

Detaljplan för Vadet 3:240
Dalarö

PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

Standardförfarande
2016-05-10

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	6
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG	13
DETALJPLANENS KONSEKVENSER	18
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	19
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	21

INLEDNING

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckningar
- Samrådsredogörelse, 2016-01-05
- Granskningsutlåtande, 2016-05-10

Som underlag till detaljplanen finns följande handlingar:

- Behovsbedömning, Haninge kommun, 2016-05-10

BAKGRUND

Den 13 februari 2014 inkom en ansökan från fastighetägaren om planbesked till fastigheten Vadet 3:240 avseende detaljplaneändring för befintlig bebyggelse av kontor, handel och lager. Enligt gällande detaljplan D-87 ska fastigheten Vadet 3:240 användas för transformatorstationsändamål. Den 11 juni 2014, § 153 gav kommunstyrelsen positivt planbesked för fastigheten Vadet 3:240 på Dalarö. Förfrågan syftar till en planändring där möjlighet ges att använda den aktuella fastigheten för kontors- och lagerändamål samt för att utreda möjligheten till utökad byggrätt. Den 30 mars 2015 gav kommunstyrelsen stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för Vadet 3:240.

EKONOMI

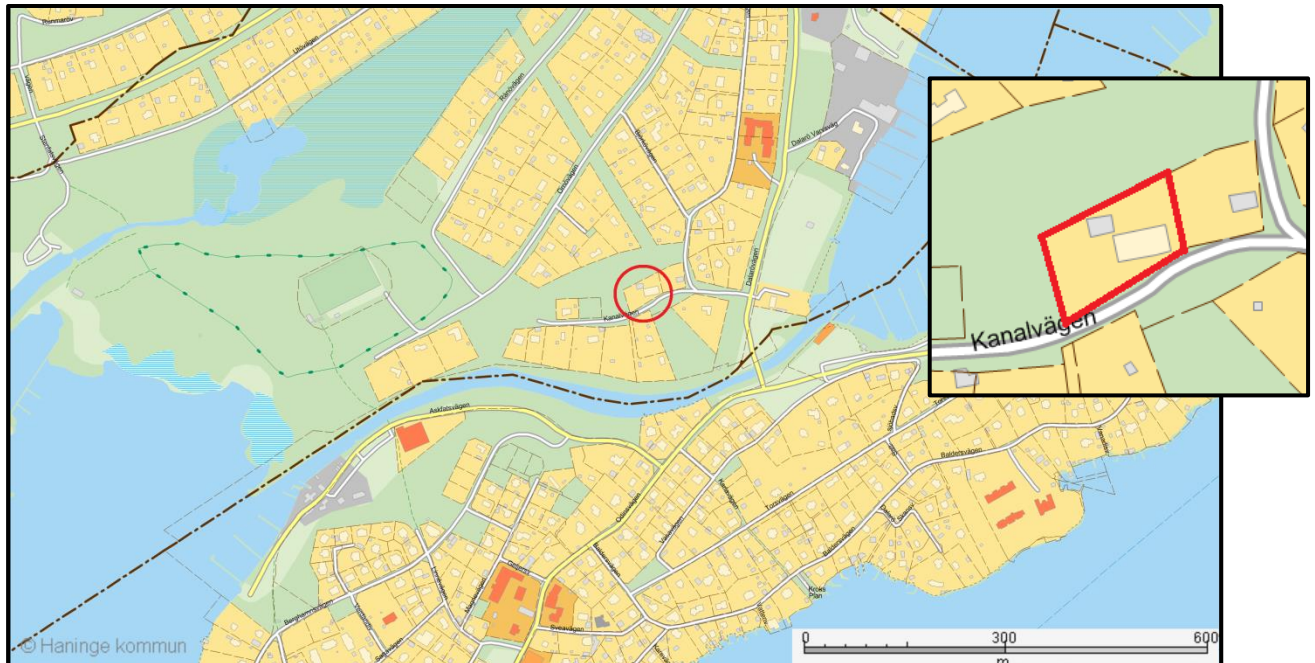
Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan stadsbyggnadsförvaltningen och fastighetsägaren, Dalarö Måleriservice AB. Kommunens planarbete ska finansieras av fastighetsägaren, vilken kommer att exploatera och bygga ut alla anläggningar för egna resurser efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

Läge och areal

Schweizerdalen/Vadviken är ett äldre fritidshusområde med ett ökande inslag av åretruntboende och utgör ett av flera så kallad omvandlingsområden i kommunen. Planområdet består av fastigheten Vadet 3:240 som ligger i södra Schweizerdalen norr om Dalarö kanal och är cirka 1950 kvadratmeter.



Översiktlig kartbild för lokalisering av planområdet

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

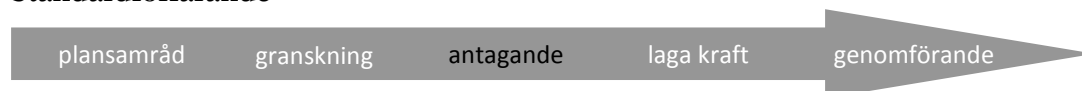
Vadet 3:240 ägs av en privat fastighetsägare. Angränsande naturmark och vägområde ägs av Schweizerdalens tomtägare ekonomiska förening, i fortsättningen kallad för TÄF. Denna förening är idag även väghållare för alla vägar i området. Öster om planområdet, på fastigheten Vadet 3:193 ligger en transformatorstation. Den fastigheten ägs idag av Vattenfall Sveanät AB.

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. Detaljplanen handläggs enligt PBL 2010:900 med standardförfarande.

