



Detaljplan för Lyngsåsa, Dalarö 6:30 m.fl.  
Dalarö

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2012-02-20, § 52 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för Lyngsåsa. Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att bygga bostäder i form av flerbostadshus, med beaktande av platsens och de befintliga byggnadernas kulturhistoriska värde. Planen syftar också till att bevara och skydda huvudbyggnaden Lyngsåsa samt Villa Kullen.

### HUR SAMRÅDET OCH GRANSKNING HAR BEDRIVITS

Förslag till detaljplan för Lyngsåsa, Dalarö 6:30 m.fl. har under perioden 22 oktober – 19 november 2012 varit föremål för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare, boende m.fl. Under samrådstiden har planmaterialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé, Tullhuset, Odinsvägen 6A, Dalarö samt på kommunens hemsida [www.haninge.se](http://www.haninge.se).

Därefter sändes det reviderade planförslaget ut på granskning under perioden 30 juni – 4 augusti 2014. Granskningen kungjordes i Dagens Nyheter och Mitt i Haninge den 2014-06-30 respektive 2014-06-24. Förslaget var även utställt i Haninge Kommunhus foajé, Tullhuset på Dalarö och på kommunens hemsida [www.haninge.se](http://www.haninge.se).

Syftet med granskningen är att bredda kommunens beslutsunderlag med synpunkter och erfarenheter från berörda. I detta dokument sammanställs och kommenteras inkomna synpunkter från myndigheter, organisationer, kommunala nämnder, föreningar, fastighetsägare, boende m.fl.

### INKOMNA YTTRANDEN

Under granskningstiden har 25 skriftliga 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 antagandehandlingen till följd av inkomna synpunkter.

Följande yttranden har inkommit under utställningen/granskningen:

### Myndigheter, organisationer, kommunala nämnder med flera

	Instans:	Inkommen	Synpunkterna tillgodosedda
1.	Skanova	2014-06-27	
2.	Trafikverket	2014-07-03	
3.	Södertörns miljö- & hälsoskyddsförbund	2014-07-03	

4.	Länsstyrelsen	2014-07-08	
5.	Södertörns brandförsvärsförbund	2014-07-11	
6.	Svenska kraftnät	2014-07-14	
7.	Trafikförvaltningen	2014-07-23	
8.	Vattenfall	2014-07-29	
9.	FTI, Förpacknings- och tidningsinsamlingen	2014-07-29	
10.	Lantmäteriet	2014-08-06	
11.	Kultur- och fritidsförvaltningen	2014-08-11	

### Lokala föreningar

Skrivelse nr:	Namn:	Inkommen	Synpunkterna tillgodosedda
12.	Dalarös Vänner	2014-07-31	
13.	Dalarö, Utö, Ornö socialdemokratiska förening	2014-08-01	
14.	Södra Skärgårdens Intresseförening/SSIF	2014-08-01	
15.	Hyresgästföreningen Haninge	2014-08-04	
16.	Dalarö Fastighetsägareförening	2014-08-04	

### Sakägare

Skrivelse nr:	Namn:	Inkommen	Synpunkterna tillgodosedda
17.	Thorbjörn Larsson & Karin Wijkström	2014-08-01	
18.	Richard & Janna Holmgren	2014-08-01	
19.	Axel Mörner	2014-08-01	
20.	Eva-Liz Nirvén	2014-08-04	
21.	Christian Nord & Mari Strenghielm Nord	2014-08-04	

### Övriga inkomna synpunkter

Skrivelse nr:	Namn:	Inkommen	Synpunkterna tillgodosedda
22.	Måns Claeson	2014-07-28	
23.	Agneta von Bahr Magnusson	2014-07-30	
24.	Pia Steen	2014-08-01	
25.	Helena & Frank Belfrage, Karin Grundberg, Inger & Stephan Tolstoy	2014-08-05	

## SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPKUNKTER MED KOMMENTARER

### Synpunkter från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder

#### 1. Skanova

Teliasonera Skanova Access AB (Skanova) har inom detaljplaneområdet markförlagda ledningar med tillhörande kanalisation och kabelbrunn. Ledningarna försörjer befintlig byggnation. Generellt önskar man behålla så många teleanläggningar som möjligt i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med en flytt. Vidare så förutsätter Skanova att kostnader som uppstår vid en eventuell flytt bekostas av den som initierar flytten.

**Planavdelningens kommentar:** Detaljplanens genomförandeavsnitt hanterar och redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma

ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Nödvändiga åtgärder för flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören. De teleanläggningar och kablar som kan undvika att få en ny placering lämnas i nuvarande geografiska läge.

## 2. Trafikverket

Trafikverket noterar att myndighetens synpunkter sedan plansamrådet har beaktats. För att minimera fordonstrafikens påverkan på klimatet är det centralt att bebyggelse uppförs i nära anslutning till kollektivtrafiken. För att hela resan ska vara attraktiv är gång- och cykelvägar till och från hållplatser viktiga. Ett väl fungerande gång- och cykelnät påverkar människors val av transportmedel. Trafikverket saknar i planförslaget en analys över hur skolungdomar och andra oskyddade trafikanter kan ta sig till- och från hållplatsen på Smådalarövägen på ett trafiksäkert sätt. Åtgärder bör genomföras i samband med planen som förbättrar tillgängligheten för fotgängare och cyklister.

Trafikverket saknar i planförslaget även en analys över hur förslaget påverkar Trafikverkets vägar i området. Trafikverket är väghållare för Smådalarövägen och önskar se en bedömning över hur den tillkommande trafiken påverkar framkomligheten på det statliga vägnätet. Trafikverket har inga resurser att fördela för att förbättra vägstandarden på Smådalarövägen. Eventuella åtgärder på det statliga vägnätet måste i sådana fall avtalas med Trafikverket och bekostas av annan part än myndigheten.

För åtgärder i vatten och anläggning av bryggor är det viktigt att Sjöfartsverkets synpunkter beaktas.

**Planavdelningens kommentar:** Synpunkter noteras. Frågan kring ev. gång- och cykelvägar till hållplatsen på Smådalarövägen hanteras inte vidare i denna plan då området ligger utanför angivet planområde. Frågan kring gång- och cykelbanor bör istället hanteras i en övergripande strategi för större delar av Dalarö. Gatustrukturen på bland annat Baldersvägen och andra mindre gator på Dalarö är smala och slingrande vilket medför att hastigheten för bilister är relativt låg. Principen idag är att gående och cyklister förflyttar sig längs sidorna av dessa gator mot hållplatser för kollektivtrafik. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

Smådalarövägen är inte inom planområdets gränser men genomförd trafikutredning avseende detaljplanen för Lyngsåsa anger att det är drygt 1300 fordon per dygn (årsdygnstrafik) på Smådalarövägen. Utredningen visar även att ett tillskott på 80 lägenheter inom planområdet kan tänkas generera ungefär 400 biltrafikrörelser per dygn. Dessa sprids sedan ut nerför Baldersvägen och vidare på Odinsvägen alternativt upp längs Baldersvägen och sedan ut på Smådalarövägen. Ökningen av trafik är relativt liten och den totala årsdygnstrafiken är fortsatt låg vilket medför att framkomligheten inte påverkas nämnvärt på Smådalarövägen.

## 3. Södertörns miljö- & hälsoskyddsförbund

SMOF (Södertörns miljö- & hälsoskyddsförbund) anser att Dalarös trafiksituation är besvärlig, vilket bl.a. ställer krav på parkering inom planområdet. Det passerar ca 400 bilar per dygn på Baldersvägen idag och nytillskottet beräknas bli ca 100 ytterligare fordonsrörelser per dygn. Ekvivalent ljudnivå vid fasad närmast Baldersvägen beräknas till 48 dB (A), vilket innebär att gällande trafikbullerriktvärden klaras. Maximal nivå ligger dock vid 78 dB (A), innebärande att uteplatser ska anläggas i riktning från vägen för att klara riktvärdet 70 dB (A) och minska störningsrisken.

Planområdet kan försörjas med kommunalt vatten och avlopp sedan samhällets dricksvattenförsörjning utökas med tillskott av Stockholmsvatten och avloppsreningsverket

planerar att utökas. Inom fastigheten finns en befintlig pumpstation. Dagvatten avleds efter fördröjning och viss rening på kvartersmark till ledning/recipient.

Förbundet noterar också att det ska ha funnits en handelsträdgård på fastigheten, där riskklassning för förorenad mark är satt till måttlig. Provtagningen som har utförts visar att halterna av bekämpningsmedel är mycket låga.

En befintlig lindallé är skyddad genom generellt biotopskydd enligt 7 kap. miljöbalken och får även planbestämmelse om krav på återplantering vid behov. Likaså finns en planbestämmelse att befintlig trädgårdsanläggning ska vidmakthållas.

Planen ger möjlighet att anlägga bastu/sjöbod, bryggor och en småbåtshamn med plats för 10-15 småbåtar. Strandskyddsdispens för dessa anläggningar prövas i samband med bygglovsprövning.

SMOFs bedömning är att trafikbuller vid de byggnader där maximal trafikbullernivå 70 dB (A) riskerar att överskridas, därför anser man att planbestämmelser ska anvisa att uteplatser placeras på bullerskyddad sida.

I plankartan pekade områden ut där enbart grönyta för dagvatten får anläggas. Med hänvisning till kommunens dagvattenstrategi så bör planen även förses med en planbestämmelse som reglerar den beskrivna hanteringen av dagvatten genom fördröjning och viss rening på kvartersmark innan avledning till ledning/recipient.

Det framgår i planbeskrivningen, i avsnittet "el, tele och bredband", att planområdet är tänkt att försörjas med bergvärme och det beskrivs och illustreras var i området detta planeras. Det bör i samband med detta upplysas om att det är anmälningspliktigt att borra för bergvärme. Anmälan ska göras till förbundet.

