

Handläggare  
Charlotte Rydahl  
PlanavdelningenDiarienummer  
2020KS/0568

Kommunstyrelsens planutskott

## Start-pm Återvall norra

### Förslag till beslut

Start-PM för detaljplan för Återvall norra godkänns.

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

### Sammanfattning

Huvudsyftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena (PFO) är att anpassa områdena för permanentboende. Återvall (PFO 15) är ett av kommunens prioriterade förändringsområden som finns redovisade i kommunens översiktsplan antagen i kommunfullmäktige 2011.



Figur 1. Översiktskarta, aktuellt planområde med röd cirkel

I planarbetet för Återvall norra kommer följande att utredas; kulturmiljö och fornlämningar, dagvatten, geoteknisk utredning inför planläggning, skydd av Återvallsbäcken, markföroreningar, buller från industriområdena, trafikbuller, naturinventering, miljökonsekvensutredning, riskutredning avseende hästallergener. I detaljplanen behöver särskilt riskerna för vattenskyddsområdet med nuvarande och planerad utveckling av området utredas.

Planläggningen kommer att ske med utökat förfarande. Planförslagets sociala, ekonomiska och miljömässiga konsekvenser kommer att redovisas.

En preliminär tidplan redovisar ett samråd kvartal 2 2022 med antagande kvartal 4 2023. Utbyggnaden enligt de nya byggrätterna kan ske då detaljplanen fått laga kraft.



Fig 2, Röd linje – preliminär avgränsning av det aktuella planområdet

## Bakgrund

### Allmänt

Återvall ligger på Ingarö 3 km öster om Brunn Centrum och 10 km från Gustavsberg. Eknäsvägen, väg 646 delar förändringsområdet på mitten. Området norr om vägen är ett villa- och fritidshusområde med två mindre industriområden medan den södra delen är ett rent villa- och fritidshusområde. Eftersom områdena har så olika karaktär föreslår förvaltningen två detaljplaner, en för Återvall norra och en för Återvall södra.

Kommunstyrelsens planutskott (KSPU) beslutade den 17 december 2019 om kommande detaljplaneprojekt, där planarbete för PFO 15 Återvall ingick. Huvudsyftet i de prioriterade förändringsområdena (PFO) är att anpassa områdena för permanentboende, att ange i vilken form en fortsatt utbyggnad av områdena kan ske samtidigt som kommunalt vatten och avlopp byggs ut.

I planarbetet för Återvall norra kommer följande att utredas; kulturmiljö och fornlämningar, dagvatten, geoteknisk utredning inför planläggning, skydd av Återvallsbäcken, markföroreningar, buller från industriområdena, trafikbuller, naturinventering, miljökonsekvensutredning, riskutredning avseende hästallergener. I detaljplanen behöver

särskilt riskerna för vattenskyddsområdet med nuvarande och planerad utveckling av området utredas.

Områdets planläggning styrs av riktlinjerna i kommunens översiktsplan:

- Områdets karaktär ska bibehållas genom att förtätning undviks
- Området ska utredas som arbetsplatsområde
- Planeringen ska ta hänsyn till känslig natur
- Dagvattenutredningar ska utföras
- Busshållplatser, cykelvägar och infartsparkering ska utvecklas

## Ärendebeskrivning

### *Planeringsförutsättningar*

Återvall norra är inte detaljplanelagt förutom ett mindre område närmast Eknäsvägen som har en detaljplan för industriändamål från 2002. I norra delen finns ytterligare ett industriområde, Vallbo - ej detaljplanelagt. Området gränsar i öster mot Fågelviksvägen, i väster mot Edlavägen och i norr mot en fastighet som idag används som upplag för byggnadsmassor Vallbo 1:2.

Områdets fortsatta markanvändning och utveckling ska studeras. Inför planarbetet behöver befintliga fastigheters storlek och utformning, placering och vägnät studeras. Ett flertal gemensamhetsanläggningar finns för vägar och VA-lösningar.

Större delen av planområdet ligger inom primärt vattenskyddsområde för Ingarö Vattentäkt. Vattentäkten förser större delen av Ingarö med dricksvatten och är även regional reservvattentäkt för Stockholmsregionen. Exploatering inom vattenskyddsområdet kan innebära permanenta risker för vattentäkten och dess kvalitet. Vattenskyddsföreskrifterna innebär förbud och restriktioner för schaktning, sprängning, pålning och fyllning, användning av kemikalier, fordonstvätt, transporter av farligt gods mm. I detaljplanen behöver risker med nuvarande och planerad utveckling av området studeras.

