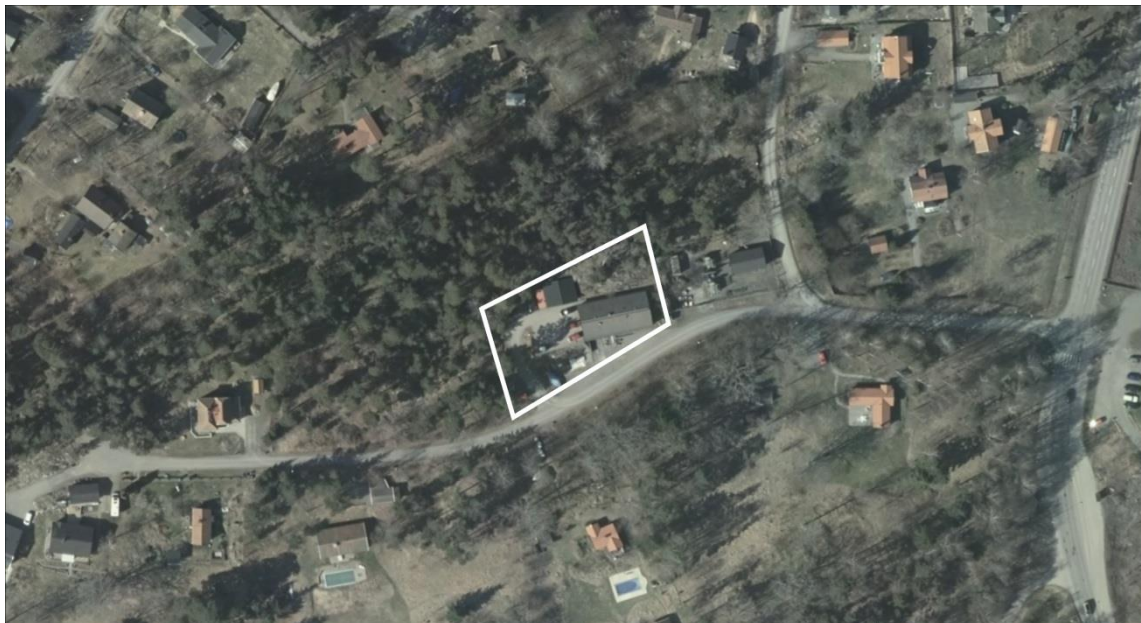


BEHOVSBEDÖMNING

Vadet 3:240,
Dalarö



Del 1: Sammanfattning av behovsbedömning

Projektet:

Detaljplanen syftar till planändring för befintlig bebyggelse av kontor, lager, icke störande mindre verksamheter och inomhus gymanläggning samt till att utöka byggrätt. Gällande detaljplan, D-87, medger endast transformatorstation. Planändringen ska ta hänsyn till den befintliga transformatorstationen som står delvis på fastigheten Vadet 3:240.

Platsen:

Planområdet består av fastigheten Vadet 3:240 som ligger i södra Schweizerdalen norr om Dalarö kanal och är ca 1950 kvm stor. Schweizerdalen består till största delen av fritidshus, som planerades i slutet av 1940-talet.

Kommunalt vatten och avlopp har byggts ut i delar av området, bland annat längs med Kanalvägen där Vadet 3:240 ligger. Fastighetsstrukturen i området är homogen och de flesta tomter är orienterade mot gata och på flera ställen också mot vatten. Fastigheten 3:193 var större och omfattade också det aktuella planområdet. Vadet 3:240 avstyckades sedan av från sin stamfastighet och såldes till en annan privat markägare tillsammans med kontor och lager. Båda fastigheterna är avskilda från resten av bostadsbebyggelsen och omgivna av ett naturområde.

Bebyggelsen på Vadet 3:240 är ett kontor dvs. huvudbyggnad och lager – uthus. Kontor är en tvåvåningsbyggnad varav en våning räknas som källarvåning. Byggnader inom fastigheten är byggda på 80- talet. De byggnaderna är väl anpassade till naturomgivningen och passar in i stadsbild.