**Planavdelningens kommentar:** Inkomna synpunkter från Södertörns miljö- & hälsoskyddsförbund noteras. Trafikbullernivåerna behandlas i planbeskrivningen, här anges att uteplatser ska anläggas mot söder för bebyggelsen närmast Baldersvägen. Detta ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

Planbeskrivningen hanterar även dagvattenfrågan. Hanninge kommuns dagvattenstrategi ska vara vägledande när det gäller dagvattenhanteringen. Dagvattenparker är även utplacerade i plankartan. Planavdelningen anser det därför inte vara nödvändigt med planbestämmelser som reglerar dessa två frågor vidare.

Information kring anmälningsplikt av borring för bergvärme förs in i detaljplanens planbeskrivning, under detaljplanens genomförande

#### 4. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL och avser därför inte översända något yttrande över granskningsförslaget.

**Planavdelningens kommentar:** Noterat.

#### 5. Södertörns brandförsvärsförbund

Vid granskning av handlingarna så noteras att det planeras för flerfamiljshus i tre våningar med fasad av trä. Detta val av fasad ställer extra stora krav vid projektering för att skapa en brandsäker byggnad (se BBR kap 5:551). Traditionellt så har flerbostadshus med fler än två våningar haft en fasad av ej brännbart material men de senaste åren har det blivit vanligare med andra fasadlösningar. Detta har i vissa fall gett konsekvenser med en större skadebild

vid brand, till och med totalskada i flerfamiljshus. Vidare så är den planerade byggnationen på ett långt avstånd ifrån Haninge tätort vilket gör att man inte kan räkna med att brandförsvaret ska vara en del av t.ex. utrymningsstrategin.

Med anledning av ovanstående så önskar vi att projektör i ett tidigt skede samråder med brandförsvarsförbundet innan byggstart.

**Planavdelningens kommentar:** Synpunkter noteras. Brandsäkerhet är en väsentlig aspekt i all byggnation, projektör bör därför samråda med brandförsvarsförbundet för att hitta byggnadstekniska lösningar som minimerar risk för brand och brandspridning.

## 6. Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag. Eftersom Svenska kraftnät inte har några synpunkter och inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område anser man att detta ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar man inte medverka i det fortsatta remissförändringen för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras.

**Planavdelningens kommentar:** Synpunkter noteras.

## 7. Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på planförslaget.

**Planavdelningens kommentar:** Synpunkter noteras.

## 8. Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerad detaljplan. Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Vattenfall önskar att E-område för befintlig nätstation utvidgas till 10x10 meter.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

**Planavdelningens kommentar:** E-området för befintlig nätstation har utvidgats på plankartan. Då terrängen inte medger ett område på 10x10 m pga berg och den skyddsvärda allén har ett mer långsmalt område ritats in på plankartan. Övriga synpunkter noteras.

## 9. FTI, Förpacknings- och tidningsinsamlingen

FTI har inga synpunkter på förslaget men vill kommentera planbeskrivningens skrivning om avfall under teknisk försörjning. Idag finns en återvinningsstation på Dalarö men bygglovet har överklagats och förklarats ogiltigt i högre instans. Beslutet har överklagats vidare, därför råder osäkerhet om det i fortsättningen kommer att finnas en återvinningsstation på Dalarö.

**Planavdelningens kommentar:** Synpunkter noteras.

## 10. Lantmäteriet

Lantmäteriet anser att delar av planen bör förbättras. Detta gäller om det i nuläget är känt vilka upplåtelseformer (äganderätt/bostadsrätt) som kommer att bli aktuella så bör det nämnas i planhandlingarna eftersom det kommer att ställa olika krav på gemensamma anläggningar och kommande förvaltning av dessa.

Vidare har plankartan några rutor/figurer med tätt prickmönster. Det saknas teckenförklaring för dessa. I planillustrationen kan man tolka dessa områden till att vara energicentral, källsortering, badhytter och sjöbodrar. I plankartan finns också en oklar figur med tilläggstexten sopkärl. Skall dessa områden vara noga lokaliserade så bör/skall det framgå av teckenförklaringen vad det avser i den formella plankartan och ha relevanta beteckningar.

**Planavdelningens kommentar:** Då upplåtelseformer inte kan styras i detaljplanen kommer detta inte att beskrivas vidare i planhandlingarna. Plankartan har förtydligats för de rutor som uppfattades som prickad mark enligt ovan. Skalan har ändrats så att det tydligt framkommer att rutorna innehåller kryssad mark.

## 11. Kultur- och fritidsförvaltningen

Kultur- och fritidsförvaltningen har tagit del av planförslaget med tillhörande handlingar och ser positivt på utvecklingen av planen. Planförslaget har kompletterats, förtydligats och förändrats på väsentliga områden. Förvaltningens tidigare synpunkter gällande detaljplanesamrådet är i huvudsak tillvaratagna.

**Planavdelningens kommentar:** Synpunkter noteras.

## Lokala föreningar

### 12. Dalarös Vänner

Nätverket Dalarös Vänner har tagit del av förslaget för detaljplan vid Lyngsåsa. Föreningen accepterar de nya riktlinjerna som en förutsättning inför prövningen av det nya detaljplaneförslaget. Man inser att de nya riktlinjerna innebär att Stadsbyggnadsnämnden till del tagit till sig av den framförda kritiken och gått kritikerna till mötes, vilket uppskattas. På de punkter där framförd kritik inte möts, såsom t.ex. bevarandet av de två trävillorna mot Baldersvägen kommer föreningen inte att åter framföra argument trots att de fortfarande är helt relevanta. Istället hänvisar man till tidigare samrådsyttrande. Dalarös Vänner kommer inte heller att åter argumentera för det alternativa planförslag som presenterats i tidigare samrådsyttrande, även om man fortfarande tycker det förslaget har betydande kvalitéer framför det nu liggande planförslaget.

I de nya direktiven sägs att ett gestaltningsprogram skall arbetas fram, vilket har gjorts, men här kallas det för kvalitetsprogram. "Kvalitetsprogrammets syfte är att illustrera och tydliggöra planens intensioner. Programmet beskriver och konkretiserar principerna för bebyggelsens utformning och för rummen mellan husen. Riktlinjer läggs fast för användningen av material, färger, vegetation, belysning och andra element, som ger området och bebyggelsen önskad karaktär". Trots dess stora betydelse för utformningen av planområdet ingår inte kvalitetsprogrammet i detaljplanen annat än som underlag, och avses endast kopplas till ett exploateringsavtal mellan exploatören och Haninge kommun. Detta innebär att en eventuell ny ägare inte skulle vara bunden av kvalitetsprogrammets regler och att utformningen av området och bebyggelsen kan komma att avsevärt förändras. Det är helt oacceptabelt enligt vår mening. För att kvalitetsprogrammet ska bli juridiskt bindande måste dess regler ingå i planbestämmelserna med specifika hänvisningar till sidor i kvalitetsprogrammet. Vi tycker att

det är av avgörande vikt att planbestämmelserna på detta sätt kom kompletteras med information från kvalitetsprogrammet.

I stadsbyggnadsnämndens direktiv sägs att "den tilltänkta bebyggelsen ska ansluta till skärgårds- och villasamhället Dalarö". Kvalitetsprogrammet innehåller många positiva aspekter, vad avser t.ex. färgsättning, fasad- och takmaterial, utformning av tomter, parker, gator och vägar. Det är därför olyckligt att byggnaderna enligt kvalitetsprogrammet har givits en modernistisk utformning som enligt föreningens uppfattning inte harmoniserar med den traditionella dalarömiljön. T.ex. anser föreningen att de föreslagna fönstersättningar, takterrasserna och taksprången inte passar in på Dalarö. Det sägs ju t.ex. tydligt i planbeskrivning att den traditionella dalarövillan har fönster med spröjs som är placerade symmetriskt i fasad. Varför då inte ta fasta på det? Det är också olyckligt att de tillbyggnader som medges i kvalitetsprogrammet och som i en traditionell dalarömiljö skulle utgöra en inglasad veranda, här endast innehåller förråd. Förråd kan lämpligen förläggas till souterrängplan som göms bakom en sockel av puts eller natursten på klassiskt dalarövis. Dalarös vänner önskar att kvalitetsprogrammet omarbetas i dessa avseenden.

Detaljplanen möjliggör byggandet av 13 nya byggnader och bevarar den Åkerlundiska villan och Villa Kullen. Alla nya bostäder blir lägenheter, totalt 58 stycken, i vad som kan beskrivas som en lägenhetsstad. Detta innebär till skillnad från tidigare förslag, som hade en blandad bebyggelse med lägenheter, villor och parhus, en extrem inriktning mot pensionärsboende. Inget ont om pensionärer men det riskerar att bli ett reservat som är mindre väl integrerat med övriga Dalarö. Vi förordar att förslaget omarbetas för att inkludera en mer blandad bebyggelse. Syftet med detaljplanen måste således förändras till att pröva möjligheten att bygga bostäder i form av flerbostadshus såväl som parhus och villor.

I stadsbyggnadsnämndens direktiv sägs att "parkmiljön och allmänhetens tillgång till park och strand ska säkras i detaljplanens bestämmelser". I den föreslagna planen försöker man uppnå detta direktiv genom en mindre avsättning till allmän platsmark i områdets västra del. Då ingenting sägs om tillgängligheten för allmänheten i övriga delar av området innebär planförslaget att detta skall förbli privat, utan självklart tillträde för allmänheten. Vi anser att detta är helt oacceptabelt och inte tillfredsställer stadsbyggnadsnämndens direktiv, då allmänheten inte garanteras tillträde till någon parkmark och endast en kort remsa strand. Lyngåsa som område riskerar att inte bli en integrerad del av dalarömiljön. I vårt tidigare samrådsyttrande skrev föreningen "en mycket viktig aspekt i det alternativa planförslaget är att Lyngåsa-området öppnas upp för allmänheten. Dess vägar, promenadstigar, parker och utsiktspunkter avses bli en integrerad del i Dalarös bygemenskap och öppnar nya tillfällen till mänskliga möten och upplevelser av en unik kulturmiljö. Därigenom stärks allmänintresset och Lyngåsa-området bli ett starkt positivt tillskott till dalarömiljön. Därför vill föreningen att planen omarbetas så att alla gemensamhetsytor, vägar, parker och stränder, i planen x-märks, d.v.s. blir tillgängliga för allmänheten.

