelse ska enligt analysen anpassas efter Dalarös karaktär. Ortsanalysen anger att ny småhusbebyggelse primärt bör tillkomma i Schweizerdalen, Kolbotten, Tegelbruket och Kattvik.

Kustplan

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

Detaljplaner

Vadet 3:197 omfattas av två olika planer, B32 från 1947 och B90 från 1956.

I byggnadsplanen från 1947 ingår planområdet i ett större område som är utmärkt med HR vilket innebär hotell-, handels- och restaurangområde. Enligt planen får en tredjedel av marken i område utmärkt med HR bebyggas. Högsta byggnadshöjd är 2 våningar och 7 meter. Byggnader ska läggas minst 6 meter från granntomt eller väg.

I B90 från 1956 har en del av Vadet 3:197 planlagts för bostadsändamål medan resten har behållits som hotell- och restaurangområde. För mark planlagd för bostadsändamål i B90 gäller samma bestämmelser som för bostadsområden i den äldre B32. Detta innebär att minsta fastighetsstorlek är 1800 kvm och en huvudbyggnad med max 150 kvm byggnadsarea får byggas.

Huvudbyggnad får uppföras i två våningar och max byggnadshöjd är 6.5 meter.
Komplementbyggnader får uppföras med en sammanlagd area på max 50 kvm.

Kommunala miljömål

Haninge kommun strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Kommunens miljöarbete utgår från mål fastställda av kommunfullmäktige. De mål som berör stadsbyggandet är följande:

- Koldioxidutsläppen ska minska med 25 % till år 2020 (från 2005 års nivå).
- Energianvändningen ska minska.
- Den biologiska mångfalden ska öka.
- Sjöar och vattendrag ska bli renare.

Miljö kvalitetsnormer

Östersjön har en miljö kvalitetsnorm. Vadet 3:197 avrinner mest troligt till delområdet Sandemars fjärd. Fjärden har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljöproblem i fjärden är bland annat övergödning och förekomst av miljögifter.

RIKSINTRESSEN

Det finns flera riksintressen som innefattar Vadet 3:197. Riksintresse för kulturmiljövård enligt MB 3:6 gäller för stora delar av Dalarö och inkluderar planområdet vilket innebär att kulturmiljön ska skyddas mot åtgärder som riskerar att skada den. Riksintresse för högexploaterad kust enligt MB 4:4 gäller vilket innebär att ny fritidshusbebyggelse bara får tillkomma i anslutning till existerande bebyggelse.

Även riksintresse för turism och friluftsliv enligt MB 4:2 gäller i området vilket betyder att dessa värden ska beaktas vid exploatering.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Schweizerdalen är ett äldre fritidshusområde som planerades i slutet av 1940-talet. Området planlades med relativt stora fastigheter och domineras fortfarande av sommarstugebebyggelse från 40-, 50- och 60-talen. Schweizerdalen har dock på senare tid fått fler åretruntboenden och en viss förtätning har skett. Kommunalt vatten och avlopp har byggts ut i delar av området, bland annat längs med Ornövägen där Vadet 3:197 ligger. Fastighetsstrukturen i området är enhetlig och de flesta tomter är orienterade mot gata och på flera ställen också mot vatten. Vadet 3:197 ligger tillsammans med två andra fastigheter längs ut på Ornövägen, något avskilt från resten av bostadsbebyggelsen i Schweizerdalen och omgivna av ett naturområde. De tre fastigheterna ligger alla orienterade så att de har kontakt med både gatan och kanalen och är förhållandevis stora med areor på över 3000 kvm.



Ortofoto med Dalarö 3:197 markerad.

BEBYGGELSE

Bebyggelsen på Vadet 3:197 och de två grannfastigheterna består av låga enplanshus. Bebyggelsen är tillkommen efter att området planlades på 1940- och 50-talen. Vadet 3:197 är bebyggd med ett enplans fritidshus med källare. Huset har ca 130 kvm byggnadsarea och är byggt på 1950-talet. Två mindre komplementbyggnader finns också på fastigheten. Huvudbyggnaden ser ut att ha blivit tillbyggd efter att den först uppfördes.

