

Detaljplan för Vadet 3:240
Dalarö

PLANBESKRIVNING



GRANSKNINGSHANDLING

Standardplanförfarande

2016-02-05

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	6
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG	13
DETALJPLANENS KONSEKVENSER	17
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	18
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	20

INLEDNING

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Sändlista

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, Dalarö 9, delområde 2, Schweizerdalen-Vadviken, skall fastigheten Vadet 3:240 användas för transformatorstationsändamål.

Den 11 juni 2014 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 på nytt stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Vadet 3:240.

EKONOMI

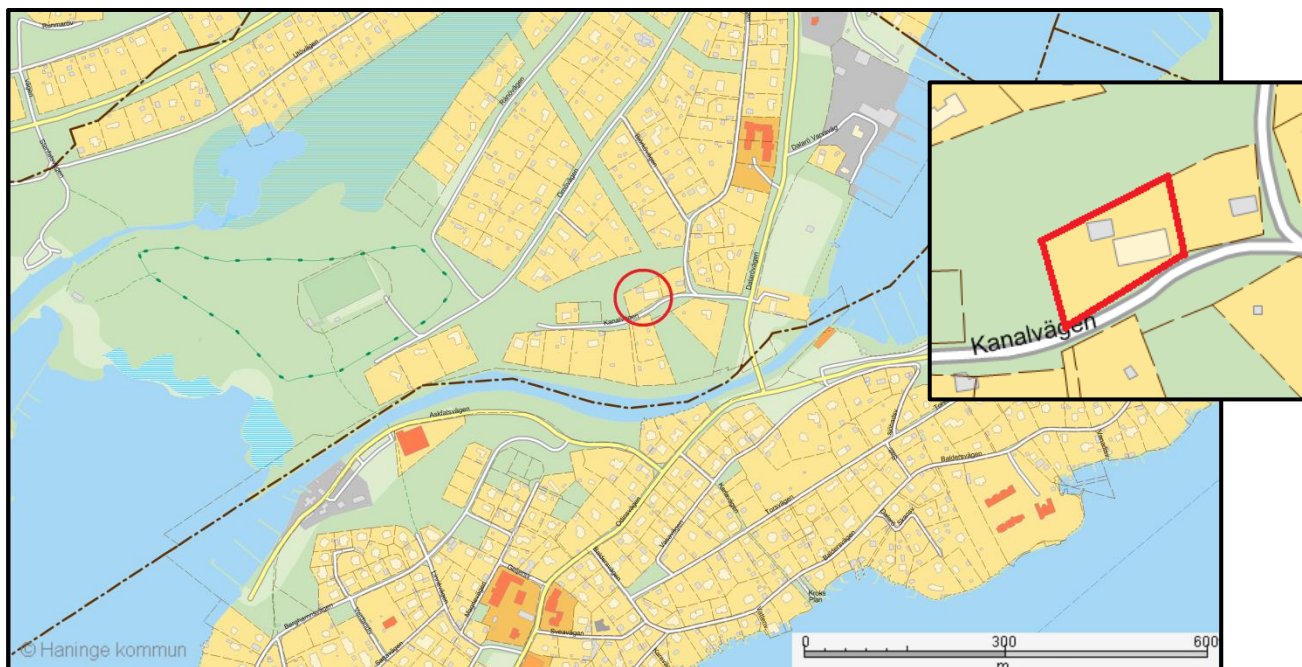
Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan stadsbyggnadsförvaltningen och fastighetsägaren, Dalarö Måleriservice AB. Kommunens planarbete ska finansieras av fastighetsägaren, vilken kommer att exploatera och bygga ut alla anläggningar för egna resurser efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till en planändring för befintliga bebyggelser av kontor, lager, inomhus gymanläggning och icke störande mindre verksamheter 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.

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 ca 1950 kvm stor.



Översiktlig kartbild för lokalisering av planområdet

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Vadet 3:240 ägs av en privat fastighetsägare. Angränsande natur mark och vägområde ägs av Schweizerdalens tomtägare ekonomiska förening, i fortsättningen kallad för TÄF. Denna förening är idag även väghållare för alla vägar i området. Öst om planområde, på fastigheten Vadet 3:193 ligger transformatorstation. Den fastigheten ägs 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, Juhtholmen – Dalarö, som enligt gällande översiktsplan är unik och har stor betydelse för kulturmiljöhistoria. Riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap 6§ MB (1998:808) gäller för stora delar av Dalarö och delvis inkluderar planområdet vilket innebär att kulturmiljön ska skyddas mot åtgärder som riskerar att skada den.

