

Detaljplan för Vadet 3:196 och 3:197  
Dalarö

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2014-09-29, § 232 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för Vadet 3:197. Syftet med detaljplanen är att ge hela Vadet 3:197 samma planbestämmelser och att möjliggöra en styckning av fastigheten.

### HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget har under perioden 2015-03-19 till och med 2015-04-28 varit föremål för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende med flera. Under samrådstiden har materialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé och på kommunens hemsida [www.haninge.se](http://www.haninge.se).

### INKOMNA YTTRANDEN

I samband med samrådet har 7 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.

Sist i dokumentet görs en sammanställning av de revideringar som gjorts i samrådshandlingen till följd av inkomna synpunkter. Följande yttranden har inkommit under samrådet:

### Myndigheter, organisationer, föreningar, kommunala nämnder med flera

	Instans:	Inkommen
1	Svenska kraftnät	150319
2	Sjöfartsverket	150408
3	Länsstyrelsen	150417
4	SMOHF	150422
5	Lantmäterimyndigheten	150427
6	Trafikverket	150428

### Lokala föreningar

	Namn:	Inkommen
-		

### Sakägare

	Namn:	Inkommen
7	Vadet 3:196	150427

## Övriga inkomna synpunkter

	Namn:	Inkomsten
-		

## SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER MED KOMMENTARER

### Synpunkter från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder

#### 1 Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna och har inget att erinra. De önskar inte medverka i det fortsatta remissförfarandet för ärendet.

Planavdelningen kommentar:

Noterat.

#### 2 Sjöfartsverket

Sjöfartsverket har tagit del av samrådshandlingarna och ser inte att ytterligare bebyggelse inom detaljplaneområdet påverkar sjötrafiken på Dalarö kanal. Sjöfartsverket anser att en dispens från strandskyddet inte bör möjliggöra åtgärder eller byggnationer som påverkar framkomligheten genom Dalarö kanal.

Planavdelningen kommentar:

Inga åtgärder som hindrar framkomligheten på Dalarö kanal planeras.

#### 3 Länsstyrelsen

Länsstyrelsen lämnar ärendet utan åtgärd.

Planavdelningen kommentar:

Noterat.

#### 4 SMOHF

SMOHF (Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund) anger i sitt yttrande att planförslaget inte bedöms strida mot miljöbalkens mål eller Sveriges miljömål. SMOHF bedömer inte heller att ett genomförande av detaljplanen förhindrar Sandemarsfjärden att nå kvalitetsmålet god ekologisk status år 2027. SMOFH menar att strandskyddsdispens kan ges utan att allmänhetens tillgång till Dalarö kanal försämras. För att minska risken för- och konsekvenserna av översvämning bör nya hus enligt SMOHF placeras på markuppfyllnad och utföras utan källare. I yttrandet påpekas också att nya hus bör utföras radonsäkrade och så energieffektiva som möjligt.

Planavdelningen kommentar:

Detaljplanen reglerar lägsta grundläggningsnivå över nollplanet i enlighet med Länsstyrelsen riktlinjer, och källare tillåts inte. En planbestämmelse om radonskydd införs. Planavdelningen instämmer i att nya hus bör utformas på ett energieffektivt sätt och avsnittet "teknisk försörjning" uppdateras med en text om detta.

#### 5 Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten i Haninge kommun har tagit del av detaljplanens handlingar och anger följande i sitt yttrande:

De äldre detaljplaner som omnämns i planbeskrivningen bör anges med sina fullständiga aktbeteckningar för att underlätta sökning i fastighetsregister.

Avsnittet "fastighetsrättsliga frågor" i planbeskrivningen bör utvecklas så att det tydligare framgår vad som är tänkt att ske fastighetsrättsligt, i synnerhet vad gäller avstyckning eftersom planen syftar till detta. Vadet 3:197 belastas och har förmån av ett antal servitut och detta bör redovisas i planhandlingarna.

Slutligen anger Lantmäterimyndigheten i sitt yttrande att det bör redovisas hur avstyckade fastigheter ska få rätt att använda sig av Ornövägen, som ägs och förvaltas av en tomtägarförening.