Övrig synpunkt avseende föreslagen detaljplan för Lyngåsa rör trafikmiljön. Enligt planbeskrivningen uppgår Baldersvägens trafikmängd till ca 400 fordon per dygn och om planförslaget genomförs förväntas antalet fordonsrörelser att öka med ca 250 fordon per dygn. Vi ifrågasätter starkt båda dessa uppgifter och hänvisar till den skrivning vi gjort i tidigare samrådsyttrande. "Om vi begränsar oss till den centrala delen av Baldersvägen, mellan Wallinvägen och Friggavägen, är det vår uppfattning att den genomsnittliga trafikmängden snarare uppgår till 50-75 fordon per dygn (ev. cyklar exkluderade). Denna låga trafikintensitet har möjliggjort att Baldersvägen blivit en viktig pulsåder i dalaröbornas sociala liv. Här promenerar, joggar och cyklar många dalaröbor på sina motionsrundor. Här rastas hundar, här promenerar mammor och pappor med barnvagnar (ofta i bredd), här går barn till och från skolan och här lär sig barn cykla. Här går guide turer med grupper som njuter av miljön och beundrar de gamla husen. Hit kommer tom människor från andra delar av kommunen och länet för att promenera på helgerna. Baldersvägen har helt enkelt blivit en viktig mötesplats i dalaröbornas och många andra människors liv. Mot den bakgrunden bör

kommunen vara mycket försiktig med att initiera trafikflöden som riskerar störa denna viktiga funktion på Baldersvägen”.

**Planavdelningens kommentar:** Kommunen anser sig ha lagt in bestämmelser i detaljplanen som resulterar i att byggnaderna utformas på ett sådant sätt att karaktären på Dalarö inte påverkas negativt utan föreslagen bebyggelse ska ses som ett komplement till den befintliga bebyggelsen utan att därför utgöra kopior på den äldre bebyggelsen. Planen reglerar både byggnaderna placering i relation med varandra samt den omkringliggande bebyggelsen. Byggnadernas volym är begränsad och anpassad både genom bestämmelser för utnyttjandegrad (e) samt utformning (nockhöjd, antal våningar). Utformningen har säkerställts genom färg, material samt taklutning. Planavdelningen anser att föreslagna byggnader givits en utformning som följer nämndens direktiv. Kvalitetsprogrammet är framtaget i nära samarbete mellan kommun, arkitekt och byggherre men är inte ett juridiskt bindande dokument enligt PBL (Plan- och bygglagen). Det kommer däremot att fungera som ett underlag i bygglovsprövningen för hur föreslagen bebyggelse bör utformas och kopplas till exploateringsavtalet. Det saknas juridiskt stöd att koppla ett kvalitetsprogram till en plankarta, istället får kommunen genom vissa bestämmelser välja att säkra de viktigaste och mest väsentliga utformningselementen i plankartan. I ett exploateringsavtal går däremot att ställa krav på att ett kvalitetsprogram ska följas samt att kommunen ska godkänna ett överlåtande av ett exploateringsavtal till annan fastighetsägare vid en försäljning.

Dalarö har idag en brist och avsaknad på lägenheter, detta begränsar möjligheten att flytta ut till ön för de familjer som önska bo i lägenhet och/eller bo kvar som äldre. Det har under en längre tid efterfrågats flerbostadshus i området och kommunen har därför valt att föreslå flerbostadsbebyggelse för hållbart och gott nyttjande av Lyngsåsa. Föreslagen bebyggelse möjliggör för att flera människor kan flytta till Dalarö vilket även förhoppningsvis kommer ha en positiv effekt för den lokala handeln.

Fastigheterna Dalarö 6:30 m.fl. (Lyngsåsa) är privat mark som inte ägs av kommun; samma situation som för andra strandtomter på Dalarö (bland annat närliggande fastigheter runt Lyngsåsa). Att därigenom göra hela strandremsan och övrig gemensam mark inom detaljplanen tillgänglig enligt detaljplanen för allmänheten är en stor förändring som skulle resultera i inskränkta rättigheter för fastighetsägare och/eller att kommunen skulle gå in och köpa loss mark i dessa lägen. Resultatet av att endast göra Lyngsåsas strandremsa till allmän plats skulle bli ett stycke mark som inte är sammankopplat med något större publikt stråk. För att skapa ett större stråk längs vattnet skulle kommunen behöva köpa loss eller göra ändringar i gällande planer för flertalet fastighetsägare längs vattnet, vilket inte är aktuellt i dagsläget. För att ändå skapa möjlighet för allmänheten att tillgå stranden och vattnet har därför ett ”natursläpp” lagts in i planen. Ett linjärt naturstråk från Baldersvägen ner till vattnet. Detta stråk möjliggör för allmänheten att njuta av utsikten och ta sig ett dopp i fjärden. Gällande detaljplan/stadsplan (S 129) som täcker in Lyngsåsa och flertalet fastigheter i denna del av Dalarö saknas helt tillgång för allmänheten att nå ner till vattnet. Det är först en bra bit upp på Friggagatan då ett mindre parkstråk leder ner till vattnet. Det är därför den föreslagna detaljplanen för Lyngsåsa avser att ta en bit kvartersmark från nuvarande fastighetsägare och omvandla detta till allmän plats. Detta för att underlätta allmänhetens möjligheter att komma i kontakt med vattnet, något som idag inte är möjligt i området. Eftersom området planläggs för flera lägenheter och inte för en familj så är möjligheten stor att området även fortsättningsvis kan besökas, även om området troligtvis kommer skötas av en bostadsrättsförening.

Planavdelningen är av samma åsikt i frågan kring Baldersvägens roll för Dalarö. Avdelningen vill förtydliga att genomförd trafikutredning behandlar hela Baldersvägen, d.v.s. en relativt lång sträckning. Dalarö Vänner fokuserar på den centrala delen av Baldersvägen, mellan Wallinvägen och Friggavägen. Detta kan vara en anledning varför man inte delar kommunens uppfattning kring trafikflödena. Konsultbyrån som genomfört trafikutredningen har använt sig av ett så kallat alstringstal för att beräkna flödena. Alstringstalet är generellt för den här typen av bebyggelse och kombineras med antal fastigheter (80 st). Talet kan



upplevas högt men reflekterar samtliga fordon rörelser på gatan. Detta inkluderar postbilar, servicefordon och ev. kollektivtrafik/färdtjänst. En boende som tar bilen till affären registreras också två gånger då det blir en tur och retur-resa. Baldersvägens karaktär förändras inte avsevärt och trafikflödena kommer även med ett utbyggt Lyngsåsa vara relativt låga. Hastighetsbegränsningen förblir den samma vilket möjliggör för fortsatt gång- och cykeltrafik.

### **13. Dalarö, Utö, Ornö socialdemokratiska förening**

Föreningen har tagit del av det reviderade förslaget till detaljplan för Lyngsåsa, Dalarö 6:30 m.fl. och vill lämna följande synpunkter. Man vill först konstatera att det reviderade förslaget är bättre anpassat till Dalarös byggnadskulturhistoriska miljö det tidigare förslaget. Man anser dock att det ändå finns stora brister i förhållande till det alternativförslag som arkitekt Kjell Forshed tagit fram tillsammans med föreningslivet på Dalarö. Det nya förslaget ger fortfarande ett huvudintryck av "modernistiskt" och enformighet vilket föreningen anser vara mycket negativt. Denna "modernistiska" stil ansluter illa till byggnadsstilen i Dalarö. Den rimmar illa med de riktlinjer som Stadsbyggnadsnämnden beslutat och Riksantikvarieämbetets regler och begränsningar för områden med q-märkning.

Föreningen belyser även följande aspekter. Enligt förslaget skall en "promenad-allmänning" på områdets sydvästra sida leda ner till ett mycket begränsat område vid stranden. En sådan begränsning strider mot allemansrätten och stärker ev. tendenser att skapa ett "gated community". Man anser att sådana tendenser måste motverkas och att ett "gated community" blir negativt även för dem som kommer att bo i området. Att integreras i det samhälle man lever i är en av de viktigaste förutsättningarna för trivsel och god samhällsfunktion. I ett litet samhälle som Dalarö är det kanske ännu viktigare. Dalarö, Utö, Ornö socialdemokratiska förening anser även att om man vill stödja utvecklingen av besöksnäringen i Dalarö och skärgården bör tillgången till park och strand vara viktiga faktorer som kan stärka gemenskapen mellan boende och besökare. Man anser att området i planförslagets sydöstra del (stranden) och den övriga parkmarken skall vara tillgänglig för promenader och rekreation för allmänheten. Undantaget blir för tomtmark närmast den Åkerlundska villan och givetvis trädgårdarna vid bostadshuset. Föreningen föreslås att ovan nämnda delar av strandområdet, vägar och parkmark i området klassificeras som allmän parkmark i det slutliga förslaget.

Föreningen ser med tillfredsställelse att det kommer att byggas flerfamiljshus med hiss med tanke på att äldre och funktionshindrade skall kunna bo kvar på sin hemort eller flytta hit. Så som förslaget nu är utformat får man dock intrycket av att målgruppen är pensionärer och familjer med ett eller inga barn med mycket god ekonomi. Ett barnperspektiv saknas, t.ex. saknar området gemensamma lekplatser och inget är angivet som någon lokal för gemensamma aktiviteter. Dalarö har redan idag en betydande andel äldre än övriga kommuner. Det är av stor vikt för Dalarös framtida utveckling att bostäder blir tillgängliga även för barnfamiljer och unga vuxna. En socialt och åldersmässigt blandad och varandra integrerad befolkning bidrar till en trivsammare miljö för alla. Det finns en risk att området blir ett "pensionärsreservat" för människor, som kanske dessutom, vistas större delen av året på annan ort eller annat land. Därmed finns en risk att befolkningsökningen på området inte kommer att bidra med så mycket till underlag för service och kommersiell verksamhet på Dalarö den tid detta behövs, vinterhalvåret, men öka belastningen på samhällsservice de få sommarmånaderna. Föreningen har informerats att samtliga lägenheter/bostäder föreslås upplåtas som bostadsrätt med ett samfällighetsansvar för områdets skötsel och underhåll beträffande de delar som ej räknas till den enskilda delen, d.v.s. tomten runt husen. Man ställer sig mycket tveksamma till detta också av den anledningen att det finns ett stort behov av hyresbostäder och av enfamiljshus på Dalarö. Föreningens förslag att parken och stranden ska vara allmän mark medför att man särskilt bör beakta de frågor som rör skötsel och underhåll av denna mark.