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

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormen anger att både Sandemarsviken (Sandemarsfjärden) och Vadviken (Gränöfjärden) ska uppnå god ekologisk status till år 2021. Tidsfristen är förskjuten till år 2021 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 utpekad. 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 ortanalys 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 hänsyntagande till befintlig bebyggelse, tomtstorlekar och plats. Särskilt viktigt är detta i de känsliga miljöer som ligger inom riksintresse för kulturmiljön.

Nya kontorslokaler som kan etableras på grund av utökningen av byggrätt 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 på sikt kommer näringslivet i skärgården utvecklas ytterligare 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, Dalarö 9, delområde 2, Schweizerdalen-Vadviken (D-87), skall 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.

Enligt gällande detaljplanens bestämmelser får huvudbyggnad placeras minst 4 meter från gräns mot granntomt. Uthus får placeras i gräns mot granntomt. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i två våningar är 6,0 meter. Högsta byggnadshöjd för uthus är 3,0 meter.

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

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



Transformatorstation som står delvis på fastigheten Vadet 3:240.

Fastighet Vadet 3:193 var tidigare 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.



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 ett kontor, och uthus av ett lager. Kontoret är en tvåvåningsbyggnad med suterräng/källare på bottenplan. Huvudbyggnaden har ca 265 kvm byggnadsarea samt lager det vill säga uthus är 80 kvm stor. Husen är uppförda under 1980-talet.

Bebyggelsen är väl anpassad till stadsbilden och omgivande natur.



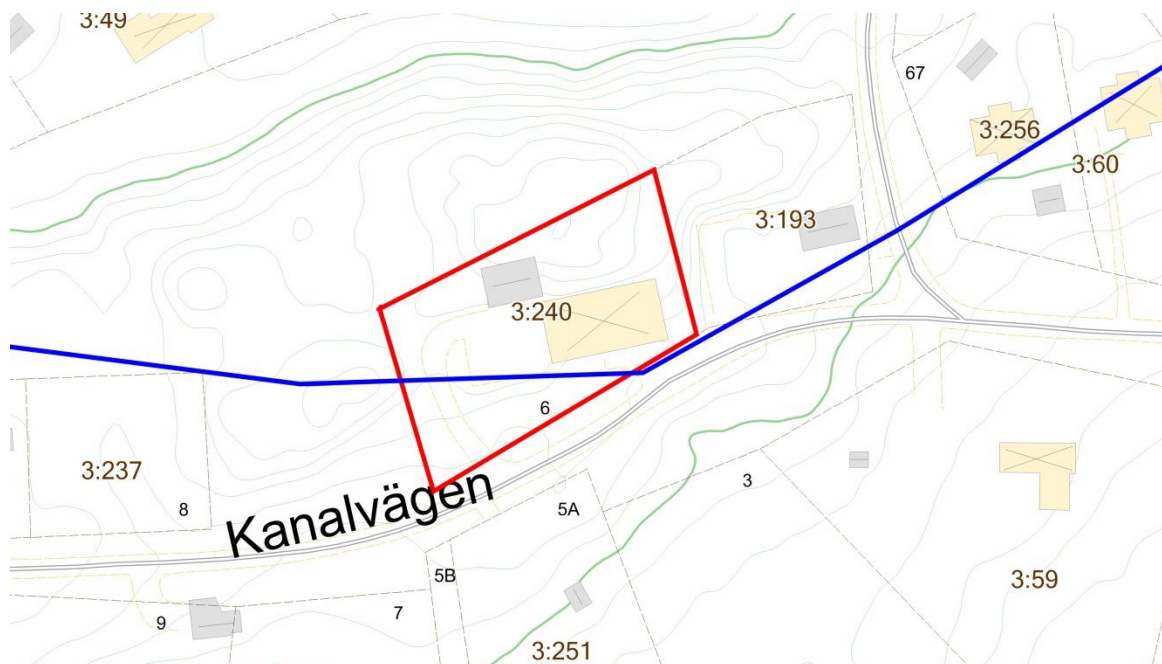
Bredvid den befintliga huvudbyggnaden står idag maskiner och teknisk utrustning som används av hyresgäster, dessa ger ett rörigt och stökigt intryck.

