



Detaljplan för Vadet 3:240
Dalarö

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade **2015-04-27**, § 116 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för **Vadet 3:240**. Detaljplanen syftar till en planändring för befintliga bebyggelser av kontor, lager och mindre verksamheter samt till att utöka byggrätt.

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget har under perioden **2015-08-03 – 2015-09-11** 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.

INKOMNA YTTRANDEN

I samband med samrådet har **5** 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

Nr	Instans:	Inkommen
1	Kultur- och fritidsförvaltningen	2015-08-23
2	Länsstyrelsen	2015-08-06
3	Lantmäteriet	2015-09-14

Sakägare

Nr	Namn:	Inkommen
4	Lydia Ribbe	2015-09-11
5	Jan Östergren	2015-09-11

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER MED KOMMENTARER

Synpunkter från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder

1. Kultur- och fritidsförvaltningen

Kultur- och fritidsförvaltningen har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Planavdelningens kommentar:

Noteras.

2. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget enligt 5 kap. 14 § PBL, mer än rekommendationer nedan och kommer därför inte att översända något skriftligt yttrande i ärendet. Rekommendationerna är att det bör säkerställas att plankartan och planbestämmelserna uppfyller tydlighetskraven i plan- och bygglagen. Länsstyrelsen delar även Haninge Kommuns bedömning att men detta är något som bör förtydligas i planbeskrivningen.

Planavdelningens kommentar:

Plankartan och planbestämmelserna förtydligas så att det uppfyller tydlighetskraven i plan- och bygglagen. Planbeskrivningen förtydligas med texten att planen inte medför betydande miljöpåverkan.

3. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter.

Planavdelningens kommentar:

Noteras.

Sakägare

4. Lydia Ribbe

När man nu föreslår ändrad detaljplan med utökad byggnation och verksamhet är vår oro stor. Hur skall detta kunna kombineras med natur- och miljöintresse och karaktären av ett trivsamt boende? Jag ser oroligt på behovet av trädfällning, schaktning och sprängning samt beredande av fler parkeringsplatser. Det finns i Dalarö redan en stor modern sporthall med goda träningsmöjligheter och dessutom närliggande idrottsplats och motionsslingor. Den planerade tillbyggnaden kan med tiden visa sig lika onödigt som ursprungbyggnationen som Vattenfall genomdrev men snart visade sig helt överflödig. Jag ifrågasätter också kommunens slutsats att fastigheten inte omfattas av strandskydd. Jag anser också att den nya detaljplanen kommer att påverka omgivningen och upplevelsevärdena negativt. Nybyggnation närmast Vadet 3:240 blir knappast trivsamt och kommer inte kunna genomföras vilket påverkar tomtvärdet.

Jag önskar därför ingen ökad utbyggnad på fastigheten Vadet 3:240 utan begär som tidigare en allmän uppstädning och insynsskyddande återplantering på tomten med beaktande av natur- och kulturintressen samt skönhetsupplevelser som hittills åsidosatts. Jag önskar delta i denna planering med synpunkter och förslag.

Planavdelningens kommentar:

Den aktuella planen överlappar delvis, det vill säga gränisar, med ett område av riksintresse för kulturmiljövård, Juhtholmen. Detaljplanen ger en större byggrätt än befintlig detaljplan och ändrar markanvändningen från transformatorstation till icke störande mindre verksamheter, kontor och lager. "Orsaken att tillåta den blandade markanvändningen i omedelbar närheten till den kulturhistoriska värdefulla miljön är redan pågående verksamheter på fastigheten som bedrivs på felaktig markanvändningen." Enligt Kustplan för Haninge kommun, antagen maj 2002, ska kommunen "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".

Detaljplanen medför nyetablering av gymanläggning utan en utökning av en befintlig verksamhet. Gymmet ska anläggas i den kommande tillbyggnaden i form av extra våning. De befintliga sportanläggningarna så som Dalaröhallen, idrottsplats och motionsringor är lämpliga för basket, gymnastik, handboll och innebandy. Det finns ingen gymanläggning på Dalarö just nu. Det nya gymmet kommer ge lokala invånare och medarbetare möjlighet att styrketräna året runt och diversifiera de befintliga idrottsinriktade träningsmöjligheterna.