Det aktuella planområdet ligger i södra delen av Schweizerdalen och delvis omfattas av riksintresse för kulturmiljön, kallas Dalarö-Juhtolmen-Dalarö skans. Den värdefulla kulturmiljön tillgodoses genom bestämmelserna i den aktuella detaljplanen. Byggnationer på Juhtolmen bör bedömas med stor restriktivitet med hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Eftersom fastigheten Vadet 3:240 överlappar med riksintresset för kulturmiljö ska förändringar i den befintliga bebyggelsen anpassas till miljön.

En del av skärgården är av riksintresse för sina samlade natur- och kulturvärden enligt 4 kap 2 § Miljöbalken (1998:808). Inom området ska intressen för turism och friluftslivet särskilt beaktas.

Marken både inom planområdet och i omgivningen består av berggrund. Området som omger fastigheten Vadet 3:240 är i huvudsak skogsbevuxet domineras av barrträ. Marken inom planområdet är mycket kuperad och ligger mellan 13 och 19 meter över nollplanet (RH2000).

Åt väster finns en långgrund strand mot Vadviken. Söder om Vadet 3:240 löper Dalarö kanal, som skiljer Dalarö från fastlandet. Närmaste kommunens naturkatalog till planområdet är Dalarö kanal vilken är klassat som ett sammanhängandeområde med höga naturvärden.

Planområdet ligger i omedelbart närheten till vattenskyddsområden norr om fastigheten. Enligt kap 7 § 21 MB vattenskyddsområde avses till skydd för en grund- eller ytvattentillgång som utnyttjas eller kan antas komma att utnyttjas för vattentäkt, vilket innebär att hänsyn måste tas till dagvattenshanteringen.

Risken för översvämning inom själva området är liten då området har god avrinning mot omgivningen. Planområdet har avrinning åt två olika håll, åt Vadviken i öster och Sandemarsviken i sydväst. Sandemarviken tillhör vattenförekomsten Sandemars fjärden (SE590635-182120) och Vadviken tillhör vattenförekomsten Gränöfjärden (SE591050-182740). Båda dessa vattenförekomster har måttlig ekologisk status och den kemiska statusen uppnår god kvalitet, exklusive kvicksilver, enligt VISS, vatteninformationssystem Sverige, maj 2015. Båda dessa fjärdar har en miljökvalitetsnorm som i dagsläget är inte uppnått. Ett sätt att minska miljöbelastningen på fjärdarna är att minska ytavrinningen av dagvatten, vilket gör det viktigt att minimera de hårdgjorda ytorna inom planområdet.

Markradonutredning från december 1992 redovisar högriskområde beläget på planområdet. Området har berggrund med generellt förhöjd radiumhalt vilket innebär att behovet av mätningar och utredningar får bedömas vid kommande bygglovsprövningar.

Dalarövägen är sekundär transportled för farligt gods. Inga större mängder farligt gods transporteras via Dalarövägen idag, troligtvis endast gasoluber och bensin till sjömackar. Förbindelse till fastigheten från Dalarövägen sker via Kanalvägen. På Kanalvägen och i närheten av planområdet förekommer inga transporter med farligt gods.

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

Närmaste busshållplatsen är Kanalbron (Dalarö) som ligger på Dalarövägen på avståndet ca 200 m från planområdet. Busshållplatsen trafikeras av busslinje 839 som ger förbindelse med Dalarö,

Smådalarö och pendeltåget i Haninge Centrum. Centrum med livsmedelsbutiken och annan service finns längs med Odinsvägen på Dalarö, ca 1 km från Vadet 3:240. Där finns service av olika slag så som dagligvaruhandel, bank, skola, vårdcentral mm. Under sommartid finns mer kommersiell service i form av små butiker och restauranger. Utbudet av arbetsplatser är inte så stort.