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

Södra del av Schweizerdalen där ligger aktuellt planområde delvis omfattas av riksintresse för kulturmiljön, kallas Dalarö-Jutholmen-Dalarö skans. Riksintresset bevakar bebyggelse och bebyggelsens mönster i Dalarö samhälle, där societetshus, hotell och sommarvillor avspeglar den runt förra sekelskiftets fashionabla sommarort. 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 kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Eftersom fastigheten Vadet 3:240 överlappar med riksintresset för kulturmiljön ska förändringar i befintliga bebyggelsen anpassas till miljön.



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

FORNLÄMNINGAR

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

NATUR OCH LANDSKAPSBILD

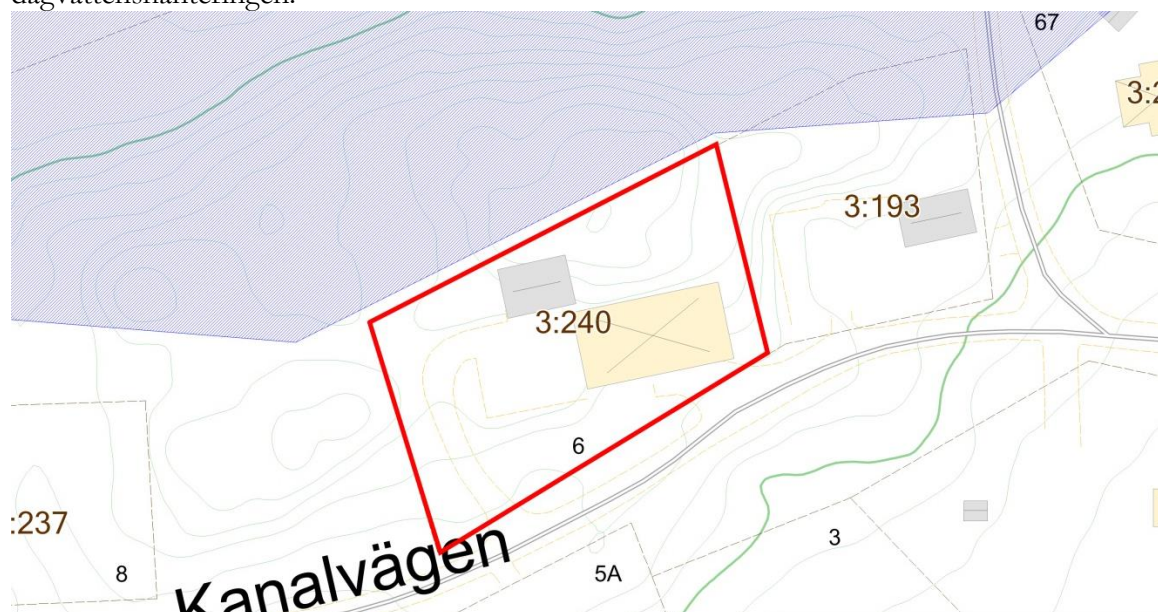
Marken både på planområde och i omgivningen består av berggrund. Marken inom planområdet är också mycket kuperad och ligger mellan 13 och 19 meter över nollplanet (RH2000).



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

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

Planområde ligger i omedelbart närhet 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.



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

REKREATION

I naturområdet nordväst om Vadet 3:240 finns en idrottsplats med motionsslinga. 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 3:240. Där finns service av olika slag så som dagligvaruhandel, bank, skola, vårdcentral med mera. Sommartid finns mer kommersiell service i form av små butiker och restauranger. Utbudet av arbetsplatser är begränsad.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelnät

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

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Kanalbron (Dalarö) och ligger på Dalarövägen ca 200 m från planområdet. Busshållplatsen trafikeras av busslinje 839 som ger förbindelse med Dalarö, Smådalarö och Handen pendeltågsstation.

Gatunät

Dalarövägen är huvudväg till Dalarö. 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 cykelbanor. Vägen avslutas med en vändplan och ingen genomtrafik finns på det avsnitt av vägen som angränsar till Vadet 3:240. Det finns hastighetsbegränsning på Kanalvägen för en säkrare motion av cyklister eller fotgängare på körbanan.

