

Detaljplan för Dalarö Hotell Bellevue
Dalarö

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade **2014-12-10**, § 288 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för Dalarö 3:4. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse.

HUR SAMRÅDET OCH GRANSKNING HAR BEDRIVITS

Förslag till detaljplan har upprättats **2018-05-09**. Planförslaget har varit föremål för samråd under tiden **29 augusti - 10 oktober 2017** med berörda myndigheter och fastighetsägare med flera. Under samrådstitiden har planmaterialet varit utställt i Haninge kommunhus foajé och på kommunens hemsida www.haninge.se.

Därefter sändes det reviderade planförslaget ut på granskning under tiden **26 juni - 21 augusti 2019**. Förslaget var även utställt i Haninge Kommunhus foajé och på kommunens hemsida www.haninge.se.

INKOMNA YTTRANDE

Under granskningstiden har 11 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 planförslaget.

Följande yttranden har inkommit under granskning:

Myndigheter, kommunala nämnder med flera

Skrivelse nr:	Instans:	Inkommen
1	Skanova	2019-07-08
2	Polismyndigheten i Stockholms län	2019-07-11
3	Kommunala Lantmäterimyndigheten	2019-08-16
4	Svenska Kraftnät	2019-08-20
5	SRV återvinning AB	2019-08-20
6	Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund	2019-08-21
7	Länsstyrelsen	2019-09-17

Privatpersoner

Skrivelse nr:	Namn:	Inkommen
8	Ett flertal grannar	2019-08-20
9	Privatperson boende inom Dalarö 3:60	2019-08-20
10	Privatpersoner boende inom Dalarö 3:58	2019-08-21
11	Privatpersoner boende inom 3:65	2019-08-20

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER MED PLANAVDELNINGENS KOMMENTAR

Synpunkter från myndigheter, organisationer och kommunala nämnder

1. Skanova

Skanova har markförlagda kablar för telekommunikation i anslutning till planområdet och vill så långt som möjligt behålla dessa i befintligt läge. Om en flytt krävs förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Svar: Noterat.

2. Polismyndigheten Polisregion Stockholm

Har inga synpunkter på granskningsförslaget.

Svar: Noterat.

3. Kommunala Lantmäterimyndigheten (KLM)

Grundkartan saknar trakt- och fastighetsbeteckning. Plankartan saknar dessutom koordinatkryss, men KLM anser inte i nuläget att det krävs. I teckenförklaringen för grundkartan saknas fastighetsgräns.

I planbeskrivningen efterlyser KLM ett förtydligande kring vilken fastighetsbildning som är förväntad. Detaljplanen är i sin utformning flexibel kring hur fastigheter kan bildas. I planbeskrivningen illustreras fastighetsbildningen på ett sätt, men planen begränsar inte fastighetsbildningen till endast detta sätt. En möjlighet är exempelvis att alla byggnader utgör endast en fastighet, och i sådant fall finns inget underlag för att upprätta en gemensamhetsanläggning. Planbeskrivningen bör redogöra för de lösningar som är möjliga och vad planens syfte är.

Svar: Planhandlingarna kompletteras enligt synpunkterna.

4. Svenska kraftnät

Har inga synpunkter på granskningsförslaget.

Svar: Noterat.

5. SRV Återvinning AB

Har inga synpunkter på granskningsförslaget.

Svar: Noterat.

6. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund

Förbundet ställer sig kritiskt till att skyddsavståndet mellan pumpstationen och nyttillkommande bostäder endast är 18 meter. Vid eventuella klagomål bedöms kommunen i egenskap av huvudman vara ansvarig för att vidta åtgärder. I övrigt har förbundet inga synpunkter på planförslaget.

Svar: Skyddsavståndet till pumpstationen (E) har diskuterats med VA-avdelningen. Kommunens policy är att avsteg kan göras från rekommenderat skyddsavstånd om befintlig bebyggelse ligger närmare än vad riktlinjerna anger. I planförslaget är avståndet till nyttillkommande bebyggelse samma som till befintlig bebyggelse söder om planområdet. Finansiering för åtgärder på pumpstationen för att begränsa luktproblematik kommer att avtalas mellan kommunen och exploatören.

7. Länsstyrelsen

Har inga synpunkter på granskningsförslaget.

Svar: Noterat.

Sakägare

8. Privatpersoner, fastighetsägare till Dalarö 3:9, 3:65, 3:60, 3:56, 4:36, 3:82, 3:85, 3:21, 3:58, 3:35, 3:86, 3:46 samt 3:63

Fastighetsägarna framför ett antal synpunkter på planförslaget.