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

Standardförfarande



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

RIKSINTRESSEN

Den aktuella planen överlappar med ett område av riksintresse för kulturmiljövård, Jutholmen – Dalarö, som enligt gällande översiktsplan är unik och har stor betydelse för kulturmiljöhistorien. Riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap 6§ MB (1998:808) gäller för stora delar av Dalarö och delvis inkluderas planområdet vilket innebär att kulturmiljön ska skyddas mot åtgärder som riskerar att skada den.

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

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormen anger att både Sandemarsviken (Sandemarsfjärden) och Vadviken (Gränöfjärden) ska uppnå god ekologisk status till år 2021. Tidsfristen är förskjutet till år 2030 då det är tekniskt omöjligt att uppnå målen tidigare på grund av övergödning. Den kemiska statusen exklusive kvicksilver ska vara fortsatt god till 2015.

Det finns även miljö kvalitetsnormer för grundvatten. Vattenförekomsten Sandemar SE656024-164713, som ligger längst sydväst om planområdet, hänger ihop med förekomsten Dalarö SE656069-164909. Förekomsten Dalarö omger planområdet och sträcker sig längre österut fram till vattentäkten i vattenskyddsområdet som ligger precis norr om fastigheten Vadet 3:240. Dalarö har otillfredsställande kemisk status på grund av för hög halt av klorid. Den kvantitativa statusen är god med ett uttag på 5-25 l/s. Miljö kvalitetsnormen för båda förekomsterna är att uppnå god kemisk status år 2015.

KOMMUNALA MILJÖMÅL

Haninge kommun strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Kommunens miljöarbete utgår från mål fastställda av kommunfullmäktige. De målen 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.

ÖVERSIKTSPLAN

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2005-02-07 och reviderad 2012, är planområdet inte särskilt utpekade. Dalarövägen är utpekad då den idag saknar gång- och cykelväg vilket är en stor brist och det finns ett starkt önskemål från kommunen att detta åtgärdas.

UTVECKLINGSPROGRAM

Enligt en ortsanalys av Dalarö, antagen i kommunfullmäktige år 2006, har bebyggelsen i området en lång historia där olika delar har växt fram i olika tidsperioder, vilket har gett orten och dess delområden sin uppskattade särprägel. Viktigt är därför att all bebyggelseförnyelse sker med stor omsorg och med anpassning samt hänsynstagande till befintlig bebyggelse, tomtstorlekar och plats. Särskilt viktigt är detta i de känsliga miljöer som ligger inom riksintresse för kulturmiljön.

Nya kontorslokaler och en gymanläggning som kan etableras på grund av utökningen av byggrätten kan medföra nya eventuella arbetsplatser. Dalarö utvecklingsprogram bedömer att ett visst behov av lokaler kan finnas i området. De flesta småföretagare har idag sin arbetsplats i närheten till bostaden.

KUSTPLAN

Kustplan för Haninge kommun, antagen maj 2002, hänvisar till att näringslivet på sikt kommer utvecklas ytterligare i skärgården vilket leder till att fler människor både kan bo och ha sin försörjning i skärgården. Lika stora möjligheter för att skapa sin egen försörjning bör finnas för kvinnor och män i planområdet. Kommunen ska på olika sätt verka för en utveckling av det lokala näringslivet i skärgården. I kommunens kustplan redovisas Dalarö som centrum för service i Stockholms södra skärgård.

I kustplanen nämns ”Sandemarsviken” som skyddsvärt vattenområde och Vadviken som ett mycket miljöpåverkat vattenområde.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Enligt gällande detaljplan, D-87, ska fastigheten användas för transformatorstationsändamål. Målsättningen är att med gällande detaljplan behålla områdets struktur med relativt stora tomter och inte alltför tät bebyggelse, genom en måttlig förtätning.

Gällande detaljplan reglerar att huvudbyggnad får placeras minst 4,0 meter från gräns mot granntomt och uthus får placeras i gräns mot granntomt. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i två våningar är 6,0 meter och högsta byggnadshöjd för uthus är 3,0 meter.

Största byggnadsarea för huvudbyggnad i två våningar är 100 kvadratmeter och för huvudbyggnad i en våning 180 kvadratmeter, dock högst 1/5- del av tomtens totala areal. Största byggnadsarea för uthus är 40 kvadratmeter.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Fastigheten Vadet 3:240 ligger i södra Schweizerdalen på Dalarö. Schweizerdalen består till största delen av fritidshus, som planerades i slutet av 1940-talet. På senare år har nya omarbetade detaljplaner antagits för dessa områden som inskränker byggrätterna och därigenom värnar karaktären av fritidshusområde.

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 vattnet. På gränsen mellan Vadet 3:240 och Vadet 3:193 ligger transformatorstationen.



Transformatorstation som delvis står på fastigheten Vadet 3:240.

Fastighet Vadet 3:193 var tidigare större och omfattade också det aktuella planområdet. Vadet 3:240 avstyckades sedan 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.



Fastigheten Vadet 3:240 ligger orienterad så att den har kontakt med både gatan och naturområde.

BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Huvudbyggnad på Vadet 3:240 är idag ett kontor, uthus och ett lager. Kontoret är en tvåvåningsbyggnad med suterräng/källare på bottenplan. Huvudbyggnaden har en byggnadsarea

på cirka 265 kvadratmeter samt lager i uthuset som är cirka 80 kvadratmeter. Husen är uppförda under 1980-talet och bebyggelsen är väl anpassad till stadsbilden och omgivande natur.



Bredvid den befintliga huvudbyggnaden står idag maskiner och teknisk utrustning som används av hyresgäster, dessa ger ett rörigt och stökigt intryck.