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 Sandemarsfjärden (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) samt en på Sandemars ägor. Den yttre skydds zonen 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, Dalarö 9, delområde 2, Schweizerdalen-Vadviken medger strandskydd dels mot Dalarö kanal i vattnet och 100 meter på land inom allmän plats och dels mot Vadviken 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.

Transporter med farligt gods

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

Trygghet

Gatubelysning finns i området. Området nyttjas främst av lokala innevånare och verksamhetutövare som bedriver sig 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 utöka säkerhet inom området.

Djurhållning

Inte i eller i närheten av planområdet.

Radon

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. Någon radonmätning har inte utförts i samband med planarbetet.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet består helt av berggrund. Det finns ingen grundvattenuttag precis på planområdet. Det närmaste grundvattenuttag är jordbrunn som ligger på Vadet 3:195. Norr om planområdet ligger den yttre skyddszone för grundvattentäkten på Vadet 3:195, Schweizerdalens vattenskyddsområde. Marken inom planområdet är bergig och har 6 meters skillnad mellan höjdkurvor 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 syd om fastigheten. 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 Sandemars

fjärden (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 miljö kvalitetsnorm 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.

Avfall

Återvinningsstation finns vid Kanallbron, ungefär en halv km från planområdet. Vid större mängden 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, inomhus gymanläggning och lager samt att ta hänsyn till den befintliga transformatorstationen som står delvis på fastigheten där gällande markanvändningen kommer att stanna kvar. På grund av ändringen 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 inomhus gymanläggning. Det nya gymmet kommer ge lokala innevånare och medarbetare möjlighet att styrketräna året runt och diversifiera de befintliga idrottsinriktade träningsmöjligheterna. Utökning av byggrätten sker också till förmån för ett soprum för att uppstädade sopor samt förbättra utsikten till planområdet från Kanalvägen.

Tätortmiljön inom området utgör en struktur med permanent bostäder och fritidshus. Orsaken att tillåta blandad markanvändningen för kontor, lager och andra icke störande verksamheter i den kulturhistoriska värdefulla miljön är på grund av pågående verksamheter på fastigheten som bedriver sig på felaktigt markanvändningen. Alla ändringar i den befintliga bebyggelsen ska anpassas till kulturmiljön.

KVARTERSMARK

Ny bebyggelse

Detaljplanen tillåter en tillbyggnad för den befintliga huvudbyggnaden i form av extra våning. Detaljplanen reglerar att en huvudbyggnad, ett uthus och ett soprum får uppföras per fastighet. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 290 m². Största byggnadsarea för uthus är 80 m² (e₁). Största byggnadsarea för soprum är 20 m² (e₂) enligt 4 kap. 11§ första stycket PBL (2010:900).

Minsta tomtstorlek är 1850 m² (d₁) enligt 4 kap. 18§ PBL (2010:900).

Detaljplanen reglerar att byggnader skall placeras minst 4,00 meter från tomtgränsen (p_1) 4 kap. 16§ första stycket PBL (2010:900).

Högsta byggnadshöjd på huvudbyggnaden är 9,00 meter och på uthus 3,80 meter. Högsta byggnadshöjd på soprum är 3,00 meter enligt 4 kap. 11§ första stycket PBL (2010:900). Plank utan öppning skall finnas. Vind får inte inredas enligt 4 kap. 16§ första stycket PBL (2010:900).

I utformningen av tillbyggnaden och huvudentré ska välanpassad gestaltning vara vägledande. Fasader ska vara utformade med locklistpanel målade med falu-röd färg (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, inomhus 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 med 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 får inte uppföras.

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.

I tomtgräns mot Kanalvägen ska häck eller buskar planteras enligt 4 kap. 10§ PBL (2010:900) för att skapa trevligare utemiljön mot gata.

Parkeringsplatser kommer att anordnas på kvartersmark inklusive på anvisade prickmarken. För primär rening av dagvatten ska oljeavskiljare anordnas på parkeringsplatser (b_1) enligt 4 kap. 13§ andra stycket PBL (2010:900).

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 överensstämma med detaljplanens användningsgränser för E-området.