KULTURMILJÖ

Södra Dalarö är riksintresse för kulturmiljö vilket avser Dalarös sommarnöjesmiljö utvecklad under 1800-talets. Uttrycket för riksintresset beskrivs som bebyggelsemönstret och bebyggelse i Dalarö samhälle med societetshus, hotell och sommarvillor som avspeglar den fashionabla sommarorten. Riksintresset för kulturmiljö syftar alltså primärt centrala Dalarö men ett område närmast Dalarö kanal på fastlandssidan innefattas också, i vilket Vadet 3:197 ingår. Varken bebyggelsen på Vadet 3:197 eller på grannfastigheterna har dock pekats ut som särskilt kulturmiljömässigt värdefull.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

NATUR OCH LANDSKAPSBILD

Vadet 3:197 ligger tillsammans med Vadet 3:196 och 3:198 något avsides i ett naturområde. Området är i huvudsak skogsbevuxet och marken inom planområdet är plan och ligger mellan 2 och 3 meter över nollplanet (RH2000). Marken består av sand och skogen domineras av björk och tall. Åt väster finns en långgrund strand mot Vadviken. Söder om Vadet 3:197 löper Dalarö kanal, som skiljer Dalarö från fastlandet. I Haninge kommuns naturkatalog är området närmast Dalarö kanal är klassat som ett sammanhängande område med höga naturvärden. Naturtypen är gamla friska torra barrskogar och en bit av Vadet 3:197 närmast vattnet ingår i detta område



Vy över Vadet 3:197, foto taget från gång- och cykelvägen längs Dalarö kanal.

REKREATION

I naturområdet norr om Vadet 3:197 finns en idrottsplats med motions slinga. Längre in i Vadviken finns en badstrand. På motsatt sida Dalarö kanal ligger Dalaröhallen med bland annat basketplan och gymnastikhall.

SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Centrum med livsmedelsbutik och annan service finns längs med Odinsvägen på Dalarö, ca 1 km från Vadet 3:197. Där finns även Dalarö skola med klasser från förskola upp till år 9.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelnät

Mellan Dalarö kanal och Vadet 3:197 löper en allmän gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen Västra Vadviken ligger ca 1 km från planområdet. Där avgår buss 839 mot Handen ungefär en gång i timmen. Under vardagmornar avgår buss 869 från Dalarö, som är en direktbuss till Gullmarsplan.

Gatunät

Fastigheten har angränsning via Ornövägen. Vägen ägs och sköts av föreningen Schweizerdalens tomtägare. Vägen är asfalterad men har ingen separat gångbana. Vägen avslutas med en vändplan och ingen genomfartstrafik finns på det avsnitt av vägen som angränsar till Vadet 3:197.



Ornövägen sedd åt nordost. Bebyggelse inom vadet 3:197 kan skimras till höger i bild.

Parkering

Parkering sker i dagsläget inne på fastigheten.

STRANDSKYDD

Strandskyddet för marken längs med Dalarö kanal och intill Sandemarsviken är upphävt i tidigare planläggning. Således omfattas inte Vadet 3:197 av strandskydd. När en ny detaljplan upprättas återinträder strandskyddet om inte fastigheten ges ny dispens, vilket är tänkt att ges inom Vadet 3:197.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet eller i närheten.

Buller

Buller antas inte vara ett problem med tanke på fastighetens avskilda läge relativt långt bort från mer trafikerade trafikstråk.

Transporter med farligt gods

Förkommer inte i närheten av planområdet.

Djurhållning

Inte i eller i närheten av planområdet.

Radon

Inom planområdet finns ingen känd förhöjd risk för radonförekomst men precis norr om planområdet finns ett område där förhöjda radonhalter kan finnas.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet består av postglacial sand. Närmast vattnet postglacial silt, dock mest utanför planområdet.