I området har två planbesked getts. Fastigheten Vallbo 1:2 fick negativt planbesked avseende möjligheten att pröva bostadsbebyggelse 2017-10-19, beslut 2017KS/0287. Utanför plangränsen i väster ligger en hästgård, Fågelsångens gård som fick negativt planbesked avseende att pröva bostadsbebyggelse 2020-01-28, beslut 2019KS/1311.

I samband med ledningsutbyggnad längs Eknäsvägen planeras för en samordnad utbyggnad av kommunal gång- och cykelväg. Utbyggnaden av gång och cykelväg ligger utanför aktuellt planområdet.

### *Fastighetsstruktur*

Återvall norra har totalt 54 fastigheter. Andelen bebyggda fastigheter är 49 varav 18 fastigheter är klassade som industrifastigheter, 33 fastigheter bebos permanent. Det finns två mindre industriområden i planområdet, Vallbo - ej detaljplanelagt och Fågelvik 1:304 - med detaljplan från 2002. Storleken på fastigheterna varierar med en minsta fastighet på ca 734 m<sup>2</sup> till en största fastighet på 29 617 m<sup>2</sup>. Skogsområden och övriga grönområden inom området är privatägda.

Utbyggnaden i området har hittills skett utan planmässigt stöd förutom i sydvästra delen av planområdet där detaljplan för industriändamål tillkom 2002 för att bekräfta en redan pågående förändring av markanvändningen från bostäder till industri. Det finns en del oklara servitutsrättigheter, marksamfälligheter m.m. inom området, som kan behöva utredas i samband med planläggningen. Många av fastigheterna i området har fastighetsbildats genom avstyckningsplaner där större fastigheter avstyckats till mindre.

### ***Gällande och pågående detaljplaner***

I planområdet finns en detaljplan Dp 100 Fågelvik 1:204 från 2002. Markanvändningen har beteckningen Jm vilket innebär att marken endast får användas för småindustri- eller kontorsverksamhet som för miljön eller de närboende ej medför störningar samt till dessa verksamheter hörande övernattningslokaler. Detaljplanen ersatte en byggnadsplan, del av Fågelvik 1 m.fl., som hade markanvändningsbestämmelse bostadsändamål i en våning.

#### *Gällande detaljplaner i närområdet;*

Dp 32 Fågelvik 1:1 m.fl.

Dp 212 Brunn 2.1 m.fl., gamla Brunnsvägen.

#### *Pågående detaljplaner i området;*

Gång- och cykelväg Återvall-Långvik (Kulla 1:7 m.fl.)

### ***Vägar och huvudmannaskap***

Vägarna i Återvall norra liksom i de flesta av kommunens övriga förändringsområden har enskilt huvudmannaskap. Trafikverket ansvarar för väg 646 Eknäsvägen som gränsar till planområdets södra del samt Fågelviksvägen som gränsar till planområdets västra del. Inom planområdet har de flesta fastigheter rättigheter till utfartsväg genom servitut.

Kommunen utreder i och med planarbetet om det finns särskilda skäl för att det övergripande huvudmannaskapet för allmänna platser (inklusive vägar) ska ligga på fastighetsägarna inom området, även efter planläggningen.

### ***Riksintressen***

Planområdet ingår i riksintresset ”Kustområdena och skärgården i Stockholms län” vilket är klassat som riksintresse för turism och friluftsliv enligt miljöbalken 4 kap 1, 2, 4 §§. Bestämmelserna utgör dock inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter och det lokala näringslivet. Detaljplanen bedöms inte medföra någon påtaglig påverkan på riksintresset.

### ***Fornlämningar***

Återvall är den största och mest dokumenterade stenåldersboplatsen i Värmdö kommun.

Med sitt dåvarande läge långt ute i havsbandet är boplatsen av stort intresse för forståelsen av jägar- och fiskarbefolkningens livsvillkor under stenåldern.

I planområdet finns även två skeppssättningarna från bronsåldern. Tillsammans med stenåldersboplatserna i området utgör dessa monument några av de mest intressanta

fornlämningarna i kommunen. Fornlämningarna är skyddade enligt lagen om kulturminnen (KML) kap 2. Detaljplanen bör utreda hur fornlämningarna ska skyddas samt hur de kan göras tillgängliga för allmänheten.

### ***Strandskydd***

Återvallsbäcken, som är en av Ingarös största vattendrag och utpekats som ekologiskt särskilt känsligt område, kommer delvis att ligga inom plangränsen. Återvallsbäcken har betydelse som lekplats för flera fiskarter och avrinner norrut mot Tranaröfjärden i Östersjön. Kommunen utreder i och med planarbetet om det finns ett särskilt behov enligt MB 7 kap.14§ att införa strandskydd för bäcken.