Det karakteristiska för Dalarö är en mycket varierad bebyggelse, beträffande storlek, form och färg även om sekelskiftets s.k. snickarglädjevillor dominerar. Föreningen anser att förslaget tyvärr innehåller alltför mycket av den enformighet som utmärker mycket av dagens nybyggnation både vad beträffar utformningen av husen, färgsättning och placering på tomterna. Villor och parhus har förvandlats till "broilervillor" för flera familjer och skiljer sig inte nämnvärt från flerfamiljshusen. Därmed går karaktären av varierad bebyggelse i samklang med den omgivande bebyggelsen förlorad. Det förslag som i illustration och beskrivning (utarbetat av arkitekt Kjell Forshed) som föreningen tidigare ställt sig bakom knyter bättre an till Dalarös byggnadsstil, Riksantikvarieämbetets anvisningar och de direktiv som Stadsbyggnadsnämnden beslutat om inför planarbetet.

De minimala, t.o.m. obefintliga takutsprång som illustrationerna visar, anser vi inte hör hemma i vårt klimat. De påminner snarare om byggnadsstilen i t.ex. Tyskland, Polen m.fl. länder söder om Östersjön och i de sydligaste delarna av Skandinavien. Bebyggelse i trakter med nederbördsrikt klimat, särskilt höst och vinter, som Skandinavien/Norden eller bergstrakter i centrala Europa karakteriseras av ordentliga takutsprång. Föreningen föreslår att flertalet hus får ordentliga takutsprång, både med hänsyn till klimatet och för att stärka anknytningen till Dalarö. Några enstaka mindre hus kan, för att skapa variation, ha mindre takutsprång, lika väl som att några hus kan ha något större takutsprång än "normalt". Det senare (större takutsprång) föreslår vi för de större flerfamiljshusen då takutsprånget rent optiskt bidrar till att husen inte upplevs som så höga. Föreningen anser även att fönster- och dörrömfattningar bör finnas då det bättre knyter an till svensk byggtradition och framförallt Dalarö. Man anser att takutsprång, variation i ytterpaneler, dörr- och fönsterömfattningar, och spröjsade fönster bidrar till att öka variationen och medverkar till att "förminska" huskropparna och ge dem mänskligare proportioner. Föreslagna byggnaders fasadmateriäl i trä anses mycket positivt.

Husens placering i förhållande till varandra och gatan/vägen är en faktor som i hög grad påverkar upplevelsen av variation och spänning. Enligt illustrationerna är de flesta hus placerade på ungefär samma avstånd från vägen/gatan och i förhållande till varandra. Föreningen menar att man på ett enkelt sätt, genom att bryta "raderna" kan öka variationen och anknytningen till bebyggelsestilen på Dalarö och föreslår att man i det slutliga förslaget och inför byggnadstillståndsgivning beaktar detta om man har ambitionen att anpassa området till kulturmiljöbebyggelsen. Man förutsätter att den gamla entrén med grindar kommer att vara öppen för gående även om bilinfarten förläggs enligt förslaget.

Föreningen anser vidare att det är av största vikt att intentionerna i kvalitetsprogrammet integreras och blir en bindande del i det kommande förslaget samt att Stadsbyggnadsnämndens beslut om riktlinjer för området bättre kommer till uttryck i detaljplaneförslaget. Ett kvalitetsprogram som endast är kopplat till ett exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen kan falla om det t.ex. blir ägarbyte eller en annan exploatör. Det aktuella området som denna detaljplan omfattar ligger inom det, av Riksantikvarieämbetet, q-märkta delen av Dalarö. Det ställer särskilda krav på ny- och ombyggnationer som tyvärr fortfarande inte tillgodoses i detaljplaneförslaget. Föreningen har i och med sitt yttrande föreslagit ett antal förändringar i byggnaderna och dispositionen av tomtmark som motverkar intrycket av "massproducerat bostadsområde", något som är helt främmande för Dalarös kulturmiljö.

Baldersvägen med sin kulturhistoriskt intressanta bebyggelse, vackra vyer över skärgården och vatten, trädgårdar och "roliga" hus är ett uppskattat promenadstråk. Med en måttlig biltrafik fungerar Baldersvägen idag som en "bygata" på allas villkor. En ökad trafikbelastning som ett ökat invånarantal alltid leder till, kan medföra problem främst för de gående, då gångbanor och vägrenar saknas. Den trafikanalys som gjorts anser föreningen ej vara tillfredställande nog och man föreslår att trafikfrågan granskas ytterligare. Baldersvägens bredd är ett problem som kan kräva särskilda åtgärder för att även i framtiden kunna fungera på allas villkor. Man bör särskilt beakta att Baldersvägen är den kortaste vägen till

skola/förskola/fritids, till affärer och service för de som kommer att bo i området och gångtrafiken kommer öka.

Föreningen pekar på att om ovan framförda synpunkter formar förslaget kan Lyngsåsa i framtiden bli en integrerad del av Dalarö samhälle till glädje för de som bor på Lyngsås-området, på Dalarö och besökande. Dalarö är hjärtat för besöksnäringen i Haninge och skärgården. Orten är väl känd både inom och utom Sverige. Dalarös kulturhistoriska miljö, särart och natur sträcker sig många hundra år bakåt och kommer förhoppningsvis bestå framåt i tiden.

Idag är mycket annorlunda. De människor som väljer att bosätta sig i Dalarö har huvudsakligen sina arbeten i Haninges större tätorter eller Stockholm. Man söker sig hit pga. miljön, både den miljö som generationer av människor skapat och naturmiljön. För att behålla dessa kvalitéer, som även klassats som riksintressen av Riksantikvarieämbetet, krävs att man går mycket varsamt fram. Enstaka mer modernt utformade hus, helst utanför det inre bevarandeområdet, kan förstärka Dalarös specifika karaktär, medan redan ett område av Lyngsåsas storlek påverkar helhetsintrycket. Det är därför av stor vikt att bebyggelsen inte blir homogen, mekanisk och stel vilket kommer att uppfattas om främmande i Dalarö. Precis som att människor väljer att flytta till Dalarö för den genuina miljöns skull bör de som planerar för framtidens Dalarö och de som vill bygga exploatera här, ta vara på Dalarömiljöns värden och kvalitéer för vår samtid och framtid.

Avslutningsvis vill föreningen protestera mot den korta granskningsperioden mitt under semesterperioden.

**Planavdelningens kommentar:** Frågan kring allemansrätten kan generellt vara komplex men lagen är i det här fallet tydlig. Allemansrätten garanterar allmänheten rätt till att visas och röra sig i naturen. Samhället Dalarö räknas inte som naturmark. Vidare anger 12 kap 4 § Miljöbalken ett förbud att gå över tomtmark. Lyngsåsa är likt sina grannfastigheter privat mark/tomtmark som ägs av en privat fastighetsägare. Man kan därav inte automatiskt kräva att marken ska få beträdas. Allemansrätten behandlar också principen hemfridszon vilket blir aktuellt i området då bebyggelsen ligger relativt tätt. Vidare återkommer planavdelningen till svaret avseende yttrande från Dalarös Vänner. En omvandling för delar av Lyngsåsas mark till allmän plats är en stor förändring som inskränker rättigheter för fastighetsägare och skulle resultera i en bit allmän plats utan koppling till något större publikt stråk. Gällande detaljplan/stadsplan (S 129) som täcker in Lyngsåsa och flertalet fastigheter i denna del av Dalarö saknas helt tillgång för allmänheten att nå ner till vattnet. Det är först en bra bit upp på Friggagatan då ett mindre parkstråk leder ner till vattnet. Det är därför den föreslagna detaljplanen för Lyngsåsa avser att ta en bit kvartersmark från nuvarande fastighetsägare och omvandla detta till allmän plats. Detta för att underlätta allmänhetens möjligheter att komma i kontakt med vattnet, något som idag inte är möjligt i området.

En kommunal planavdelning kan inte genom bestämmelser i en detaljplan vidare reglera vem som bor i föreslagna byggnader och inte heller kan upplåtelseform regleras. Kommunens förhoppning är att underlaget för lokal service och kommersiell verksamhet på Dalarö kommer öka med föreslagen bebyggelse.

Planavdelningen anser sig vidare följa både Riksantikvarieämbetets anvisningar samt de direktiv som Stadsbyggnadsnämnden beslut om när det gäller utformning av bebyggelse. Både storlek, form och fasadfärger är anpassad för de lokala förutsättningarna. Två till tre våningar kan inte heller anses om omänsklig skala utan följer de våningsantal många av Dalarös existerande byggnader redan har.

Husens placering i relation till Baldersvägen beror på flera aspekter. En viktig faktor har varit att terränganpassa bebyggelsen. Genom att använda markens naturliga höjder kan suterränghus byggas. En annan anledning till varför några byggnader ligger på liknande

avstånd in från vägen har varit för att klara de uppsatta bullerkrav som krävs för god bebyggd miljö.

Framtaget kvalitetsprogram kommer fungera som rekommendationer och ligga till grund för bygglovsprövning samtidigt som det kan kopplas till exploateringsavtalet. Vidare har kommunen säkrat de viktigaste gestaltningskraven med bestämmelser avseende utformning och utseende i den juridiska plankartan. Därigenom kommer bebyggelsen vara anpassad för sin lokala miljö även om exploatören skulle komma att ändras.

