

Till Länsstyrelsen

Haninge kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen
136 81 Haninge

Överklagande av Stadsbyggnadsnämndens/Kommunfullmäktiges beslut 2014-12-08 §239 att anta detaljplan för Lyngsåsa, Dalarö 6:30 m fl.

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 (Åkerlundiska villan) och Villa Kullen ska bevaras. Övriga två trävillor må ersättas av annat i detaljplanen. Allt ska följa gestaltningsprogrammet.
5. Parkmiljön och allmänhetens tillgång till park och strand ska säkras i detaljplanens bestämmelser.

Vårt överklagande utgår från dessa ”nya” kriterier och de fall där vi anser att Stadsbyggnadsnämndens/Kommunfullmäktiges beslut 2014-12-08 §239 att anta detaljplan för Lyngsåsa, Dalarö 6:30 m fl. innebär att de egna uppställda kriterierna inte uppfylls. Vi anser att det är av största vikt för trovärdigheten i det politiska systemet att de politiska organen och förvaltningen bemödar sig om att säkerställa sina egna kriterier och förankrar detta säkerställande hos de berörda medborgarna, dvs i detta fall dalaröborna själva. De överklagandepunkter vi redogör för nedan är ett uttryck för att denna förankringsprocess inte varit tillfyllest.

Överklagandepunkt 1

De ”nya” kriterierna säger att ett gestaltningsprogram 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”. I punkt 4 ovan sägs att ”allt skall följa gestaltningsprogrammet”.

Trots dess stora betydelse för utformningen av planområdet ingår inte kvalitetsprogrammet i själva detaljplanen annat än som underlag och avses endast kopplas till ett exploateringsavtal mellan exploatören och Haninge kommun.

I Granskningsutlåtande, detaljplan för Lyngsåsa, Dalarö 6:30 m fl., sid 8, sägs följande; ”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". Detta innebär, som vi ser det, att det enda sättet att få in de avgörande utformningselementen i detaljplanen är att skriva in dem i plankartan. Vi önskar således att beslutet ändras så att alla avgörande utformningselement skrivs in i plankartan. Se överklagandepunkt 3.

Överklagandepunkt 2

I punkt 2 sägs att "hushöjderna ska vara högst tre våningar och inte högre än bebyggelsen vid Baldersvägen". Detta är naturligtvis svårtolkat då det inte anges vilka hus vid Baldersvägen som den nya bebyggelsen inte får överstiga och heller inte vilket höjdmått som avses. Om vi dock utgår från det höjdmått som används i plankartan - högsta nockhöjd i meter över nollplanet - och jämför med de närmast liggande äldre byggnaderna längs Baldersvägen, dvs Villa Kullen och huvudbyggnaden på fastigheten Dalarö 6:36, så är det anmärkningsvärt att den "nya" bebyggelsen är klart högre. Detta framgår tyligt av bilden på sidan 7 i kvalitetsprogrammet.

Vi anser att beslutet skall ändras så att högsta nockhöjd i meter över nollplanet för den nya bebyggelsen anpassas till den som gäller för den högsta av Villa Kullen och huvudbyggnaden på fastigheten Dalarö 6:36.

Överklagandepunkt 3

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 1). I de nya kriterierna punkt 3 sägs också tydligt att "den tilltänkta bebyggelsen ska ansluta till skärgårds- och villasamhället Dalarö".

I Planbeskrivningen, detaljplan för Lyngsåsa, Dalarö 6:30 m.fl., beskrivs det karaktäristiska utförandet för den traditionella Dalarövillan enligt följande; den har "ofta en tydlig sockel utförd med puts eller natursten. Typiskt för Dalarövillan är också att de är utförda med fasader av träpanel, både stående och liggande, indelade med horisontella bearbetade trälistor. Fasaderna är vanligtvis avfärgade med täckande färg och då i tre olika kulörer - en kulör på fasad, en annan kulör på foder och en tredje på bågar. Vidare har den traditionella Dalarövillan fönstren med spröjs som är placerade symmetrisk i fasad. Den traditionella takvinkeln är ca 38 grader och materialet utfört med rött lertegel eller falsad slät plåt".

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 har givits en modernistisk utformning, med betydande avvikelser i utförandet från den traditionella dalarövillan enligt beskrivningen ovan. De föreslagna fönstersättningarna har inte fönster med spröjs som är placerade symmetriskt i fasad. De föreslagna takterasserna har ingen motsvarighet i den klassiska dalarövillan. 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. Sammanfattningsvis innebär

dessa avvikelser att de föreslagna byggnaderna, enligt vår uppfattning, inte harmonierar med den traditionella dalarömiljön.

Vårt förslag är därför att beslutet ändras enligt följande:

1. Fönster skall vara spröjsade och placeras symmetriskt i fasad.
2. Konventionella knutbrädor och foder ska användas.
3. Takterasser ersätts med balkong eller inglasad veranda.
4. Förråd förläggs i souterrängplan.
5. De föreslagna tillbyggda förrådsbyggnaderna ersätts med inglasade verandor.
6. Souterrängplan utförs som en sockel av puts eller natursten.
7. Taksprång bör vara 20-40 cm.
8. Högsta nockhöjd i meter över nollplanet för den nya bebyggelsen anpassas till den som gäller för den högsta av Villa Kullen och huvudbyggnaden på fastigheten Dalarö 6:36.

Som framgår av överklagandepunkt 1 anser vi att alla avgörande utformningselement i kvalitetsprogrammet skall skrivas in i detaljplanen. Punkterna ovan redovisar endast de punkter där vi har en avvikande uppfattning från de som uttrycks i kvalitetsprogrammet.

Överklagandepunkt 4

I de ”nya” kriterierna 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 en dålig lösning som inte säkrar allmänhetens tillgång till park och strand. Den ”naturstig” i områdets västra del som avser öppna den allmänna platsmarken för allmänheten kan bättre användas till tomtmark och med växtlighet förstärka insynsskyddet i områdets västra del. Allmänhetens tillträde till park och strand sker naturligtast genom det gatunät som föreslås i planen.

Vi anser att beslutet bör ändras till att genom x-märkning i planen ge allmänheten tillträde till gatunät, park och strand.