Detaljplanen reglerar en minsta tillåtna storlek på fastigheten på 1850 m² (d₁), vilket avser att endast en fastighet möjliggörs inom planområdet. Syftet med denna bestämmelse är att förbjuda avstyckningen till förmån för nya bebyggelser samt att bevara områdets struktur. Minsta tillåtna storlek på fastigheten är 1850 m² vilket är mindre än fastighetens befintliga storlek. Syftet med denna bestämmelse är att tillåta senare avstyckningen till förmån för den befintliga transformatorstationen som står på den gemensamma gränsen för fastigheter Vadet 3:240 och Vadet 3:193.

Syftet med prickmark i nordöstra samt västra delarna av planområdet är att undvika ingrepp i naturen. För resten är prickmark tänkt att utesluta förseende med byggnader i prickat området.

TILLGÄNGLIGHET

Detaljplanen kommer att tillåta mer bilparkeringsplatser inom kvartersmarken och tillskapa en ny cykelparkering därefter tillgängligheten till fastigheten kommer att förbättras. Förslaget kommer att kräva en handikappsparkeringsplats.

GATOR

Gång- och cykelnät

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

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatsen är Kanalbron (Dalarö) ligger på Dalarövägen i avstånd ca 200 m från planområdet. Busshållplatsen trafikeras av busslinje 839 som ger förbindelse med Dalarö, Smådalarö och pendeltåget i Haninge Centrum.

Gatunät

Inga nya gator förekommer. Den nya kommande verksamheten, ett gym, kräver inte bilanvändning. Man kan komma med cykel, promenera eller kollektivt. Trafikflöde kan ökas omärkligt.

Parkering

Cykelparkeringar skall finnas. 2 bilparkeringsplatser och 1 cykelparkeringsplats per 100 m² BTA ska anordnas (parkering) enligt 4 kap. 13§ PBL (2010:900). Cykel och bilparkering sker på kvartersmarken. Parkeringsplatser kommer att ordnas på kvartersmark inklusive på den anvisade prickmarken.

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

Detaljplanen medför inga bullerstörningar.

Transporter med farligt gods

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

Trygghet

På grund av utökningen av byggrätt till förmån för en inomhus gymanläggning kommer mer personer att röra sig på Kanalvägen som kan tillskapa tryggare sociala värden dagen runt.

Radon

Behovet av mätningar och utredningar får bedömas vid kommande bygglovsprövningar.

Översvämning

Transformatorstationen måste skyddas från översvämningar.

GEOTEKNIK

Grundläggningsförhållandena kommer att behållas och sprängningens undvikas inom större delen av fastigheten. Möjligt 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 allmänna VA-ledningsnät.

Dagvattenhantering

Detaljplanens förslag medför eventuellt behov till mer parkeringsplatser, därefter grönytor på planområde kan 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. För primär rening behövs oljeavskiljare på parkeringsplatser.

Energi

Detaljplanen bedöms inte medföra någon påverkan på allmänt ledningsnät för el och fjärrvärme. Transformatorstationen samt ytan för dess skötsel kommer att ha användningsgränser med markanvändningen för transformatorstation. Detta görs för att möjliggöra framtida avstyckningen eller 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 bortförande och 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, ska alltid 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. Trädet får inte fällas. Buskar eller häck ska planteras i tomtgräns för att skapa trevligare utemiljön 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 avrinning mot omgivningen nämnvärt.

Stads- och naturlandskap

Exploateringen kommer inte påverka upplevelsevärden. Exploateringen kan påverka upplevelsen av den befintliga bebyggelsen, som kommer att ändras. Den befintliga bebyggelsen kommer att få tillbyggnad i form av 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 , b 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, Dalarö 9, delområde 2, Schweizerdalen-Vadviken (D-87) samt att utöka bygg rätt.	-
	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 3-4 2016

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och påbörjas antal år efter det att planen vunnit laga kraft. Under genomförande tiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enligt 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 lednings ägare och bekostas av fastighetsägare.

Avfall

Återvinningsstation finns vid Kanalbron, ungefär en halv kilometer från planområdet. Vid större mängder av avfall får markägaren ansöka om tidsbegränsat lov för uppställning av containrar. 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 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.

FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA 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 kommunal vatten och avlopp enligt gällande VA-taxa vid eventuella omläggningar med anledning av detaljplanens genomförande.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Olga Borfileva	Planarkitekt
Martin Mansell	Planchef
Ewa Wyrwas	Bygglovarkitekt
Malin Löfgren	Kommunekolog
Stefan Svensson	Lantmätare