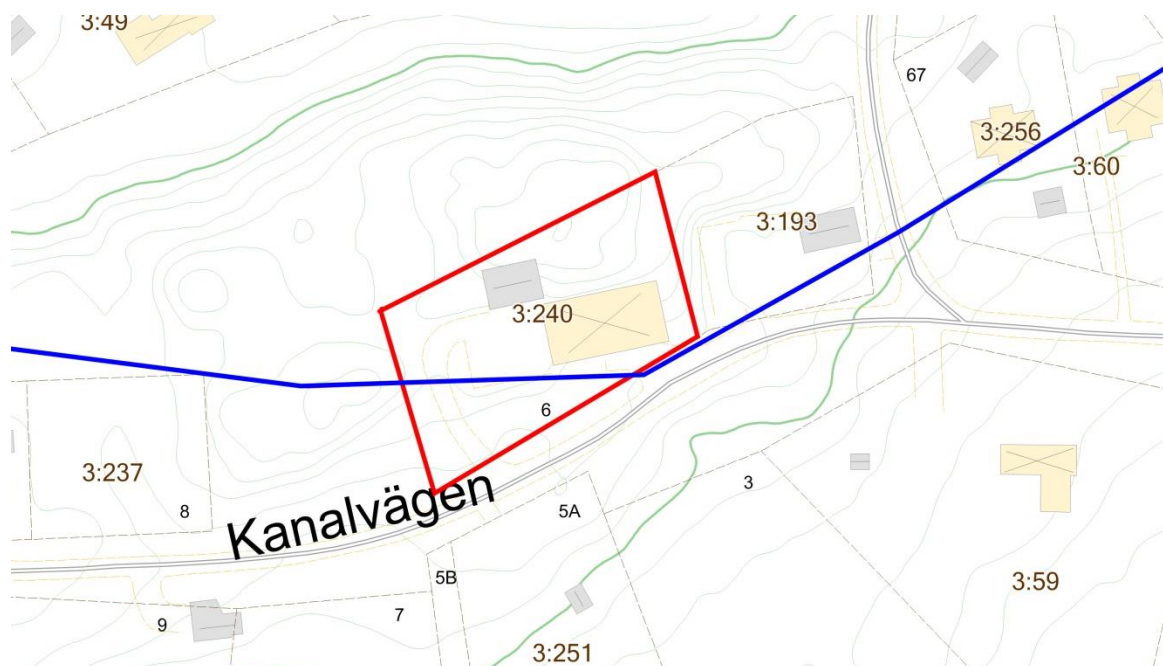
Just nu bedrivs olika verksamheter på fastigheten:

- Måleriarbeten på verkstan samt kontor och lager inom det. (Dalarö måleriservice AB)
- Glasmästeri (Kalles Glasmästeri)
- Kontor Åkeriverksamhet med lastbilar och traktorer. (Dalarö Transport AB)
- Parkförvaltning personalutrymmen och garage (Haninge Kommun)
- Elfirma kontor och lager (Kymendö El och transport AB)
- Elfirma kontor och lager (Elpunkten AB)
- Svets och smide (Jonny Forssander)
- Lager för sjöfart (Ö-transport)
- Naprapat Behandlingsrum (Cecilia Gransten Naprapat)
- Kontor Åkeriverksamhet Lastbilar och grävmaskiner (CRM AB).

KULTURMILJÖ

Aktuellt planområde ligger i södra Schweizerdalen och fastigheten omfattas delvis av riksintresse för kulturmiljön, Dalarö-Jutholmen-Dalarö skans. Riksintresset bevakar bebyggelse och bebyggelsens mönster i Dalarö samhälle där societetshus, hotell och sommarvillor avspeglar den, runt förra sekelskiftets, fashionabla sommarorten. Jutholmen är en mycket tätt bebyggd ö söder om Dalarö med bostäder från 1800-talet varav två är permanent bebodda, resten är fritidshus. Den värdefulla kulturmiljön ska tillgodoses genom bestämmelserna i den nya detaljplanen. Byggnationer på Jutholmen bör bedömas med stor restriktivitet med hänsyn till den

kulturrehistoriskt värdefulla bebyggelsen. Eftersom fastigheten Vadet 3:240 överlappar riksintresset för kulturmiljön ska förändringar i befintlig bebyggelse anpassas till miljön.



Röd linje visar fastigheten Vadet 3:240. Området som ligger söder om blå linje omfattas av riksintresse för kulturmiljövård.

FORNLÄMNINGAR

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

NATUR OCH LANDSKAPSBILD

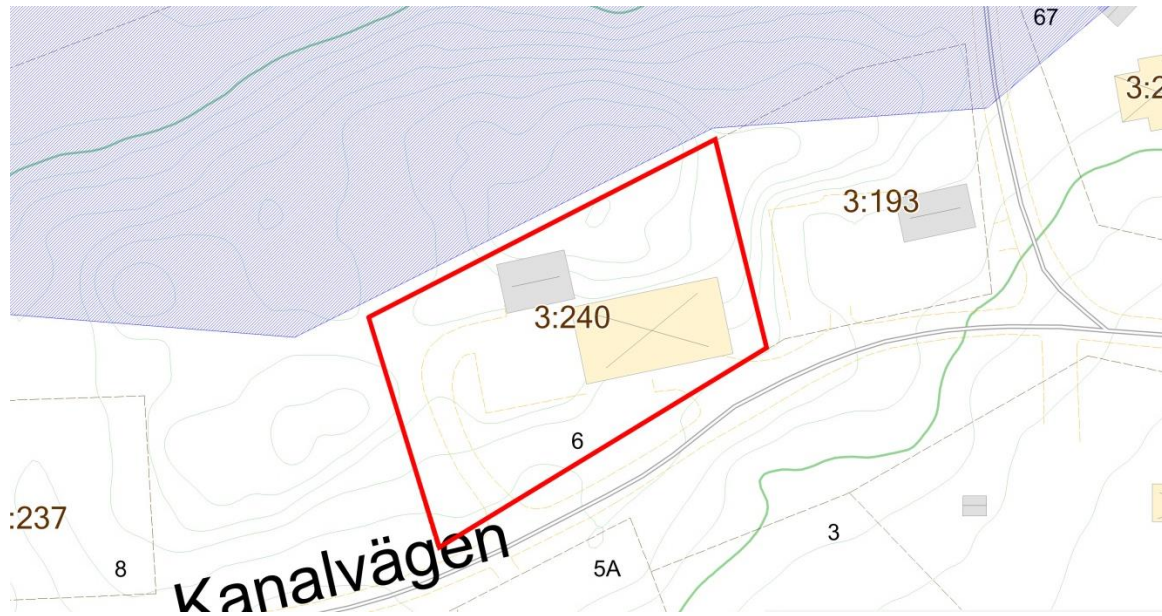
Marken inom planområdet och i dess omgivning består av berggrund. Marken inom planområdet är också mycket kuperad och ligger mellan 13,0 och 19,0 meter över nollplanet (RH2000).