Se även planavdelningens svar kring Dalarös Vänners yttrande avseende exploateringsavtal och trafik på Baldersvägen.

På grund av semesterperioden har granskningstiden varit 5 veckor istället för 3 vilket är den kortaste tid som regleras i PBL. Kommunen skickade även ut ett extra informationsbrev innan granskningen till samtliga sakägare, berörda organisationer och föreningar, Länsstyrelsen, Lantmäteriet samt myndigheter. Detta för att ytterligare förtydliga att ett kommande granskningsskede skulle komma att genomföras under sommaren, allt enligt tidsplanen för projektet.

## **14. Södra Skärgårdens Intresseförening**

SSIF ställer sig bakom Dalarös Vänners yttrande och vill därutöver framföra följande.

Den allmänna tendensen längs hela Sveriges kust och även i hela EU är att de traditionella skärgårdssamhällena genomgår en drastisk förändring. Den sedvanerätt om tillgänglighet försvinner när publika verksamheter säljs till förmån för exklusiva strandnära boenden. Alltmer stängslas in och hela samhällsstrukturen med sin sedvanerätt och sin öppenhet försvinner.

Hamnar där gods hanteras upplevs alltmer som störande och de traditionella sjönäringarna förlorar sin plats i samhället. Mycket bebyggelse står tomt och mörkt vintertid. De levande samhällena blir exklusiva bostadsområden.

SSIF är medlemmar i Skärgårdarnas Riksförbund som organiserar alla fastboendeföreningar längs Sveriges Kust. Skärgårdarnas Riksförbund utgav 2007 en rad vitböcker om utvecklingen i skärgården och utredde tillsammans med dåvarande Glesbygdsverket hur man skulle komma till rätta med problemen. Kommunernas planmonopol och aktiva förhållningssätt för att bevara och utveckla skärgårdssamhällena betonades. Behovet av hyresrätter framhölls. Sedan dess har föga hänt och utvecklingen har mest gått bakåt. Kommersialiseringen har fått härja fritt.

Tillgänglighetsfrågorna är akut brännande på Dalarö. Det handlar inte bara om Lyngsåsa och Strand hotell, en rad större och mindre tomter är också aktuella för exploatering. Tendensen är tydlig. Det som förut varit publika verksamheter försäljs för exklusivt boende där man stängslar in. Enskilda mindre fastigheter följer efter och mängden höga plank växer. Dalarö har exemplet Rosenön som helt försvunnit från lokalsamhället. Även om fastigheterna rent formellt varit privaträttsliga så har de varit öppna för besökande, varit en del av den gemensamma miljön.

Under Frälsningsarméns 50-åriga innehav av Lyngsåsa var det en plats där man kunde promenera och där det ofta var publika arrangemang. Det är först med BTH som ägare, som ett sattes ett hänglås för grinden.

Det Dalarö som är attraktivt att besöka och bo är ett öppet skärgårdssamhälle som lyckas förena det gamla med det nya. Det är inte ett samhälle där det står förbudsskyltar vid vägarna. Stadsbyggnadsnämnen har tidigare lyssnat på frågan om tillgänglighet.

På Björkö skrevs sedvanerätten att använda gångvägar in i den nya detaljplanen. Vår starka förhoppning är att nämnden i enighet också ska slå vakt om en öppen och tillgänglig skärgård i dessa olika delar, i detta fall ett öppet Dalarö.

Lyngsåsas vägar, och den parkmark, som inte är direkt knuten till bostadshusen, skall klassas som allmän mark i detaljplanen.

**Planavdelningens kommentar:** Se planavdelningens kommentar avseende yttrande från Dalarös Vänner. Övriga synpunkter noteras.

## 15. Hyresgästföreningen Haninge

Hyresgästföreningen anser att förslaget till detaljplan har många förtjänster, däribland att man på Lyngsåsa får ett relativt stort tillskott av bostäder på Dalarö men ändå kunna hålla en rimlig skala på husen och en ansats till bystruktur. Förslaget anses dock ha tydliga brister och avviker delvis från stadsbyggnadsnämndens uppdrag.

I stadsbyggnadsnämnden direktiv betonades vikten av allmänhetens tillgång till park och strand och att detta skulle säkras i detaljplanens bestämmelser. Så har inte skett. Det finns ingenting i detaljplanen som säkrar att detta 3 ha stora området (Stort för Dalarö) inte blir en gated community. Föreningen kräver att planen omarbetas så att vägar, gångstigar, parker och strand blir allmänt tillgängliga. Vi vill göra en jämförelse med Schweizerdalen där det trots att en tomtägarförening äger mark och vägar så har allmänheten tillgång till den. Den smala remsa av allmänning som detaljplanen redovisar fyller inte behovet av tillgänglighet. Snarare blir effekten den motsatta, den tydliggör områdets isolering. Det går att titta in på Lyngsåsa men inte sätta sin fot där.

Att kommunen har brandgator från vattnet runt om i Dalarö är positivt i sig men är något helt annat än att Lyngsåsa blir en ny liten kommundel där alla kan promenera runt.

Det är glädjande att dalaröborna så tydligt markerat att man vill ha sin by tillgänglig för alla boende och för besökare. För dem som inte bor på Dalarö är Dalarö ett omtyckt utflyktsmål och skulle den ena delen efter den andra stängslas in så förlorar inte bara dalaröborna utan många besökare viktiga upplevelser.

I Hyresgästföreningens yttrande över det tidigare detaljplaneförslaget önskade man sig att detaljplanen skulle skapa förutsättningar för olika upplåtelseformer. Förvaltningen svarade att man i detaljplaner inte tar upp frågor om upplåtelseformerna. Men anmärkningsvärt blir då att bostadsrättsformen förutsätts. I planförslaget så utreds och föreslås en fastighetsbildning för allt utom Villa Kullen och allt ska vara bostadsrätter. Vi kvarstår vid uppfattningen om att behovet av mångfald när det gäller upplåtelseformer. Hyresrätten utgör ett bekvämt boende för många olika befolkningsgrupper, även för ekonomiskt starka personer. Det kan ju också komma politiska förändringar som minskar den ekonomiska diskrimineringen av hyresgästerna och som skulle kunna ge en efterfråga på hyresrätter också i områden med högre kostnader för marken. Föreningen vill att man skiljer upp mellan det gemensamma förvaltandet av vägar och parkmark och möjliggör flera fastighetsbildningar som därmed kan bidra till större variation i upplåtelseformer och storlek på husen.

I stadsbyggandsnämndens direktiv fanns att bebyggelsen skall ansluta till skärgårds- och villasamhället Dalarö. Det är nu inte helt enkelt att fastslå en Dalaröstil. På Dalarö finns allmogehus från 1700-talet och villor tidstypiska för såväl mitten av 1800-talet som för de olika decennierna fram till idag. Dock överväger trähusen med glasade verandor, spröjsade fönster och snickarglädje. Pga. det byggförbud som rått på 60–70-talet saknas dessa stilar. Så man kan också säga att förutom sekelskiftesvillorna som dominerar så karaktäriseras Dalarö av mångfald. Det finns inte två hus i rad som är lika. Det är därför det är ett folknöje att gå runt och titta på hus. Den föreslagna arkitekturen är starkt modernistisk och även om

husen kommer att ha olika färger så kommer området se ensidigt ut. Enstaka modernistiska hus blandat med konventionell trähusbebyggelse i olika färger och där husen inte står på rad tror föreningen skulle öka kvaliteten.

Från hyresgästföreningen vill man påtala att det ensidigt modernistiska strider mot det förslag till arkitekturprogram som är framtaget för kommunen. Där framhålls att förätätning och komplettering av bebyggelse skall sluta an till den tidigare bebyggelsen. Det ska finnas en respekt för tidsandan. Det bör ju gälla även Dalarö.

Föreningen anser också att kvalitetsprogrammet ska såsom stadsbyggnadsnämnden uppdrog, ge tydlig ledning för bygglovsprövning. För att kunna fylla en sådan funktion måste tydligare hänvisningar till kvalitetsprogrammets principiella ställningstagande finnas i de handlingar som utgör själva detaljplanen. Såsom underlagshandlingar är kvalitetsprogrammets juridiska ställning oklar.

Barnperspektivet anses också vara bristfälligt. Man anser att det bör finnas minst en lekplats och bollplan. Samlingslokal för de boende saknas. Varför riva den relativt nya musikpaviljongen.

Slutgiltigt belyser föreningen upplevda brister i trafikutredningen där det bland annat påstås att Dalarö har halvtimmetrafik. Detta gäller bara i rusningstid, annars gäller trafik en gång i timmen. Vidare talar man om busshållplats inom 400 m fågelvägen utan att tala om att denna fågelväg inte existerar för andra än fåglar. Vägen till närmaste hållplats är extremt backig. Vidare har man utgått från en befintlig trafikmängd som om alla längs Baldersvägen bor där året runt. Även om det inte finns anledning att invända mot den ökade bebyggelsen måste man och ha klart för sig att den kan flerdubbla antalet fastboende längs Baldersvägen och därmed trafiken. Även om trafikfrågan inte ingår i detaljplanen bör den följas.

**Planavdelningens kommentar:** Synpunkter noteras. Planavdelningen är inte av samma uppfattning som Hyresgästföreningen i frågan kring allmänhetens tillgång till park. Gällande detaljplan/stadsplan (S 129) som täcker in Lyngsåsa och flertalet fastigheter i denna del av Dalarö saknas helt tillgång för allmänheten att nå ner till vattnet. Det är först en bra bit upp på Friggagatan då ett mindre parkstråk leder ner till vattnet. Det är därför den föreslagna detaljplanen för Lyngsåsa avser att ta en bit kvartersmark från nuvarande fastighetsägare och omvandla detta till allmän plats. Detta för att underlätta allmänhetens möjligheter att komma i kontakt med vattnet, någon som inte är möjligt med gällande plan.