Precis norr om Vadet 3:197 finns ett vattenskyddsområde.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningsnät

Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns i gatan norr om fastigheten. Befintlig byggnad på fastigheten är ansluten till det kommunala ledningsnätet.

Ledningar för telekommunikation finns dels i Ornövägen norr om Vadet 3:197, dels söder om fastigheten längs med cykel- och gångstråket längs vid Dalarö kanal.

Norr om Vadet 3:197 finns en luftledning för el, med 400 volts spänning. Väster om fastigheten övergår luftledningen till en underjordisk ledning.

Dagvatten

Sandemars fjärd har en miljö kvalitetsnorm som den i dagsläget inte uppnår. Ett sätt att minska miljöbelastningen på fjärden är att minska ytavrinningen av dagvatten, vilket gör det viktigt att minimera de hårdgjorda ytorna inom planområdet.

Dagvatten från bostadsfastigheter ska primärt tas om hand inom den egna fastigheten men om inte detta är möjligt skall fördröjning inom den egna fastigheten ske innan dagvattnet avleds. Ytavrinnande dagvatten från Vadet 3:197 antas i huvudsak rinna ut i Dalarö kanal. Med tanke på att marken inom Vadet 3:197 i huvudsak består av sand borde dock förutsättningarna för infiltration av dagvatten vara goda.

Avfall

Återvinningsstation finns vid Kanalbron, ungefär en halv km från planområdet.

FÖRÄNDRINGAR – PLANFÖRSLAG

KVARTERSMARK

Ny bebyggelse

Detaljplaneförslaget innebär att hela fastigheten planläggs för bostadsändamål.

Minsta fastighetsarea är satt till 1300 kvm vilket innebär att en ny fastighet går att stycka av från Vadet 3:197. Detta regleras med planbestämmelsen **d**₁. En avstyckad fastighet bör styckas i huvudsak så som illustrationslinjen i plankartan visar, med direkt kontakt mot Ornövägen och mot kanalen. Detta följer bäst den fastighetsstruktur som finns i resten av Schweizerdalen.

Planen medger en huvudbyggnad per fastighet. För huvudbyggnad med en våning är största byggnadsarea 180 kvm och för huvudbyggnad med två våningar är största byggnadsarea 100 kvm. En komplementbyggnad med 50 kvm byggnadsarea får byggas på respektive fastighet. Detta regleras med planbestämmelsen **e**₁.

Placering

Byggnader får inte placeras närmare än 4 meter från fastighetsgräns vilket regleras med bestämmelsen **p**₁ på plankartan. Mot gatan gäller istället 6 meter vilket regleras med prickmark och syftar till att en bil ska rymmas på garageuppfarten mellan gatan och ett eventuellt garage.

Byggnader får inte heller uppföras inom 20 meter från fastighetsgränsen närmast Dalarö kanal för att undvika bebyggelse inom det område som är klassat för sina höga naturvärden.

Utformning

Huvudbyggnad får inte ha källare, då detta är olämpligt med tanke på översvämningsrisk. Huvudbyggnad i två våningar får inte ha inredd vind. Takvinkel ska vara mellan 20 och 30 grader för både huvudbyggnad och komplementbyggnad. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är +11 meter över nollplanet, vilket innebär att högsta nockhöjd över marknivå blir ca 8 meter om byggnaden placeras på lägsta tillåtna grundläggningsnivå. Komplementbyggnader får byggas i en våning utan källare med en högsta nockhöjd på 3,5 meter över medelmarknivå. Komplementbyggnader får inte inredas med kök. Någon lägsta grundläggningsnivå anges inte då en något högre översvämningsrisk kan tolereras för komplementbyggnader än för huvudbyggnader. Bebyggelsen utformning regleras i plankartan med planbestämmelsen v_1 .