Området som omger fastigheten Vadet 3:240 är i huvudsak skogsbevuxet och domineras av barrträd samt björkar.

Väster om planområdet finns en långgrund strand mot Vadviken. Söder om Vadet 3:240 löper Dalarö kanal, som skiljer Dalarö från fastlandet. Enligt kommunens naturkatalog är området närmast kanalen klassat som ett sammanhängande naturområde med höga naturvärden.

Norr om planområdet, i dess omedelbara närhet, ligger ett vattenskyddsområde. Enligt 7 kap § 21 MB får ett mark- eller vattenområde av länsstyrelsen eller kommunen förklaras som vattenskydds-område 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.



Röd linje visar fastigheten Vadet 3:240. Vattenskyddsområdet är markerat med blå färg.

REKREATION

I naturområdet nordväst om Vadet 3:240 finns en idrottsplats med en motionsslinga. Längre in i Vadviken finns en badstrand. På motsatt sida av 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, cirka 1,0 kilometer från Vadet 3:240. Där finns service av olika slag så som dagligvaruhandel, bank, skola, vårdcentral med mera. Sommartid finns mer kommersiell service i form av småbutiker och restauranger. Utbudet av arbetsplatser är begränsat.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelnät

Det finns inga separata gångbanor eller cykelvägar i direkt anslutning till planområdet. Närmaste separata gångbana löper längst Dalarövägen mot Odinsvägen.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Kanalbron (Dalarö) och ligger på Dalarövägen cirka 200 meter från planområdet. Busshållplatsen trafikeras av busslinje 839 som ger förbindelse med Dalarö, Smådalarö och Handens buss- och pendeltågsstation.

Gatunät

Dalarövägen är huvudvägen till Dalarö och vid bron över till själva ön byter vägen namn till Odinsvägen. Dalarövägen går längs planområdet och hade 2010 ett trafikflöde på 3208 fordon/dygn (ÅDT) och prognos för 2030 är 4667 fordon/dygn (ÅDT). Trafikverket är väghållare för Dalarövägen och Odinsvägen.

Förbindelse till fastigheten från Dalarövägen sker via Kanalvägen som ägs och sköts av TÄF. Vägen är asfalterad men har ingen separat gång- eller cykelbana. Vägen avslutas med en vändplan och ingen genomfartstrafik finns på det avsnitt av vägen som angränsar till Vadet 3:240. Det finns en hastighetsbegränsning på Kanalvägen för en säkrare rörelse av cyklister och fotgängare på körbanan. I *Cykelplanen* för Haninge kommun, antagen 2010, accepteras cykling i blandtrafik på lokalgator med hastighetsbegränsning 30 km/h.

Parkering

Parkering sker i dagsläget inne på fastigheten. Det finns två parkeringsytor med 12-14 parkeringsplatser för besökande och personal.

VATTENOMRÅDEN

Söder om planområdet ligger Dalarökanal. Planområdet har avrinning åt två olika håll, Vadviken i öster och Sandemarsviken åt sydväst. Sandemarsviken 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 kvalitet god, exklusive kvicksilver, enligt VISS, Vatteninformationssystem Sverige, i maj 2015.

På Dalarö finns två grundvattenuttag, dels en jordbrunn på samma fastighet som vattenverket (Vadet 3:195) dels en på Sandemars ägor. Den yttre skyddszonen för grundvattentäkten på Vadet 3:195 kallas för Schweizerdalens vattenskyddsområde som ligger precis norr om planområdet.

Sedan ett par år tillbaka finns en vattenledning till Dalarö från Årsta som nu tillsammans med jordbrunnarna försörjer Dalarö med dricksvatten.

STRANDSKYDD

Strandskyddets syften är att långsiktigt trygga invånarnas förutsättningar för att få allemansrättslig tillgång till strand samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Gällande detaljplan, D-87, medger strandskydd dels mot Dalarö kanal, 100 meter i vattnet och på land inom allmän plats och mot Vadviken gäller 100 meter såväl i vattnet som på land inom allmän plats. Fastigheten Vadet 3:240 omfattas inte av strandskydd.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

Inga uppgifter finns om att det har funnits verksamheter inom planen som kan ha förorenat marken.

Buller

Buller antas inte vara ett problem med tanke på fastighetens avskilda läge relativt långt bort från de mer trafikerade trafikstråken. Vattenfalls fördelningsstation ÄT8237 Dalarö, med två tillhörande utomhustransformatorer angränsar till aktuell fastighet. Dessa kan generera en hel del buller och andra ljud. Detta kan vara beroende på till exempel tid på dygnet, mängden last, fläktars start och stopp. Däremot bedöms befintliga verksamheter inte som bullerkänslig.