En detaljplan bestämmer inte vilken upplåtelseform föreslagna bostäder får. Fastighetsindelning för exploateringsfastigheten bestäms inte i detaljplanen.

Som Hyresgästföreningen belyser har Dalarö en mångfald av olika arkitektoniska byggnadsstilar även om sekelskiftsvillorna är de mest framträdande. Det är därför kommunen tagit fram ett kvalitetsprogram som ska ligga till grund för bygglovsprövning samt låtit ta fram bestämmelser som strikt reglerar byggnadshöjd, placering, fasadmaterial och färg, taklutning osv i detaljplanen. Detta för att säkerställa att bebyggelsen vid Lyngsåsa får en karaktär som smälter in på Dalarö. Vidare är förslaget till arkitekturprogram inte antaget utan endast ute på samråd, programmet täcker inte heller in tätorten Dalarö. Programmets innehåll är därför inte relevant att diskutera vidare i detta sammanhang.

Den lokala miljön kring byggnaderna samt föreslagen parkmiljö tillgodoser behovet av närlek och utevistelse för barn, detta nämns i planbeskrivningen, sida 20. Den lokala terrängen samt avsaknaden av utrymme omöjliggör för en större bollplan även om föreslagna dagvattenparker säkerligen kommer kunna fungera som lekutrymme under perioder med lite eller inget regn.

Avseende trafikutredningen ställer sig planavdelningen frågande till yttrandet då man under rubriken "kollektivtrafik" just kan läsa att busslinjen har halvtimmetrafik under högttrafik.

Planbeskrivningen kompletteras med tydligare information kring hållplatsernas placering i förhållande till Lyngsåsa.

## 16. Dalarö Fastighetsägareförening

Föreningen vill hänvisa till granskningsyttrandet från Dalarö Vänner som man helt ställer sig bakom. Från Dalarö Fastighetsägareförening vill man även särskilt peka på följande synpunkt;

I stadsbyggnadsnämndens direktiv sägs att "parkmiljön och allmänhetens tillgång till park och strand ska säkras i detaljplanens bestämmelser" i den föreslagna planen. Detta direktiv försöks uppnås genom en mindre avsättning till allmän platsmark i områdets västra del. Då ingenting sägs om tillgängligheten för allmänheten i övriga delar av området innebär planförslaget att detta skall förbli privat utan självklart tillträde för allmänheten. Därför vill föreningen att planen omarbetas så att alla gemensamhetstor, vägar, parker och stränder, i planen x-märks, d.v.s. blir tillgängligt för allmänheten.

**Planavdelningens kommentar:** Se planavdelnings kommentar avseende yttrande från Dalarös Vänner samt Dalarö, Utö, Ornö socialdemokratiska förening.

## Sakägare

### 17. Thorbjörn Larsson & Karin Wijkström

I kvalitetsprogrammet 2014-05-12 står det under rubriken kajmiljö "vi utvecklar denna vik med en ny brygganläggning rymmande 10-15 båtplatser samt en gemensam samlingsplats för de boende. Här kompletteras också med tre sjöbodar". Förslaget kan inte genomföras. Som sakägare är Thorbjörn Larsson med familj starkt emot förslaget. Stora delar av viken ägs av Larsson och det är här deras badstrand återfinns. Man hänvisar till 4-metersgränsen.

Förutom utrymmesbristen finns fler hinder som man formulerat tillsammans med Karin Wijkström, ägare till den närbelägna fastigheten 8:1.

I "Inventering av vattenmiljön vid Lyngsåsa, Dalarö 2013-09-11" fastslås att stora mängder alger samlas här, ett tillstånd som förvärrats av utsläpp av bräddningsvatten från det närbelägna pumphuset. Ett utökat antal båtplatser ger ytterligare negativ miljöpåverkan genom att kemikalier från drivmedel och båtbottnfärger tillförs vattenmiljön.

Den närliggande pumpstationen på Lyngsåsa pumpar ut vatten i viken. Vattnet ska vara rent men orena utsläpp har skett ett antal gånger. "Ett bräddningsutskov från kommunens pumpstation spiller efter kraftiga regn avlopps/dagvatten i viken. Vid inventeringstillfället förekom en lokal algblomning i vilken och botten var i hög utsträckning bemängd med trådalger". Se Huvudbyggnad, sidan 12, figur 7.

"I viken förekom stora mängder fintrådiga alger och en liten lokal algblomning". Se Huvudbyggnad, sidan 13.

"Den ökade mängden takytor och andel hårdgjorda ytor har gjort att dagvattenflödet ut från området ökat med ca 53 % jämfört med läget innan planerad ny exploatering". Se Dagvatten, sidan 5.

Thorbjörn Larsson och Karin Wijkström anser att förslaget att utöka båthamnen i den gemensamma viken är orealistisk. Istället föreslås att befintliga bryggan rustas upp och behålls i nuvarande storlek.

**Planavdelningens kommentar:** Föreslagen detaljplan möjliggör endast för bryggor i ett vattenområde i vikområdet vid Lyngsåsa. Om dessa får uppföras samt exakt placering och utformning prövas vid ansökan om dispens från strandskyddet. Dispens måste sökas i separat ärende innan bryggor kan uppföras, då strandskyddet ligger kvar i vattnet. I och med utbyggnaden av detaljplanen kommer VA-avdelningen se över pumpstationens skick. I det arbetet kommer det att ingå att utreda kostnader och konsekvenser av att förlänga utloppsledningen från pumpstationen.

Nyexploatering får inte innebära ett ökat dagvattenflöde ut från området. Det ökade flödet som uppstår pga mer hårdgjorda ytor ska tas om hand inom området. Haninge kommuns dagvattenstrategi ska vara vägledande när det gäller dagvattenhantering. Dagvatten från hårdgjorda ytor, gator och parkeringsplatser, samlas i ränn达尔. Dessa mynnar ut på tre olika platser inom planområdet. Mer information kring dagvatten, se sidan 23-24 i planbeskrivningen.

## 18. Richard & Janna Holmgren

Sakägare ansluter sig till de synpunkter som Dalarös Vänner inkommit med under granskningstiden. I övrigt anser man att byggnadernas höjd är för hög. Nuvarande detaljplan säger 2,5 våningar och 6 meter. Samtliga tre byggnader som angränsar eller har insyn till ägd fastighet (Dalarö 6:28) får en höjd på ca 13,5 meter. Det är ganska anmärkningsvärt att även tre våningar måste bli så högt. Detta höjdmått är bekräftat av stadsbyggnadskontoret. Dessa tre byggnaders höjd innebär att väldigt många lägenheter kommer att få full insyn på tomten, vilket påverkar det sociala livet negativt.

**Planavdelningens kommentar:** Exakt höjd för varje enskilt våningsplan regleras inte i planen. Dock måste minsta taklutning vara 27 grader och högst vara 38 grader vilket tar en del av den totalanockhöjden. Gällande placering av byggnader närmast aktuell fastighet (Dalarö 6:28) ligger mellan 20-25 meter bort från huvudbyggnad och föreslaget naturområde i detaljplanen ligger som en kil mellan.

Övriga synpunkter noteras.

## 19. Axel Mörner

Presenterat material har nått sakägare som tagit del av det nya förslaget för detaljplanen. Den nya planen är bättre än den tidigare då man tagit hänsyn till den rådande "Dalaröstilen" för husen och miljön. Småskaligare och valet av träfasader ger ett mer anpassat resultat. Axel Mörner önskar att man kunde göra mer för att diversifiera arkitekturen så att en mer human rytm råder i området. Han hänvisar till det förslag som Dalarös Vänner tog fram med arkitekt Kjell Forshed förra året.

Vidare bifogas ett yttrande av Dalarös Vänner som tagit fram fyra punkter där förbättringar eller ändringar kan göras;

- Mindre modernistiska i detaljerna, inte så homogena.
- Kvalitetsprogrammet ska integreras i planbestämmelserna
- Gemensamhetsytorna måste bli tillgängliga för allmänheten
- Att inte bara bygga lägenheter då det ofta blir en kategori boende i området.

**Planavdelningens kommentar:** Synpunkter noteras. Se vidare planavdelningens kommentar till Dalarös Vänner's yttrande.

## 20. Eva-Liz Nirvén



Föreliggande detaljplaneförslag tar enlighet sakägarens mening inte tillbörlig hänsyn till den kulturhistoriskt intressanta och därmed känsliga miljön längs Baldersvägen. Nirvén menar att förutom Villa Kullen och Åkerlundska villan bör även de övriga två befintliga trävillorna på området bevaras. Nya hus som uppförs bör harmoniera med de befintliga byggnaderna och således i enlighet med gällande detaljplan inte uppföras högre än två våningar. Utformningen av ny bebyggelse kan ta sin utgångspunkt i Nätverket Dalarös Vänners alternativa planförslag och den småskaliga bykaraktär som där kommer till uttryck.

I övrigt ansluter sig sakägaren till det yttrande över detaljplaneförslaget som inges av nätverket (Dalarös Vännen) Således måste en ny detaljplan kompletteras och konkretiseras med ett gestaltungsprogram som föreskriver en blandad bebyggelse och med nya byggnader anpassade till den befintliga miljön. Av stor vikt är också att säkra allmänhetens tillträde till området på ett långt bättre sätt än vad som nu är föreslaget. Slutligen utgör Nätverkets bedömning av trafikflödena på Baldersvägen en mer realistisk uppfattning av de verkliga förhållandena än trafikanalysen.

**Planavdelningens kommentar:** En del av planläggningen av området har varit att beakta platsens och de befintliga byggnaders kulturhistoriska värde. Planen har därför fått flera bestämmelser för att bevara kulturvärdena vid Lyngsåsa. Det handlar om trädgården kring huvudbyggnaden (Åkerlundska villan), lindallén och likaså de byggnader som genom utredningar visat sig ha ett kulturhistoriskt värde. Gällande de två övriga trävillorna har en antikvarisk förundersökning (2011-02-14) visat på att de inte är speciellt bevarandevärda då de antingen förvanskats på grund av de ombyggnader som genomförts och/eller genom sitt läge inte har någon framträdande roll i den lokala miljön.