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Återvinningsstation finns vid Kanalbron, ungefär en halv km från planområdet. Vid större mängden av avfall har markägaren ansökt om tidsbegränsat lov för uppställning av containrar.

Påverkan:

Marken inom planområdet består av berggrund och har 6 meters skillnad mellan högsta och lägsta höjdpunkter inom området. På grund av markens relief rinner dagvatten bort ifrån vattenskyddsområdet vilket innebär att det inte finns någon risk att förorena grundvattentäkten.

Grundläggningsförhållandena är goda. Det är viktigt att behålla markförhållanden och undvika en sprängning. Möjligt att en del av grönytorerna kommer att avskogas samt berggrund att berggrund kommer att sprängas för att utöka parkeringstal. Annars ska sprängning, schaktning och fyllning samt avskogning undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets naturliga karaktär.

Exploateringen kommer att inte påverka kända hotade eller sällsynta arter, spridningskorridorer eller gröna kilar.

En del av gröna ytor kommer att exploateras för att öka parkeringstal, vilket minskar möjligheten till dränering och reningen inom planområdet. Den här ytan kommer att regleras på plankartan med egenskapsgränser. Exploateringen kommer att inte påverka avrinningen mot omgivningen nämnvärt.

Ett sätt att minska miljöbelastningen på fjärden är att minska ytavrinningen av dagvatten, vilket gör det viktigt att minimera de hårdgjorda ytorna inom planområdet. För primär rening behövs oljeavskiljare på tomtmark.

Exploateringen kommer inte medföra några ändringar i det lokala klimatet. Den nya tillbyggnaden kommer inte skymma solljus för närliggande byggnader och kommer inte medföra några ändringar i det lokala klimatet.

Den nya kommande verksamheten, ett gym, kräver inte bilanvändningen. Det går att cykla och promenera eller åka kollektivt ditt. Även om man kör egen bil kommer det inte att påverka CO₂-utsläpp nämnvärt. Förväntas att gymmet kommer att användas av lokala innevånare, de som bor på Dalarö. Cykelparkeringar skall finnas på tomtmarken.

På grund av den nya tillbyggnaden inom planområdet i form av extra våning på den befintliga huvudbyggnaden kommer utblickarna till Vadviken förbättras.

Eftersom fastigheten Vadet 3:240 överlappar med riksintresset för kulturmiljövård ska förändringar i den befintliga bebyggelsen anpassas till miljön och byggnadens karaktär beaktas. Planen kommer att tillåta ett plank och ett soprum för att skymma maskiner och sopor samt förbättra utsikten till planområdet från gatan.

Vid exploateringen kommer fler personer att röra sig på gatan vilket kan skapa tryggare sociala värden.

Motiverat ställningstagande:

Detaljplanens syfte förväntas inte att medföra betydande miljöpåverkan, enligt MKB-förordningens bilagor. Det är av stor vikt att åtgärder för rening av dagvatten säkerställs eftersom dagvatten avrinner till recipient med miljökvalitetsnormen som i dagsläget är inte uppnått. Parkerings ytor kommer att regleras i detaljplanen för att säkerställa en nödvändig tillgänglighet till den nya verksamheten men samtidigt för att minimera de hårdgjorda ytorna inom planområdet. Med åtgärder för utformningen och utförande samt varsamhet är det möjligt att anpassa ändringar i bebyggelsen till den befintliga kulturmiljön i området och bevara byggnadens karaktär.

Planåtgärder* för att begränsa projektets miljöpåverkan:

- Åtgärder för rening av dagvatten
- Åtgärder för utformning och utförande vid ändringar i markförhållanden eller grönytor
- Åtgärder för varsamhet till den befintliga bebyggelsen och den nya tillbyggnaden.

Behovsbedömningen är utförd av:

Planarkitekt, kommunekolog och vattenstrateg.

*) Till planåtgärder räknas planbestämmelse eller åtgärder via tecknade avtal eller kommunalt beslutade och finansierade åtgärder.