Transporter med farligt gods

På Kanalvägen och i närheten av planområdet förekommer inga transporter med farligt gods.

Trygghet

Gatubelysning finns i området och området nyttjas främst av lokala invånare och verksamhetutövare på fastigheten Vadet 3:240. På kvällstid, under de mörka årstiderna, kan tänkas att området upplevs relativt otryggt. Kanalvägen har blandad trafik för bilister, cyklister och fotgängare. På grund av detta har vägen begränsad hastighet för att öka säkerheten inom området.

Radon

Markradonutredning från december 1992 redovisar ett högriskområde beläget på planområdet. Området har berggrund med generellt förhöjd radiumhalt vilket innebär att behovet av mätningar och utredningar får bedömas vid kommande bygglovsprövningar. Någon radonmätning har inte utförts i samband med planarbetet.

Brandskydd

Befintliga byggnader inom planområdet klassas som en Br0- eller Br1- byggnad.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet består helt av berggrund och det finns inget grundvattenuttag inom planområdet. Det närmaste grundvattenuttaget är en jordbrunn som ligger på Vadet 3:195. Norr om planområdet ligger den yttre skyddszonen för grundvattentäkten på Vadet 3:195, Schweizerdalens vattenskyddsområde. Marken inom planområdet är bergig och har en höjdskillnad på 6,0 meter där dagvatten rinner ner mot gatan. På grund av markens relief rinner dagvatten emot vattenskyddsområde vilket innebär att det inte finns någon risk att förorena grundvattentäkten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns i gatan söder om planområdet. Befintlig huvudbyggnad på fastigheten har självfallsanslutning via brunnen till det kommunala ledningsnätet.

Dagvattenhantering

Huvudrecipienten för dagvatten från fastigheten Vadet 3:240 är Jungfrufjärden som har måttlig ekologisk kvalitet som inte får försämrats. Planområdet har avrinning åt två olika håll, Vadviken i öster och Sandemarsviken åt sydväst. Sandemarsviken tillhör vattenförekomsten Sandemarsfjärden (SE590635-182120) och Vadviken tillhör vattenförekomsten Gränöfjärden (SE591050-182740). Båda dessa vattenförekomster har en måttlig ekologisk status och den kemiska statusen uppnår kvalitet god, exklusive kvicksilver. Båda dessa fjärdar har en miljökvalitetsnorm som i dagsläget inte uppnås. Ett sätt att minska miljöbelastningen på fjärden är att minska ytavrinningen av dagvatten, vilket gör det viktigt att minimera de hårdgjorda ytorna inom planområdet. Risken för översvämningar inom själva området är liten då området har god avrinning mot omgivningen.

Energi

Det finns transformatorstation vilken ägs och sköts av Vattenfall Sveanät AB.

Transformatorstationen ligger på fastighetsgränsen mellan Vadet 3:240 och Vadet 3:193.

Transformatorstationen förser ett flertal fastigheter inom området med el. Fastigheten Vadet 3:240 har sin elförsörjning från en annan transformatorstation än den som står på fastigheten Vadet 3:193. Fjärrvärmenät finns inte på Dalarö.

Avfall

Återvinningsstation finns vid Kanalbron, ungefär 0,5 kilometer från planområdet. Vid större mängder av avfall, har markägaren ansökt om tidsbegränsat lov för uppställning av containrar.

FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

Detaljplanen föreslår ändring av markanvändning från transformatorstation till kontor, icke störande verksamheter, gymanläggning och lager samt att ta hänsyn till den befintliga transformatorstationen som delvis står på fastigheten där gällande markanvändning kommer att vara kvar. På grund av ändring av markanvändning kommer ytan för transformatorstationsskötsel att regleras vid planläggningen.

Dessa förändringar möjliggör en verksamhetutveckling där en utökning av byggrätt följer med planläggningen. Utökning av byggrätten sker till förmån för uppförandet av en gymanläggning. Det nya gymmet kommer ge lokala invånare och medarbetare möjlighet att träna året runt och diversifiera de befintliga idrottsinriktade träningsmöjligheterna. Utökning av byggrätten sker också till förmån för ett soprum, där verksamheternas avfall kan förvaras och på så sätt förbättra utsikten till planområdet från Kanalvägen.

Tätortsmiljön inom området utgör en struktur med permanenta bostäder och fritidshus. Gällande detaljplans markanvändning stödjer inte befintlig verksamhet, varav en planändring görs. Alla ändringar i den befintliga bebyggelsen ska anpassas till kulturmiljön.

KVARTERSMARK

Ny bebyggelse

Detaljplanen tillåter en tillbyggnad för den befintliga huvudbyggnaden i form av en extra våning. Detaljplanen reglerar att en huvudbyggnad, en komplementbyggnad och ett soprum får uppföras. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 290 kvadratmeter. Största byggnadsarea för

komplementbyggnad är 80 kvadratmeter (e_1). Största byggnadsarea för soprum är 25 kvadratmeter (e_2) enligt 4 kap. 11§ första stycket PBL (2010:900).

Minsta tomtstorlek är 1850 kvadratmeter (d_1) enligt 4 kap. 18§ PBL (2010:900).

Detaljplanen reglerar att byggnader ska placeras minst 4,0 meter från tomtgränsen (p_1) 4 kap. 16§ första stycket PBL (2010:900).

Högsta byggnadshöjd på huvudbyggnaden är 9,00 meter och på komplementbyggnad 3,80 meter (e_1). Högsta byggnadshöjd på soprum är 3,00 meter (e_2) enligt 4 kap. 11§ första stycket PBL (2010:900).