Se planavdelningens svar på inkommit yttrande från Dalarös Vännen avseende gestaltungsprogram, allmän platsmark samt trafikflödena på Baldersvägen.

## 21. Christian Nord & Mari Strenghielm Nord

Som sakägare ställer man sig bakom Dalarös Vänners yttrande.

Man är starkt kritisk till det man betraktar som en privatisering av planprocessen och ifrågasätter syftet och motivet bakom detta förfarande. Christian Nord och Mari Strenghielm Nord ser det som ett absolut krav att väsentliga delar av Kvalitetsprogrammet integreras i planbestämmelserna.

Man anser vidare att den föreslagna utformningen inte harmoniserar med sin omgivning, klassad som riksintresse. Det gäller saker som fönstersättningar, takterasser och taksprång. Oro finns för en likformighet i utformningen som skapar ett apart lägenhetsområde mitt i byn. Med tanke på volymen risker lägenhetskomplex att bli dominerande och därmed förändra områdets karaktär, varför det är av största vikt att riktlinjerna efterföljs.

Man hade gärna sett att den ena av de två gamla trävillorna som skall rivas fått stå kvar (i den nordostliga delen av tomten)

Likformigheten gäller förstås även hustyp och volym. Det aktuella förslaget skulle innebära ett lägenhetskomplex, medan Dalarös Vänners alternativa förslag lyckas skapa en bykänsla som harmoniserar och ansluter till sin omgivning.

Ett annat problem med denna likformighet är att området inte kommer att möta de många och samstämmiga önskemålen om bostäder, inte bara för de äldre, utan för människor i alla faser av livet. Istället för att bidra till ett levande Dalarö (och skärgård) skapar man med aktuella förslaget ett avskärmat reservat för pensionärer och utlandssvenskar. Sakägarna tycker, tvärt om, att området skall ge plats för en större mångfald där människor i olika faser av livet kan mötas för att skapa en rik och levande miljö.

Man anser vidare att gemensamhetsytor måste bli tillgängliga för allmänheten. ”En mycket viktig aspekt i det alternativa planförslaget är att Lyngsåsa-området öppnas upp för allmänheten. Dess vägar, promenadstigar, parker och utsiktspunkter avses bli en integrerad del i Dalarös bygemenskap och öppna nya tillfällen till mänskliga möten och upplevelser av en unik kulturmiljö. Därigenom stärks allmänintresset och Lyngsåsa-området bli ett starkt positivt tillskott till dalarömiljön.”

Det var glädjande att stadsbyggnadsnämnden tagit fasta på detta och i sitt direktiv säger att ” parkmiljön och allmänhetens tillgång till park och strand ska säkras i detaljplanens bestämmelser”. Lika besvikna blev sakägarna när man konstaterar att detta direktiv ändå inte efterföljts i planförslaget. Planen anses kräva omarbetning så att alla gemensamhetsytor, vägar, parker och stränder, i planen x-märks, d.v.s. blir tillgängliga för allmänheten. Tillåter Stadsbyggnadsnämnden ett gated community på Dalarö verkar man knappast i medborgarnas, Dalarös eller skärgårdens intresse.

I Dalarös Vänners alternativa förslag rymdes i princip samma totala boyta fast fördelad på färre lägenheter. Så som alternativförslaget är utformat kan man som sakägare acceptera exploateringsgraden. Med rådande planförslag anses det dock att exploateringsgraden är för hög. Husens placering, dess likformighet samt det större antalet lägenheter formar ett lägenhetsområde av en annan karaktär, med andra förutsättningar och konsekvenser än alternativförslagets förlängning av skärgårdsbyn.

I samrådsyttrandet tas även trafiksituationen upp. Baldersvägen, men sin funktion som vandringsstråk och mötesplats, får inte förvandlas till en transportled till och från ett stängt lägenhetsområde. Som permanteboende med arbetsplats i hemmet kan man konstatera att planbeskrivningens trafikberäkning är grovt felaktig. De ca 400 fordonsrörelserna som anges är i själva verket ca 50-75 st. Även en mindre ökning av denna volym kan snabbt ändra områdets karaktär och funktion, vilket betyder att exploateringsgraden måste minskas.

**Planavdelningens kommentar:** Planprocessen regleras i Plan- och bygglagen (PBL) och är den process som kommunen måste följa vid kontakter med sakägare och myndigheter. Denna process har följts i planläggningen av Lyngsåsa så som lagen föreskriver med samråd och granskning av detaljplanen. Övrigt se planavdelnings kommentar avseende yttrande från Dalarös Vännen samt Dalarö, Utö, Ornö socialdemokratiska förening.

## Övriga inkomna synpunkter

### 22. Måns Claeson

Efter samrådsförfarandet under perioden 22 oktober – 19 november 2012 beslutade Stadsbyggnadsnämnden 2013-03-20 att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att omarbota förslaget till ny detaljplan enligt följande:

1. Ett gestaltungsprogram för Lyngsåsa ska arbetas fram. Gestaltungsprogrammet ska ge tydlig ledning inför bygglovprövning. Detaljplanens bestämmelser lämnar annars för mycket tolkningsutrymme vilket skapar oro.

2. Hushöjderna ska vara högst tre våningar och inte högre än bebyggelsen vid Baldersvägen.

3. Den tilltänkta bebyggelsen ska ansluta till skärgårds- och villasamhället Dalarö. Bebyggelsen och de stora öppna ytorna ska nyttjas för att skapa nya kvaliteter.

4. Lyngsåsa (Åkerlundska villan) och Villa Kullen ska bevaras. Övriga två trävillor må ersättas av annat i detaljplanen. Allt ska följa gestaltungsprogrammet.

5. Parkmiljön och allmänhetens tillgång till park och strand ska säkras i detaljplanens bestämmelser.

I de nya direktiven sägs att ett gestaltungsprogram skall arbetas fram, vilket har gjorts, men här kallas det för kvalitetsprogram. "Kvalitetsprogrammets syfte är att illustrera och tydliggöra planens intentioner. Programmet beskriver och konkretiserar principerna för bebyggelsens utformning och för rummen mellan husen. Riktlinjer läggs fast för användningen av material, färger, vegetation, belysning och andra element, som ger området och bebyggelsen önskad karaktär". Trots dess stora betydelse för utformningen av planområdet ingår inte kvalitetsprogrammet i detaljplanen annat än som underlag och avses endast kopplas till ett exploateringsavtal mellan exploatören och Haninge kommun. Det innebär att en eventuell ny ägare inte skulle vara bunden av kvalitetsprogrammets regler och att utformningen av området och bebyggelsen kan komma att avsevärt förändras.

Varför har Kvalitetsprogrammet inte integrerats bättre i planbestämmelserna? Är förvaltningen redo att verka för att kvalitetsprogrammet ska bli juridiskt bindande, genom att dess regler skall ingå i planbestämmelserna med specifika hänvisningar till sidor i kvalitetsprogrammet?

Planområdet är idag q-märkt och är ett riksintresse för kulturmiljövården. Den nya bebyggelsen skall anpassas till Dalarös känsliga kulturmiljö och väl uppfylla de krav som i en rad policydokument ställs vid ny bebyggelse eller ombyggnad i kulturmiljö (se bilaga). I stadsbyggnadsnämndens direktiv sägs också tydligt att "den tilltänkta bebyggelsen ska ansluta till skärgårds- och villasamhället Dalarö". Kvalitetsprogrammet innehåller många positiva aspekter, vad avser t.ex. färgsättning, fasad- och takmaterial, utformningen av tomter, parker, gator och vägar. Det är därför olyckligt att byggnaderna enligt kvalitetsprogrammet har givits en modernistisk utformning som enligt vår uppfattning inte harmonierar med den traditionella dalarömiljön. T.ex. anser vi att de föreslagna fönstersättningarna, takterrasserna och taksprången inte passar in på Dalarö. Det sägs ju t.ex. tydligt i Planbeskrivningen att den traditionella Dalarövillan har fönster med spröjs som är placerade symmetriskt i fasad. Varför då inte ta fasta på det? Det är också olyckligt att de tillbyggnader som medges i kvalitetsprogrammet och som i en traditionell dalarömiljö skulle utgöra en inglasad veranda, här endast innehåller förråd. Förråd kan lämpligen förläggas till souterängplan som göms bakom en sockel av puts eller natursten på klassiskt dalarövis.

Varför har byggnaderna i kvalitetsprogrammet givits en utformning som inte är i samklang med stadsbyggnadsnämndens direktiv?

Detaljplanen möjliggör byggandet av 13 nya byggnader och bevarar den Åkerlundiska villan och Villa Kullen. Alla nya bostäder blir lägenheter, totalt 58 stycken, i vad som kan beskrivas som en lägenhetsstad. Detta innebär till skillnad från tidigare förslag, som hade en blandad bebyggelse med lägenheter, villor och parhus, en extrem inriktning mot pensionärsboende. Inget ont om pensionärer men det riskerar att bli ett reservat som är mindre väl integrerat med övriga Dalarö.

Varför har denna ensidiga koncentration på lägenheter tillåtits?

I stadsbyggnadsnämndens direktiv sägs att "parkmiljön och allmänhetens tillgång till park och strand ska säkras i detaljplanens bestämmelser". I den föreslagna planen söker man uppnå detta direktiv genom en mindre avsättning till allmän platsmark i områdets västra del. Då ingenting sägs om tillgängligheten för allmänheten i övriga delar av området innebär planförslaget att detta skall förbli privat, utan självklart tillträde för allmänheten.

Hur kan det anses tillfredsställa stadsbyggnadsnämndens direktiv, då allmänheten inte garanteras tillträde till någon parkmark och endast en kort remsa strand?

**Planavdelningens kommentar:** Planavdelningen har kommenterat ovanstående frågor i tidigare yttranden, se därför kommentarer till Dalarö Vänners yttrande.