Man menar att planförslaget står i motsättning till översiktsplanens intentioner om att ta tillvara Haninges potential inom besöksnäringen eftersom hotellverksamheten upphör. Vidare anses förslaget strida mot riksintresset avseende Dalarö som sommarnöjesmiljö. Omvandlingen av Hotell Bellevue till bostäder lyfts fram i en kontext där societetshuset, Strand Hotell och Lyngsåsa, alla tidigare mer eller mindre publika byggnader, har- eller ska omvandlas till bostäder. Undertecknarna menar att planförslaget innebär en stor negativ påverkan på hela bebyggelsemiljön på grund av att förslaget anses ha ett avvikande formspråk, att trädgården nedanför hotellbyggnaden tas i anspråk och att siktlinjer påverkas.

Att hotellbyggnaden görs om till lägenheter anses i sig positivt, däremot anses antalet lägenheter vara för stort. De nya byggnader som planeras nedanför den ursprungliga hotellbyggnaden anses däremot förvanska kulturmiljön.

Parkeringslösningen med 12 parkeringsplatser framför hotellbyggnaden längs Wallinvägen anses påverka framkomligheten negativt. Vidare påpekas att trafiken kommer att öka, både under byggnationstiden men även permanent till följd av det ökade antalet bostäder.

Slutsatsen i den till detaljplanen hörande behovsbedömningen ifrågasätts och undertecknarna menar att en miljökonsekvensbeskrivning borde tas fram.

Slutligen ifrågasätts också varför kommunen inte utökat allmänhetens tillgänglighet till vattnet genom att avgränsa en del av strandlinjen inom Dalarö 3:4 så allmänheten ges tillträde även dit.

Svar: Eftersom hotellverksamheten har skett i privat regi har kommunen ingen rådighet över verksamheten. Kommunen har bedömt att den planerade tillkommande bebyggelsen inte innebär en förvanskning av kulturmiljön. Parkeringslösningen bedöms inte påverka framkomligheten längs Wallinvägen negativt. Tvärtom kan den förbättra framkomligheten eftersom befintlig lastkaj tas bort vilket innebär att bilarna i framtiden kommer parkeras längre in på fastigheten. Kommunen har i behovsbedömningen kommit fram till att planförslaget inte medför betydande

miljöpåverkan. Denna bedömning har samråtts med Länsstyrelsen som delar bedömningen. Kommunen har inte bedömt det motiverat att lösa in privat mark inom planområdet för att utöka allmänhetens tillgång till vattnet.

9. Privatperson, boende inom Dalarö 3:60

Yttrandet utgör en komplettering till yttrande nr 8 som personen också ställer sig bakom. Nockhöjden på de nya byggnader som föreslås (8,5 meter) anses vara alltför hög. Jämfört med byggnaderna på fastigheten söder om planområdet får de planerade byggnaderna en högre nockhöjd som ej anses vara acceptabel. Planförslaget måste därför enligt yttranden revideras såtillvida att nockhöjderna sänks och antalet hus måste minskas eller elimineras.

Svar: Nockhöjderna har satts med hänsyn till de stora höjdskillnaderna inom tomten. Höjderna utgår från medelmarknivå. Markens höjd under respektive nytt planerat bostadshus kan variera upp till omkring fyra meter. Detta gör att nockhöjden behöver vara förhållandevis hög för att rymma planerade bostadshus, jämfört med om det placerats på plan mark. Planbeskrivningen har kompletterats med två sektioner som tydligare redovisar principen för höjdsättningen.

10. Privatpersoner boende inom Dalarö 3:58

Yttrandet utgör en komplettering till yttrande nr 8 som personerna också ställer sig bakom. Undertecknarna är oroade att exploateringen inom Dalarö 3:4 kommer att påverka utsikten från deras fastighet negativt och därmed påverka fastighetens värde. En tydligare redovisning av hur utsikten kommer att påverkas efterfrågas.

Svar: Se svar avseende yttrande nummer 8 ovan. Planbeskrivningen har kompletterats med en redovisning av hur utsikten från fastigheten påverkas.

11. Privatpersoner boende inom 3:65

Yttrandet utgör en komplettering till yttrande nr 8 som personerna också ställer sig bakom. I yttrandet framförs att få av synpunkterna från tidigare remissrundor har tillgodosetts.

Undertecknarna har motvilligt accepterat att hotellet omvandlas till bostäder, trots att det innebär att en idag publik plats försvinner. Men detta har varit under förutsättning att omvandlingen sker på ett varsamt sätt, vilket föreliggande förslag inte anses innebära.

Sammanfattat menar undertecknarna att exploateringen är för brutal och att förslaget inte har anpassats till den unika miljön. Nockhöjden anses ha ökats och vara för hög. Förslaget innebär enligt yttrandet att fyra hus med tre- till fyrahundra kvadratmeters boarea kan tillkomma och dessutom ett stort antal komplementbyggnader i form av Friggebodar och Attefallshus. Allt detta på prickmark. Vidare framförs att ytterligare ett hus har tillkommit i planförslaget.