Taklutning på huvudbyggnad och komplementbyggnad ska vara lika befintlig.

Vind får inte inredas (e_1) enligt 4 kap. 16§ första stycket PBL (2010:900). Taklutning på soprum är 25 grader (e_2) enligt 4 kap. 16§ första stycket PBL (2010:900).

Plank utan öppning ska finnas.

Vid utformning av tillbyggnad och huvudentré ska välanpassad gestaltning vara vägledande. Alla fasader inom planområdet ska vara utformade med locklistpanel målad med falu rödfärg (f_1). Fasadbelysning och belysning av parkeringsytor och skyltar ska utformas och placeras så att ljusföroreningar till omgivningen undviks (f_2) enligt 4 kap. 16§ andra stycket PBL (2010:900).

Verksamheter

Planförslaget innehåller olika verksamheter bland annat kontor, gymanläggning, lager och icke störande mindre verksamheter enligt 4 kap. 11§ andra stycket PBL (2010:900).

GESTALTNING - KVARTERSMARK

Riktlinjer för gestaltning, utformning, materialval terränganpassning och riktlinjer för utemiljöer

Fastigheten överlappar riksintresset för kulturmiljövård. Detta ställer höga krav på utformningen av såväl byggnad som uthusmiljö. Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas för att bevara områdets naturliga karaktär och gröna ytor (n_1) enligt 4 kap. 10§ PBL (2010:900).

Bestämmelsen (a_1) och (n_1) kompletterad med prickmarkering bevarar karaktärsgivande träd och höjdparter där byggnader inte får uppföras. Planändringen begränsar ny exploatering av gröna ytor och behåller markförhållanden för att undvika ingrepp i naturen, onödig trädgårdsschaktning och sprängning.

På kvartersmark med a_1 -beteckning krävs marklov för fällning av stora träd som har ett större stamomfång än 0,5 meter mått på 1,3 meters höjd enligt 4 kap. 10§ och 9 kap. 12§ PBL (2010:900). Det betyder att särskilt värdefulla träd av betydelse för områdets karaktär eller av vikt för att till exempel hindra insyn ska bevaras. Närmaste grannarna tillfrågas innan drastiska förändringar sker i närmiljön. Åtgärder så som röjning av sly, kompletteringsplanteringar med naturligt förekommande arter, uppställning av trädgårdsmöbler och liknande får vidtas på kvartersmark. Detaljplaneförslaget säkerställer den korrekta fastighetsgränsen med hjälp av planbestämmelser. Befintligt stängsel kommer att tas bort och ett nytt plank kommer att byggas inom fastigheten Vadet 3:240, cirka 1,5 meter från fastighetsgränsen. Planket ska utformas med locklistpanel (eller liknande) och målad med falu rödfärg.

I tomtgräns mot Kanalvägen, framför det planerade planket, ska återplantering ske i form av buskar, häck eller passande växter enligt 4 kap. 10§ PBL (2010:900). Därmed kommer planket att smälta in i sin omgivning och skapa en trevligare utemiljö samt förbättra utsikten mot planområdet från Kanalvägen och grannfastigheter.

Parkeringsplatser kommer att anordnas på kvartersmark där bestämmelsen parkering reglerar (på prickmark). Belysningen av parkeringsytor och skyltar ska utformas så att personer med nedsatt orienteringsförmåga kan tolka skyltar och röra sig inom planområdet.

RIKTLINJER FÖR NY FASTIGHETSSTRUKTUR

Hela planområdet, fastigheten Vadet 3:240 ägs idag av Dalarö Måleriservice AB. Efter laga kraftvunnen detaljplan och genom fastighetsreglering kan area för transformatorstation med ytan för dess skötsel regleras över till fastighet Vadet 3:193, ägd av Vattenfall Sveanät AB. Ny fastighetsgräns kan överensstämja med detaljplanens användningsgränser för E-området.

Inom 2,0 meters avstånd från transformatorstation får ingen byggnad, fordon (varken tillfälligt eller permanent) eller nya träd, buskar placeras och markförändringar får inte ske. Anledningen till detta är att alla föremål som står för nära stängslet underlättar olovligt intrång med risk för både person- och egendomsskada. Området 2,0 meters avstånd från anläggningens stängsel är prickad och förbjuder sprängning, schaktning och fyllning (n₁).

Detaljplanen reglerar en minsta tillåten storlek på fastigheten, 1850 kvadratmeter (d₁), vilket avser att endast en fastighet möjliggörs inom planområdet. Syftet med denna bestämmelse är att förbjuda en avstyckning till förmån för nya fastigheter, bevara områdets struktur samt att tillåta senare avstyckning till förmån för den befintliga transformatorstationen som står på gränsen för fastigheterna Vadet 3:240 och Vadet 3:193.

Syftet med prickmarken i nordöstra samt västra delarna av planområdet är att undvika ingrepp i naturen. Resterande prickmark är tänkt att reglera var huvudbyggnad och komplementbyggnader får placeras.

TILLGÄNGLIGHET

Detaljplanen kommer att tillåta fler bilparkeringsplatser inom kvartersmark och tillskapa en ny cykelparkering, vilket kommer att förbättra tillgängligheten till fastigheten. Förslaget kommer att kräva en parkeringsplats för personer med nedsättning som ska anordnas inom 25,0 meters gångavstånd (enligt BBR 21 – BFS 2014:3) från tillgänglig och användbar entré till gymmet och verksamheter inom planområdet. Markbeläggning på sådana angoringsplatser och parkeringsplatser ska bland annat vara fast, jämn och halkfri. Under bygglovsprocessen ska en mer preciserad lösning på uppfyllandet av tillgänglighetskrav redovisas.