## 23. Agneta von Bahr Magnusson

Synpunktslämnare vill överklaga. Man önskar att Baldersvägen 48 trädgårdsmästarstället ska få stå kvar och inte rivas som tänkt. Huset smälter in med sin Dalaröstil. Huset är vidare fullt bebodigt och jättefint med en fint uppbyggd tomt. Lämna huset som det är, det finns flera som vill ta hand om det och köpa ut det från nuvarande ägare.

**Planavdelningens kommentar:** Synpunkt noteras. Detaljplanen är just nu i granskningsskedet, det sista steget innan den går vidare mot antagande. Det är först efter antagande möjlighet till överklagande ges.

## 24. Pia Steen

Yttrande avser granskningstiden för aktuell detaljplan. Hur har förvaltningen tänkt när det kommer till att be om yttranden mitt under sommarmånaden.

**Planavdelningens kommentar:** Planavdelningen har kommenterat ovanstående frågor i tidigare yttranden, se därför kommentarer till Dalarö, Utö, Ornö Socialdemokratiska förening yttrande kring samma fråga.

## 25. Helena & Frank Belfrage, Karin Grundberg, Inger & Stephan Tolstoy

Den föreslagna planen innebär en mycket stor förändring av det så kallade Lyngsås-området såväl vad gäller omfattning och förtätning, utseende och bebyggelsestruktur samt miljöpåverkan dels under byggnadstiden, upp till 5 år- och dels när området är färdigbyggt. Med sina 13 flerbostadshus i upp till 3 våningar kommer den tilltänkta bebyggelsen kraftigt avvika från gängse bebyggelse på Dalarö. Under byggnadstiden kommer omfattande rivningar att göras av t.ex. Elevhem och Musikhus, schaktningsarbeten och sannolikt även sprängningar. Grund- och byggnadsmaterial för flerbostadsusén kommer att kräva stora och tunga lastvolymmer och byggutrusning under lång tid. Baldersvägen är idag inte på något sätt dimensionerad för sådan trafik. Dessutom ligger idag flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader endast ett par meter från vägen.

Den färdiga bebyggelsen kommer att generera en trafikmängd på ca 250 fordon/dygn att jämföra med dagens kanske 25-30 fordon/dygn d.v.s. en femfaldig ökning. Kommunens siffra på 400 fordon/dygn idag är felaktig och bygger på en missuppfattning. Den föreslagna planen avviker kraftigt mot det skyddade bebyggelsemönstret i Dalarö och skulle komma få en betydande inverkan på Dalarös totala miljö. Planen uppfyller därför inte de krav man har rätt att ställa på en ny bebyggelse i Dalarö.

Miljöbalken anger att områden som är av nationell betydelse för vissa samhällsintressen kan klassas som riksintresse. Det innebär i sin tur att områdets värden är så stora att de ska ges företräde vid beslut som rör användning av mark och vatten i området. Planområdet omfattas av riksintresse dels för farledsmiljön utanför Lyngsåsa och dels för kulturmiljön Dalarö- Jutholmen- Dalarö Skans, där den ursprungliga skansen var belägen vid Skansberget alldeles intill Lyngsåsa. Mot den bakgrunden och med hänsynstagande till de ingrepp som kommer att göras i området och dess effekter på miljön yrkar vi att kommunen låter genomföra en Miljökonsekvensbeskrivning- MKB på den föreslagna planen.

Behovet av en sådan konsekvensbeskrivning är i allra högsta grad påkallad. De krav som finns i Plan- och Bygglagen på en sådan beskrivning, måste givetvis tillgodoses.

Det aktuella detaljplaneförslaget presenterar en tät och omfattande bebyggelsestruktur på fastigheten. Planen innebär att områdets natur- och bebyggelsekaraktär offras, där den

Åkerlundiska villan varit huvudnumret i den historiska miljön. Den redovisade exploateringsgraden avviker helt från Dalarös byggnadstradition och innebär en dubblering av tätheten jämfört med dess omgivning. Planen innebär en exploateringsgrad på mellan 0,3-0,4 jämfört med det förhärskande 0,1- 0,2 tomtyta genom total yta. Därigenom bryts kontinuiteten, och de kulturhistoriska värdena minskar dramatiskt.

Det är uppenbart att planförslaget går för långt vad gäller exploateringsgraden då den gröna karaktären ersätts av en nyexploaterad tät miljö med osäker gestaltning för sin plats. Upplevelsen av det idylliska landskapet bryts ner och istället framhävs karaktären av flerbostadshus med trapphus, hiss, parkeringsanläggningar och ett utbyggt system av körbara vägar. Utblickar mot vattnet över fastigheten- en omistlig potential- har negligerats och allmänheten berövas upplevelsen av det gemensamma kulturarvet, den Åkerlundiska villan. Till råga på allt har detta tvingat fram sex körbara öppningar från Baldersvägen in i området. Det hela ger en rörig och osäker trafiksituation, för att inte säga farlig.

Tilläggsvis föreslås att detaljplanen återremitteras och att åtminstone följande aspekter beaktas i den fortsatta beredningen med bl.a. en miljökonsekvensbeskrivning:

- karaktären i Dalarös riksintresseområde respekteras och exploateringsgraden minskas med 30-50 %
- områdets tillgänglighet för allmänheten säkerställs.
- planområdets centrala avsnitt framför Åkerlundiska villan friläggs och skyddas från bebyggelse genom att ett antal av de föreslagna 13 nya byggrätterna, förslagsvis nr 2,3, 8,9 utgår ur detaljplanen i enlighet med bifogad illustration.
- Flerbostadshuskaraktären tas bort genom att den tredje våningen inte medges på resterande bebyggelse.

**Planavdelningens kommentar:** I planbeskrivningens genomförandedel kan man på sida 29 hitta information kring byggetablering. Utbyggnaden ska ske miljömässigt med källsortering av bygg- och rivningsmaterial. Vegetation och parkmark som ska bevaras ska inhängas och skyddas så att den inte kommer till skada under byggtiden. Nödvändiga åtgärder för att förhindra förorening av dagvatten ska vidtas och redovisas till kommunens miljötillsyn sex veckor innan byggnation påbörjas. En större byggnation påverkar alltid omkringliggande fastigheter. För att minimera dessa finns krav och regler. Naturvårdsverkets råd om buller från byggarbetsplatser ska följas. Eventuella sprängningsarbeten ska planeras, utföras med särskild omsorg och fordrar tillstånd.

För kommentar kring trafikmängd, se planavdelnings kommentar till yttrande från Dalarös Vänner.

Behovsbedömning 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. Kommunen har genomfört en behovsbedömning i samråd med Länsstyrelsen, man delar här samma uppfattning kring att detaljplanens genomförande inte medför en betydande miljöpåverkan. Argument för detta finns att hitta på sida 25 i planbeskrivningen eller i sin helhet i ett separat dokument som är möjligt att tillgå genom kommunens planavdelningen eller kommunens hemsida.

Planavdelningen är inte av samma åsikt när det kommer till exploateringsgrad. Exploateringsgrad varierar på grund av antal våningar (byggnadsarea) samt fastighetsens yta. Det kan därför vara missvisande. En tvåplansvilla på en liten fastighet får ett stort exploateringsstal medan ett 10-våningshus på en stor fastighet kan få ett lågt tal.

Tittar man mer specifikt på Dalarö är villor på stora fastigheter dominerande. Det finns dock flera fastigheter där exploateringen är högre. Ett antal fastigheter på Torsvägen i närheten av planområdet har till exempel exploateringstal mellan 0,3-0,4. Det är dock viktigt att inse att föreslagen bebyggelse inte är av samma typ som övriga Dalarö, kommunen föreslår flerbostadshus där hela syftet är att öka exploateringen något. 0,3-0,4 kan inte heller ses som en extrem exploateringsgrad utan är relativt låg för flerfamiljsbostäder. Avseende byggnadshöjd och våningsantal är det väsentligt att se till att flera av de föreslagna byggnaderna blir suterränghus vilket medför att byggnaderna anpassas till den lokala miljön. En högre exploatering leder till att fler kan bo på en mindre yta. Detta har i sin tur positiva effekter för den lokala handeln, utökade möjligheter för kollektivtrafik samt innebär effektivt nyttjande av mark. Dessa ambitioner följer både nationella och regionala mål mot en hållbar samhällsutveckling. Det finns både nationella och regionala riktlinjer som pekar på effektiv markanvändning. Till exempel anger RUFSS, den regionala utvecklingsplanen för Stockholms Län, antagen 2010, effektiv markanvändning som nödvändig för att inte sprida ut regionen ytterligare och för att hushålla med obebyggd mark.

Avseende tillgänglighet för allmänhet, se planavdelningens kommentar till yttrande från Dalarös Vänner. Avseende trafik och infarter från Baldersvägen in till området föreslås huvudinfart där lindallén finns idag samt en ny lite väster om allén. Dessa hanterar majoriteten av trafiken. Övriga infarter leder endast till mindre boendeparkeringar. Planavdelningen anser inte detta vara trafikfarligt.

Nybyggnation på en tidigare relativt glest bebyggd fastighet kommer alltid förändra nuvarande karaktär, ambitionen är dock att bebygga fastigheten med beaktande av platsen och befintliga byggnaders kulturhistoriska värde. Detta är en av anledningarna till varför Åkerlundska villan även i planförslaget är frilagd. Detta tillsammans med faktum att den även i fortsättningen kommer vara den största byggnaden möjliggör för villan att fortsätta vara huvudnumret på fastigheten. Existerande allé skyddas med en bestämmelse och fungerar som en visuell axel från Baldersvägen ner mot byggnaden.

## REVIDERINGAR I PLANHANDLINGARNA EFTER GRANSKNING:

- E-området vid Baldersvägen har gjorts större på plankartan.
- + marken inom planområdet har förtydligats på plankartan.
- u-områdets utbredning på plankartan har gjorts större i den sydöstra delen av planområdet.