#### Planavdelningen kommentar:

Planbeskrivningen uppdateras med aktbeteckningar för äldre detaljplaner samt en redovisning av de servitut som berör Vadet 3:197 och 3:196. Avsnittet "fastighetsrättsliga frågor" utvecklas så att det tydligare framgår vad som är tänkt att ske och hur det är tänkt att avstyckade fastigheter ska få rätt att använda Ornövägen.

## 6 Trafikverket

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna och påpekar att de generellt tycker att ny bebyggelse bör tillkomma i kollektivtrafiknära lägen och med gång- och cykelavstånd till lokala målpunkter. De menar att ny bebyggelse inom planområdet inte uppfyller detta.

#### Planavdelningen kommentar:

Planavdelningen håller med om att ny bebyggelse bör tillkomma i kollektivtrafiknära lägen och på platser med gångavstånd till lokala målpunkter. Avståndet till Dalarö torg, där närservice, skola och busshållplats finns är ca 650 meter, vilket får anses vara ett förhållandevis kort avstånd på Dalarö.

## Lokala föreningar

-

## Sakägare

### 7 Vadet 3:196

I sitt yttrande ger fastighetsägaren en kort bakgrund till områdets tillkomst och hur det har fått sin karaktär av småskaligt sommarstugeområde. Med utgångspunkt i detta och att Dalarös utvecklingsprogram anger att ny bebyggelse ska anpassas efter områdets karaktär anser fastighetsägaren att byggrätten är för stor i planförslaget. I yttrandet anses att ny bebyggelse bör begränsas till en våning med en lägre tillåten nockhöjd och även med mindre byggnadsarea, särskilt med tanke på att ny bebyggelse får placeras på en förhållandevis begränsad yta.

Fastighetsägaren anser att fyra meter mellan byggnad och fastighetsgräns är för lite och att detta bör utökas till sex meter, vilket den äldre detaljplanen anger. Slutligen undrar fastighetsägaren vad dispens från strandskydd innebär.

#### Planavdelningen kommentar:

Byggrätten i detaljplanen har valts med utgångspunkt i vad gällande plan för halva Vadet 3:197 och Vadet 3:198 medger. Med gällande plan är det redan i dagsläget möjligt att bygga tvåvåningshus på fastigheterna, men denna möjlighet har inte utnyttjats. Gällande plan medger ett tvåvåningshus med 150 kvm byggnadsarea och en minsta fastighetsarea på 1800 kvm. Med tanke på att minsta fastighetsarea sänks till 1300 kvm i den nya detaljplanen har byggrätten justerats ner något, till 100 kvm byggnadsarea för ett tvåvåningshus eller 180 för ett envåningshus.

Ett minsta avstånd på fyra meter mellan byggnader och fastighetsgräns är vad som brukar anges i nya detaljplaner. Avståndet mellan huvudbyggnad på Vadet 3:196 och fastighetsgränsen är ca 4,8 meter. Att öka avståndet till sex meter för ny bebyggelse mot samma fastighetsgräns anses därför inte motiverat. Dispens från strandskydd innebär i detaljplanen att strandskyddet inte återinträder, vilket alltså innebär att det även fortsatt kommer att vara möjligt att få uppföra hus och anläggningar inom planområdet trots att det ligger inom 100 meter från havet.

## Övriga inkomna synpunkter

-

## Huvudsakliga revideringar

### Plankarta

Vadet 3:196 har efter samrådet inkluderats i planområdet på fastighetägarnas begäran.

Lägsta nivå för grundläggning har sänkts till +2,45 meter över nollplanet.

Bestämmelse om att bostadshus ska utföras radonsäkert har lagts till.

En bestämmelse om ändrad lovplikt har lagts till vilken innebär att marklov krävs för att fälla större träd inom området med skyddsvärd natur närmast kanalen.

### Planbeskrivning

Vadet 3:196 har inkluderats i planområdet och planbeskrivningen har uppdaterats för att beskriva detta.

Unden rubriken "Gator och trafik" har texten uppdaterats med avstånd till närmaste service och kollektivtrafik.

En text om uppvärmning av bostadshus har lagts till.

Avsnittet "Detaljplanens genomförande" har utökats med redovisning av servitut som berör Vadet 3:196 och 3:197 samt en tydligare beskrivning av hur styckningar ska genomföras och hur styckningslotter ska få tillgång till Ornövägen.