GATOR

Gång- och cykelnät

Detaljplanen kommer inte resultera i några nya gång- eller cykelbanor.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatsen är Kanalbron (Dalarö) ligger på Dalarövägen och i avstånd cirka 200 meter från planområdet. Busshållplatsen trafikeras av busslinje 839 som ger förbindelse med Dalarö, Smådalarö och buss- och pendeltågsstationen i Haninge Centrum.

Gatunät

Inga nya gator förekommer. Genom den kommande verksamheten, ett gym, kommer inte trafikflödet att öka markant.

Parkering

Detaljplaneförslaget reglerar att det får finnas cykelparkeringar. Per 100 kvadratmeter BTA ska två bilparkeringsplatser och en cykelparkeringsplats anordnas. Cykel- och bilparkering sker på kvartersmark och parkeringsplatser kommer att ordnas på kvartersmark inklusive på den anvisade prickmarken (parkering) enligt 4 kap. 13§ PBL (2010:900). Utökade antal parkeringsplatser ska bidra till att parkeringen sker inom kvartersmark, vilket minskar risken för att bilar parkeras på gatan samt kommer att störa lokala boende och besökare.

STRANDSKYDD

Fastigheten Vadet 3:240 omfattas inte av strandskydd.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

Detaljplanen tillhandahåller inga befintliga eller kommande verksamheter som kan förorena marken.

Buller

Planändringen kommer inte att medföra några bullerstörningar. Både befintliga och planerade verksamheter är inte bullerkänsliga. Däremot genererar den befintliga transformatorstationen en hel del buller och andra ljud. Bygglövsprövningen kommer att ge ett mer preciserat besked för behovet av bullerdämpande åtgärder.

Transporter med farligt gods

Detaljplanen tillhandahåller inga transporter med farligt gods för befintliga och framtida verksamheter.

Trygghet

På grund av utökningen av bygg rätt till förmån för en gymanläggning kommer fler personer att röra sig på Kanalvägen som kan tillskapa tryggare sociala värden dygnet runt.

Radon

Behovet av mätningar och utredningar får bedömas vid kommande bygglövsprövningar.

Översvämning

Transformatorstationen måste skyddas från översvämningar.

Brandskydd

Befintliga byggnader inom planområdet klassas som en Br0- eller Br1- byggnad där inlämning av skriftlig redogörelse enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor kan bli aktuellt vid bygglovsprocessen. I nya byggnader ska installation av sprinkler övervägas vid bygglovsskedet och säkerställa att planområdet klarar att försörja sprinkler i de byggnader där det kan bli aktuellt.

GEOTEKNIK

Grundläggningsförhållandena kommer att behållas och sprängning ska undvikas inom större delen av fastigheten. Det finns möjlighet att en mindre del av grönytorna kommer att avskogas samt markförhållanden ändras för att utöka parkeringstalet. Annars ska sprängning, schaktning och fyllning samt avskogning undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets naturliga karaktär.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Detaljplanens genomförande bedöms inte kräva någon förstärkning av det allmänna VA-ledningsnätet.

Dagvattenhantering

Detaljplanens förslag medför eventuellt ett behov av fler parkeringsplatser, därav kan grönytor inom planområde minskas. Detta kan innebära en ökning av dagvatten från området och kan höja miljöbelastningen på recipienter. Enligt kommunens dagvattenstrategi ska dagvattenflödet från en fastighet/ett markområde inte öka efter exploatering jämfört med före.

Ett sätt att minska miljöbelastningen på fjärden är att reducera ytavrinningen av dagvatten, vilket gör det viktigt att minimera de hårdgjorda ytorna inom planområdet. Växtklädda tak ska övervägas vid bygglovsprövningen. Dagvatten ska omhändertas lokalt på fastigheten därför bör parkeringsytor förses med armerad genomsläpplig beläggning på sprängstensmagasin eller motsvarande. En mer detaljerade lösning på dagvattensfördröjning och infiltrering krävs vid kommande bygglovsprocess.

Energi

Detaljplanen bedöms inte medföra någon påverkan på allmänt ledningsnät för el. Då fjärrvärmenät inte finns på Dalarö bör byggnaden med stöd av miljöbalkens portalparagraf uppföras energieffektiv vilket innebär välisolerad, med energieffektiv uppvärmning såsom tillvaratagande av solenergi eller bergvärme.

Transformatorstationen, samt ytan för dess skötsel, kommer att regleras med markanvändningen för transformatorstation. Detta görs för att möjliggöra framtida avstyckning eller den rättsliga regleringen till förmån för fastigheten Vadet 3:193.

Avfall

Detaljplanen kommer medföra några ändringar vad gäller avfallsåtervinning. Markägaren får ansöka om bygglov för ett soprum. Syftet med soprummet är att skymma alla möjliga sopor från verksamheter som bedrivs på fastigheten tills ett bortförande samt undvika ett rörigt och stökigt intryck från fastigheten.

DETALJPLANENS KONSEKVENSER

BEHOVSBEDÖMNING - MILJÖKONSEKVENSER

Enligt Miljöbalken 6:11 gäller det att kommunen, när man tar fram en detaljplan, alltid ska bedöma om det ska göras en miljöbedömning av detaljplanen. Denna bedömning kallas behovsbedömning och ska alltid göras för detaljplaner med standardförfarande.

Behovsbedömningen är en utredning som ger svar på om detaljplanen genomförande medför en betydande miljöpåverkan. Om kommunen anser att den gör det ska man göra en miljöbedömning, där det bland annat ingår att göra en miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

Planavdelningen har i samarbete med miljökompetens bedömt att det inte blir betydande miljöpåverkan vid genomförande av föreslagen detaljplan. Därmed krävs ingen vidare miljöbedömning med upprättande av miljökonsekvensbeskrivning, MKB. Vid samråd med Länsstyrelsen delar de kommunens uppfattning att planens genomförande inte torde medföra betydande miljöpåverkan.