Tillbyggnationen ska ta hänsyn till den ursprungliga utformningen av befintliga bebyggelsen vilket är regleras av planbestämmelser i avsnittet "Varsamhet". Det säkerställer att den nya utformningen av fasader och belysningen inte kommer förändra området karaktär nämnvärt. Dessutom ska detaljplanen förplikta att bygga ett plank och ett soprum för att skymma maskiner och uppstada sopor samt förbättra utsikten till planområdet från Kanalvägen. Insynsskyddande återplantering kommer att finnas i form av buskar och häck i tomtgräns mot Kanalvägen. Det kommer påverka omgivningen och upplevelsevärdena positivt.

Enligt plan- och bygglagen 4 kap. 13 § måste det finnas ett lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning. Nya parkeringsplatser kommer att anordnas på anvisade platser. Enligt planbestämmelserna ska fastighetsägaren anordna 2 bilparkeringsplatser per 100 m² BTA bland vilka bör finnas handikapparkering. Cykelparkering ska finnas. Cykel- och bilparkering ska ske på kvartersmark.

Fastigheten gränisar med området av riksintresse för turism och friluftsliv. "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." Genomförande av projektet kommer inte medföra någon påverkan på turismens och friluftslivets riksintresse. Ändå är det viktigt att behålla markförhållanden för att undvika ingrepp i naturen, onödig trädfällning, schaktning och sprängning. Det säkerställs med prickmarken och andra planbestämmelser (se plankarta).

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". Enligt ovanstående omfattas fastigheten Vadet 3:240 inte av strandskydd.

5. Jan Östergren

Under tecknad kan tänka sig att tillstyrka detaljplanen så att den tillåter annan verksamhet än tranformatorstation men bara under vissa förutsättningar. Dessa är:

1. Att utformningen av tomtens gräns mot Kanalvägen återställs till vad som angetts i tidigare detaljplaner/bygglov och blir i enlighet med riksintresset för kulturmiljövård, återplantering av växter är det bästa sättet att åstadkomma detta t.ex. i form av plantering av buskar eller häckar. Området som ligger söder om blå linje på Vadet 3:240 omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. Det är därför helt oacceptabelt att det ser ut som det gör nu med parkeringsplatser, diverse maskiner och höga stängsel. Området måste återställas till den kulturmiljö som är

förenlig med riksintresset och anpassas till den naturmiljö som präglar resten av Kanalvägen.

2. Att ytterligare sprängningsarbeten ej företas i enlighet med vad som sägs i Planavdelningens utlåtande 2015-07-31 att "Det är viktigt att behålla markförhållanden och undvika en sprängning."
3. Att avskogning av grönytor ej sker. Tvärtemot måste grönområden återställas enligt vad som anförs under punkt 1.
4. Att ytterligare parkeringsplatser ej tillskapas. Det finns redan ett stort antal parkeringsplatser på tomten som dessutom ligger i närhet till busshållplats varför det för allmänheten bör vara möjligt att nå fastigheten till fots. Fler parkeringsplatser är inte i överensstämmelse med riksintresset för kulturmiljövård.

Avslutningsvis ber jag att få påpeka att en stor del av hittills utförda åtgärder på fastigheten saknat tillstånd och inte skett i samråd – jag tänker då främst på utförda markarbeten och stängsel. Hela området har successivt förfulats och nerskräpats vilket vittnar om bristande estetik och ordningssinne hos fastighetägaren vilket skrämmer oss inför framtiden. Man har inte lagt ner någon som helst möda på samverkan med eller trivsel för närboende.

Jag ber om att få förbehålla mig rätten att få återkomma och vara med i utformningen av de nya förslaget när ett sådant föreligger.

Planavdelningens kommentar:

Detaljplanen kommer att säkerställa den korrekta gränsen med hjälp av planbestämmelser. Stängsel kommer att flyttas till tomtens gräns och bytas av plank för att skymma maskiner samt för att förbättra utsikten till planområdet från Kanalvägen. Resterande synpunkter från Jan Östergren är besvarade i punkt 4, avsnittet "Sakägare Lydia Ribbe" ovan.