### ***Natur***

Naturmiljön i norra Återvall utgörs främst av ung barr- och blandskog. De dominerade trädslagen är tall, gran och björk. I områdets nordöstra del förekommer inslag av ek. Enstaka öppna gräsytor och hyggen förekommer. Naturvärdena är låga och det saknas observationer av naturvårdsarter. Detaljplanen bör se över vilka ekologiska samband som behöver skyddas och hur de kan förstärkas.

I områdets östra del löper Återvallsbäcken som mynnar i Östersjön. I dagsläget består Återvallsträskets utskov av en rak dammtröskel. Det innebär att när vattenståndet i sjön är normalt försörjer sjön Återvallsbäcken med vatten. När vattenståndet i Återvallsträsket sjunker rinner inget vatten över tröskeln och bäcken torkar ut.

### ***Hästgård***

Öster om planområdet finns en hästgård. Hästgården ligger utanför planområdet men i planläggningen måste dock hästgårdens inverkan på bostäder beaktas vad avser risken för hästallergener.

### ***Markföreningar***

Ett antal kända markföreningar finns i Återvall norra. En noggrannare kartläggning av dessa kommer att behövas.

### ***Trafikbuller***

Delar av befintlig bebyggelse för bostäder är bullerstörd från Eknäsvägen. Kompletterande bullerundersökningar bör genomföras och lämpliga åtgärder föreslås.

### ***Kommunikationer och service***

Kommersiell service finns närmast i Brunns Centrum där det även finns skola, förskolor och en idrottsplats. Förskola och skola F-3 finns även i Fågelvik. Bil- och busstrafik till området går längs Eknäsvägen som har Trafikverket som huvudman.

### ***Preliminär tidplan***

Förvaltningen bedömer att detaljarbetet kommer att genomföras med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) eftersom området ligger inom primärt vattenskyddsområde. Preliminär tidplan för planarbetet:

Start-PM godkänns	8 sep 2020
Samråd	Kvartal 2 2022
Granskning	Kvartal 2 2023
Antagande	Kvartal 4 2023

## Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret konstaterar att aktuellt planarbete är i enlighet med gällande översiktsplan – att utreda användningen av Återvall industriområde och Vallbo som arbetsplatsområde samt att ge förutsättningar till ett permanentboende med en utbyggnad av en kommunal VS- anläggning.

Förvaltningen bedömer att planarbetet kan påbörjas.

### Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras dels med planavgifter vid bygglov dels med PFO-projektets driftbudget.

Fastighetsägarna kommer att debiteras planavgift i samband med bygglov samt anslutningsavgift för vatten och avlopp. Därutöver tillkommer kostnader för åtgärder inom den egna fastigheten.

Kostnader för eventuella åtgärder inom allmän plats (vägar och grönområden) betalas av fastighetsägarna. Kommunen svarar för kostnader för anläggande av VA-ledningar samt kostnader förenade med ledningsrätt och eventuella andra rättigheter som avser ledningarna.

### Konsekvenser för näringslivet

Konsekvenserna för näringslivet kommer att utredas i detaljplanen.

### Konsekvenser för miljön

Förvaltningen bedömer att en detaljplan med bestämmelser kommer att ge förutsättningar att bibehålla befintliga naturvärden.

Införandet av kommunala vatten- och spillvattenledningar samt dagvattenanläggningar minskar risken för skadliga utsläpp i planområdets mark- och vattenområden. Planläggningen anpassas så att vattenskyddsområdet fredas.

Planläggningen anpassas så att risker orsakade av klimatförändringarna minimeras. Områden som inte bör bebyggas på grund av översvämningrisk, skredrisk eller andra klimatrelaterade orsaker kommer att redovisas på detaljplanekartan.

### Konsekvenser för medborgarna

Samråd om ny detaljplan med de boende kommer att genomföras. De boende får genom planläggningen möjlighet att ansluta till vatten och spillvatten. Detaljplaneläggningen innebär att tydliga och tillförlitliga bestämmelser avseende ny- och tillbyggnader upprättas. Fortsatt tillgång till naturområden kommer att säkerställas i detaljplanen.

**Konsekvenser för barn**

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen detaljplan bidrar till att möjliggöra ett attraktivt boende för barnfamiljer genom att säkerställa tillgång till kvalitetskontrollerat dricksvatten och miljöriktigt omhändertagande av avlopp samt skyddandet av natur.

Trafiksäkerheten utreds och den planläggning som föreslås kommer att skapa positiva förutsättningar för väghållarna att åstadkomma säkra skolvägar och en i övrigt säker trafikmiljö.

**Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av planavdelningen

**Sändlista för beslutsexpediering**

Samhällsbyggnadsavdelningen

Christina Leifman

Samhällsbyggnadschef

Andreas Dahlberg

Tillförordnad planchef