Natur

Vid genomförande kommer en del av fastighetens gröna ytor att exploateras för en ramp och en trappa, samt vid behov för utökning av parkeringsplatser. Resten av skogen avses att behållas. Det är viktigt att behålla markförhållanden och undvika sprängning för att undvika ingrepp i naturen. Träd med ett större stamomfång än 0,5 meter och högre än 1,3 meter kräver markklov. Buskar eller häck ska planteras i tomtgräns för att skapa trevligare utemiljö och beakta den naturmiljö som präglar resten av Kanalvägen.

Vatten

Ett sätt att minska miljöbelastningen på Gränö- och Sandermars fjärdarna är att minimera ytavrinningen av dagvatten, vilket gör det viktigt att undvika de nya hårdgjorda ytorna inom planområdet. Exploateringen kommer inte påverka avrinningen mot omgivningen nämnvärt.

Stads- och naturlandskap

Exploateringen kommer inte påverka upplevelsevärden. Exploateringen kan påverka upplevelsen av den befintliga bebyggelsen, som kommer att ändras. De befintliga byggnaderna ges förutsättning till tillbyggnad i form av en extra våning, som inte kommer påverka omgivningen nämnvärt.

Kulturmiljö

Alla förändringar av befintlig bebyggelse ska anpassas till kulturmiljön och byggnadens karaktär ska beaktas.

Sociala värden och rekreation

Vid genomförandet kommer fler personer att röra sig på gatan som kan tillskapa tryggare sociala värden. Förslaget bedöms inte påverka möjligheter till rekreation.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Nybildning av fastighet kan ske först efter att marköverföring skett mellan fastighetsägare.

Fastighet	Planbestämningar	Fastighetsreglering	Övrigt
Vadet 3:240	J ₁ KR ₁ U, a ₁ , d ₁ , e ₁ , e ₂ , f ₁ , f ₂ , p ₁ , n ₁ , parkering, prickmark	Del av fastigheten är reglerad i den aktuella detaljplanen för att upphäva en del av den gamla gällande detaljplanen, D-87 samt att utöka byggrätt.	-
	E	Efter planen har vunnit laga kraft kan avstyckningen och marköverlåtelse ske till förmån för fastigheten Vadet 3:193 vid överenskommelse mellan fastighetsägarna.	Belastande servitut för transformatorstation till förmån för Vadet 3:193 kan upprättas vid överenskommelse mellan fastighetsägarna om avstyckning och marköverlåtelse är inaktuell.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

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

Plansamråd: kvartal 3 2015

Granskning: kvartal 1 2016

Stadsbyggnadsnämndens antagande: kvartal 2 2016

Preliminär byggstart: kvartal 4 2016

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och påbörjas efter det att planen vunnit 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).

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad samt framtida underhåll av byggnader och anläggningar inom kvartersmarken.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Bebyggelsen är redan ansluten till det kommunala VA-nätet (vatten och spillvatten). Eventuella omläggningar av ledningar inom kvartersmark med anledning av detaljplanens genomförande ansvarar fastighetsägare för. Ägare av kvartersmark är ansvarig för vatten- och avloppsledningar och dess framtida drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

Dagvattenhantering

Eventuella omläggningar av hanteringen av dagvatten inom kvartersmark ska utföras och bekostas av fastighetsägaren.

Energi

Elanläggningar, bland annat transformatorstation, måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Eventuella omläggningar av elledningar inom kvartersmark ska utföras av ledningsägare och bekostas av fastighetsägare.

Avfall

Återvinningsstation finns vid Kanalbron, ungefär en halv kilometer från planområdet. Fastighetsägaren ansvarar för återvinning av avfall inom kvartersmark.

Övriga ledningar

Inga övriga allmänna ledningar bedöms påverka av projektet. Eventuella omläggningar av ledningar inom kvartersmark ansvarar fastighetsägare för.

Befintliga teleanläggningar ska behållas så långt som möjligt i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas leverantören för teleanläggningar vidta undanflyttning åtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering ska den parten som initierar dessa åtgärder även bekosta dem.

Befintliga och eventuellt tillkommande ledningar, nätstationer etcetera på kvartersmark säkras genom ledningsrätt eller annat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Övrigt

I anslutning till bygglov och byggsamråd ska projektören ta fram detaljerade geotekniska data och uppgifter om eventuell radonförekomst inför val av grundläggnings- och byggnadssätt.

Vid behovet av bullerdämpande åtgärder får dem utföras av Vattenfall, men bekostas till sin helhet av exploatören.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsfrågor, eventuell fastighetsreglering och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten efter ansökan från fastighetsägare. Fastighetsbildning och reglering med mera kommer att kunna ske när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Tillträde

Det E-området som i framtiden kan omfattas av marköverlåtelsen ska tillträdas att gå in på fastigheten innan lantmäteriförrättning är klar det vill säga den dag beslut om fastighetsbildning har vunnit laga kraft.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Kostnader som exempelvis för uppförande av byggnader, tillbyggnader och anläggningar av parkeringsytor står fastighetsägaren för. Fastighetsägaren svarar också för kostnaden för anslutning till eldistributionsnät och anslutning till befintligt kommunalt vatten och avlopp enligt gällande VA-taxa vid eventuella omläggningar med anledning av detaljplanens genomförande.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år och påbörjas efter det att planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Olga Borfileva	Planarkitekt
Anna Lina Axelsson	Enhetschef Plan
Ewa Wyrwas	Bygglovarkitekt
Malin Löfgren	Kommunekolog
Stefan Svensson	Lantmätare