

Samrådsyttrande

avseende

**Detaljplan för Lyngsåsa, Dalarö 6:30 m.fl. Dalarö, Haninge kommun
Dnr PLAN.2011.62**

av

Nätverket Dalarös Vänner

2014-08-04

Innehållsförteckning:

	Sida
Bakgrund	1
Nya direktiv	1
Synpunkter på planförslaget:	2
Kvalitetsprogrammet måste integreras i planbestämmelserna	2
Byggnaderna måste bättre anpassas till dalarömiljön	2
Planen bör innehålla mer blandad bebyggelse	3
Gemensamhetsytor måste bli tillgängliga för allmänheten	3
Övriga synpunkter:	3
Trafikmiljön	3

Bakgrund

De nuvarande ägarna, Dalaröudde Fastighets AB, har genom att söka detaljplaneändring velat pröva möjligheten att omvandla befintlig huvudbyggnad för bostadsändamål samt bygga nya flerbostadshus. Enligt planbeskrivningen är syftet med detaljplanen 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.

Nya direktiv

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

1. Ett gestaltningsprogram för Lyngsåsa ska arbetas fram. Gestaltningsprogrammet 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.

Vi accepterar dessa nya riktlinjer som en förutsättning inför prövningen av det nya detaljplaneförslaget. Vi inser att de nya riktlinjerna innebär att Stadsbyggnadsnämnden till del tagit till sig av den framförda kritiken och gått kritikerna till mötes, vilket vi självklart uppskattar. Till den del beslutet gått oss emot, såsom t.ex avseende bevarandet av de två trävillorna mot Baldersvägen, kommer vi inte här att åter framföra våra argument trots att de fortfarande är helt relevanta, utan hänvisar till tidigare samrådsyttrande. Vi kommer inte heller att åter argumentera för det alternativa planförslag som presenterats i tidigare samrådsyttrande, även om vi fortfarande tycker att det har betydande kvalitéer framför det nu liggande planförslaget.

Synpunkter på planförslaget:

Kvalitetsprogrammet måste integreras i planbestämmelserna.

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. 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 kompletteras med information från kvalitetsprogrammet.

Byggnaderna måste bättre anpassas till dalarömiljön.

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, 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, takterasserna 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 souterrängplan som göms

bakom en sockel av puts eller natursten på klassiskt dalarövis. Vi önskar att kvalitetsprogrammet omarbetas i dessa avseenden.

Planen bör innehålla mer blandad bebyggelse.

Detaljplanen möjliggör byggandet av 13 nya byggnader och bevarar den Åkerlundska 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.

Gemensamhetsytor måste bli tillgängliga för allmänheten.

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.

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. Lyngsåsa som område riskerar att inte bli en integrerad del av dalarömiljön. I vårt tidigare samrådsyttrande skrev vi "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 blir ett starkt positivt tillskott till dalarömiljön." Därför vill vi att planen omarbetas så att alla gemensamhetsytor, vägar, parker och stränder, i planen x-märks, dvs blir tillgängliga för allmänheten.

Övriga synpunkter:

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 guidade turer med grupper som njuter av miljön och beundrar de gamla husen. Hit kommer t.o.m. många 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 hos Baldersvägen.”