Planhandlingarna anses inte redovisa hela exploateringsförslaget. Bland annat redovisas ingen hamnanläggning, trots att det i yttrandet anses självklart att egen båtplats är ett huvudargument vid försäljning av de nya bostäderna. Marken vid kajen är inte prickmark utan korsmark och bastun saknas i visualiseringen. De tolv parkeringsplatserna vid Wallinvägen anses hindra framkomligheten. Tydligare visualisering av förslaget som utöver nya bostadshus också visar hamnanläggning, parkeringsplatser, avfallsanläggning, komplementbyggnader och övriga anläggningar efterfrågas.

För att möjliggöra exploateringen påpekas att ett stort antal träd behöver fällas. Undertecknarna anser att en lummig oas av grönska ersätts med asfalt, betong och stenläggningar.

Haninge kommun anses gå exploatörens intressen av ekonomisk vinning till mötes. De argument för en förtätning inom Dalarö 3:4 som kommunen fört fram anses vara bristfälliga. Undertecknarna framhåller att i kommunens uppgift ingår att väga enskilda ekonomiska intressen mot allmänna intressen såsom kulturmiljövärden. Undertecknarna begär vidare att en ny antikvarisk konsekvensbedömning tas fram, eftersom den som finns inte har bedömt det nu aktuella exploateringsförslaget.

Undertecknarna kan tänka sig att godta en omvandling om antalet lägenheter i hotellbyggnaden minskas från åtta till sex, och antalet nytillkommande hus minskas från fyra till två, varav ett bör utgöras av den befintliga stugan på tomten. Om inte detta krav tillgodoses kommer undertecknarna att överklaga planförslaget i alla instanser.

Svar: Nockhöjden har inte ökats sedan samrådet. Varje hus får i granskningsförslaget ha en byggnadsarea på max 100 kvadratmeter, vilket med tvåvåningshus innebär en bruttoarea på 200 kvadratmeter per hus. Planförslaget reglerar att utökad lovplikt gäller för så kallade Attefallshus och Friggebodar och att de måste rymmas inom den byggrätt som detaljplanen reglerar. Det gör att inga ytterligare komplementbyggnader kan tillkomma än de som planbestämmelserna e₂ och e₃ medger, vilket är två stycken med 25- respektive 15 kvadratmeters byggnadsarea.

Några båtplatser redovisas inte därför att detaljplanen inte innehåller något vattenområde. Det kommer i framtiden, liksom det är idag, vara möjligt att ansöka om bygglov och strandskyddsdispens för bryggor nedanför hotellet, men prövningen sker då mot den äldre stadsplanen från 1987. Det är riktigt att bastun saknas i visualiseringen, men däremot inte i illustrationsplanen som finns redovisad både i planbeskrivningen och på plankartan. Byggrätten inom korsmarken är reglerad till max 25 kvadratmeter byggnadsarea, korsmarken i sig innebär alltså inte fri byggrätt för komplementbyggnader.

Det är troligt att många av befintliga träd inom fastigheten kommer att behöva fällas för att möjliggöra att planförslaget medges. Avsikten är däremot inte att marken ska hårdgöras utan att trädgårdsmiljön ska återställas.

Ur kommunens perspektiv ligger det i allmänintresset att hotellbyggnaden får en långsiktigt hållbar förvaltning och att fler lägenheter tillkommer. Ur detta perspektiv bedömer kommunen att planförslaget innebär en rimlig avvägning mellan allmänna- och enskilda intressen. Vad gäller den antikvariska konsekvensbedömningen menar kommunen att det inte är nödvändigt att konsekvensbedöma ytterligare ett likartat förslag eftersom detaljplanen i vilket fall inte exakt fastställer gestaltningen. Givetvis måste gestaltungsfrågorna beaktas i den vidare processen. Planförslaget säkerställer att så ska ske genom flera olika utformnings-, skydds- och varsamhetsbestämmelser som behöver beaktas i bygglovsskedet.

Antalet lägenheter i hotellbyggnaden regleras inte av detaljplanen. Antalet nya byggnader bedöms vara väl avvägt i planförslaget.

SAMMANSTÄLLNING AV REVIDERINGAR AV PLANFÖRSLAG

Plankarta

- Koordinatkryss har lagts till.
- Fastighetsbeteckningar har lagts till i grundkartan.

Planbeskrivning

- Avsnittet om fastighetsstruktur har reviderats för att tydligare redovisa vad detaljplanen säkerställer.
- Avsnittet om fastighetsbildning i genomförandebeskrivningen har förtydligats för att tydligare redogöra för vilka möjligheter som finns vad gäller fastighetsbildning, och vad avsikten i planförslaget är.
- Två sektioner har lagts till som tydligare redovisar den tillkommande bebyggelsens höjdsättning.