Mark och vegetation

Vid fyllnad för att uppnå föreskriven grundläggningsnivå får enbart marken under- och 3 meter runt byggnad fyllas ut. Förhöjd marknivå ska anslutas till omgivande mark med släntning. Övrig mark ska bevaras oförändrad i så hög utsträckning som möjligt. Detta regleras i plankartan med planbestämmelsen n_1 .

Behovsbedömning

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 har därför inte upprättats.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelnät

Planförslaget innebär ingen ändring i gång- och cykelnätet.

Gatunät

Planförslaget innebär ingen ändring på gatunätet mer än att en extra utfart kan tillkomma från en eventuell avstyckad fastighet. En eventuellt tillkommande bostad innebär inte någon omfattande ökad trafik i och till området.

Parkering

Vid en eventuell avstyckning kommer parkering för den nya fastigheten att ske på tomtmark.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Stigande vattennivå

Enligt de flesta bedömningar beräknas havsnivån stiga med maximalt 1 meter fram till 2100 jämfört med år 1990. Till 2200 beräknas havet kunna stiga ytterligare 1 meter, det vill säga totalt 2 meter över 1990 års havsnivå. Under samma period beräknas landhöjningen till ca 1 meter vilket ger en nettohöjning av havsnivån med en meter. För att klara en sådan havsnivåhöjning rekommenderar Länsstyrelsen 295 cm över nollplanet (RH2000) som lägsta nivå för grundläggning i Haninges kustområden. Denna nivå är beräknad baserat på förväntad stigande havsnivå, landhöjning, påslag för vågor och en säkerhetsmarginal.

För att framtida ny bebyggelse inte ska skadas av en framtida havsnivåhöjning och översvämnning finns en bestämmelse i planen om lägsta grundläggningsnivå. Baserat på Länsstyrelsens

rekommendationer anger planen +2,95 meter över nollplanet (RH2000) som lägsta nivå för grundläggning för huvudbyggnader, vilket regleras med en generell bestämmelse i plankartan.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Sand medför normalt inga komplicerade grundläggningsförhållanden.

RADON

Den förhöjda risken för radonförekomst i närområdet kring Vadet 3:197 gör att det kan vara lämpligt att undersöka eventuell radonförekomst närmare vid eventuell nybyggnation på fastigheten.

STRANDSKYDD

För att upphäva strandskydd krävs särskilda skäl. För att ge dispens från strandskydd krävs att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften, se MB kap 7 § 13. Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet på en privat bostadsfastighet, Vadet 3:197. Kommunen uppger följande skäl för att upphäva strandskyddet inom planområdet:

Vadet 3:197 är en redan exploaterad bostadsfastighet som i dagsläget inte omfattas av strandskydd. Marken är redan ianspråktagen, och marken närmast Dalarö kanal kommer att vara fortsatt tillgänglig för allmänheten i form av allmän platsmark. Därmed innebär inte strandskydd inom Vadet 3:197 att syftet med strandskyddet uppnås.

Upphävandet av strandskydd gäller hela planområdet och regleras med en generell bestämmelse i plankartan.



Gång- och cykelvägen längs Dalarö kanal, sedd norrut från gångbron över kanalen. Vadet 3:197 ligger till vänster i bilden.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

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

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Tidplan

Plansamråd: mars-april 2015
Granskning: maj 2015
Stadsbyggnadsnämndens antagande: september 2015

Ansvarsfördelning

Planområdet innehåller ingen allmän platsmark. För kvartersmark är exploatören huvudman.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Ledningshavare inom planområdet ansvarar för sina utbyggnads- och underhållsarbeten. Eventuell flytt av befintliga ledningar inom kvartersmark utförs av nätägaren men bekostas av exploatör. Elanläggningar måste också hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Byggherren svarar för kostnaden för anslutning till eldistributionsnät och anslutning till befintligt kommunalt vatten och avlopp enligt gällande VA-taxa.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Anna Lina Axelsson	Planarkitekt
Fredrik Sundberg	Planarkitekt
Set Maront	Bygglovarkitekt
Camilla Kostamo	VA-ingenjör